

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية 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 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

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. 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 رأي التدقيق.

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 التي قمنا بتحديدنا 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 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.

انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 14,381,812 دينار كويتي (2018: 14,382,872 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد على مدخلات رئيسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي لا تكون ملحوظة بشكل مباشر ولكنها مؤيدة لبيانات السوق الملحوظة. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكيد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة (تنمة)
لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي أيدت التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقدير. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، تحققنا من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة للمجموعة ضمن الإيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً ملموساً على بعض الشركات التي تم تقييمها كشركات زميلة بمبلغ 29,714,607 دينار كويتي (2018): 44,008,269 دينار كويتي) كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك الشركات الزميلة المدرجة ذات قيمة دفترية بمبلغ 5,720,433 دينار كويتي (2018): 19,542,313 دينار كويتي).

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للمحاسبة عن الشركات الزميلة والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة. تحدد الإدارة في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة مدى وجود أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. في حالة توفر أي مؤشر على انخفاض قيمة حصص المجموعة في الشركة الزميلة، تقارن الإدارة القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بأكملها بقيمته الممكن استردادها.

كما في 31 ديسمبر 2019، توصلت الإدارة إلى مؤشر على انخفاض القيمة لشركة زميلة مدرجة وتم تحديد القيمة الدفترية للشركة المستثمر فيها على أنها أعلى من قيمتها الممكن استردادها. ونتيجة لذلك، سجلت الإدارة خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 8,493,678 دينار كويتي في السنة الحالية.

نظراً لمستوى الأحكام المطلوبة في تحديد ما إذا كان هناك مؤشر على انخفاض القيمة الدفترية للشركة الزميلة والافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها في حالة وجود مثل هذا المؤشر، لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التقييم التي قمنا بها، قمنا بمراجعة تقييم الإدارة حول وجود أي دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركات الزميلة والعوامل النوعية والكمية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة. وفي حالة توفر أي مؤشر على انخفاض قيمة الشركة الزميلة، قمنا بالتحقق من الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة في تقييم الانخفاض في القيمة ومدى معقولية وملائمة تلك الافتراضات والطرق المطبقة في إطار الظروف المحددة. ولقد اختبرنا البيانات الرئيسية المستخدمة في هذه التقييمات في الحدود الممكنة في ضوء المستندات المؤيدة ذات الصلة والمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجياً لتقييم مدى ارتباط البيانات واكتمالها ودقتها.

لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 123,563,008 دينار كويتي (2018: 140,655,853 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على المدخلات الأساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في هذه التقييمات، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 17 حول البيانات المالية المجمعة.

تسوية أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة

في 31 ديسمبر 2019، كان لدى الشركة الأم انكشاف جوهري لمديونية بمبلغ 136,874,221 دينار كويتي كما هو مفصّل عنه بالإيضاح 26 حول البيانات المالية المجمعة. وكما هو مبين بالإيضاح 26 بالبيانات المالية المجمعة، تفاوضت الشركة الأم بشأن خطة تسوية نهائية ("الخطة المقترحة") لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مع الدائنين ومازالت الإجراءات القضائية سارية للموافقة على الخطة المقترحة. وحيث إنه لا يمكن تحديد النتيجة النهائية للإجراءات بدرجة كبيرة من التأكد ونظراً للأحكام الهامة المرتبطة بتسوية الدين، لقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها تقييم الإجراء الذي اتبعته المجموعة في تحديد ومراقبة التطورات المرتبطة بخطة تسوية الدين المقترحة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم تطور إجراءات التقاضي ومن بينها مراجعة الإعلانات العامة للمجموعة والأساس الذي استندت إليه تلك الإعلانات.

كما أجرينا مناقشات منتظمة مع الإدارة والمستشار القانوني الداخلي للمجموعة للاطلاع على أحدث معلومات حول تطور إجراءات التقاضي وطرحنا الاستفسارات على المستشار القانوني الخارجي وقمنا بتقييم الآراء القانونية الخارجية التي تم طلبها ومقارنتها بالمعلومات المقدمة من الإدارة والموقف القانوني. كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة بتسوية الدين في البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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 المطبقة في دولة الكويت 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.

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم 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 للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار 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. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، أنه حسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 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

العيمان والعصيمي وشركاهم

الميمان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY

18 فبراير 2020

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
112,025	46,517		صافي إيرادات تمويل إسلامي
8,852,462	9,787,751	6	صافي إيرادات من عقود تأجير تشغيلي
16,731,625	7,329,340	7	إيرادات عقارات
373,552	552,936	8	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
65,335	(3,906,638)	16	حصة في نتائج شركات زميلة
760,687	360,500		أتعاب خدمات استشارية وإدارة
2,363,387	517,728	9	إيرادات أخرى
<u>29,259,073</u>	<u>14,688,134</u>		
			المصروفات
(7,232,163)	(7,225,763)		تكاليف تمويل
(6,965,647)	(12,714,190)	10	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(5,094,187)	(5,207,115)		تكاليف موظفين
(269,131)	(579,730)	19	استهلاك
(136,857)	162,339		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(2,541,750)	(2,169,506)	11	مصروفات أخرى
<u>(22,239,735)</u>	<u>(27,733,965)</u>		
7,019,338	(13,045,831)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب
(1,426)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		الزكاة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(525,081)	(248,498)		ضرائب من شركات تابعة
<u>6,492,831</u>	<u>(13,294,329)</u>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
3,029,336	(14,615,445)		مساهمي الشركة الأم
3,463,495	1,321,116		الحصص غير المسيطرة
<u>6,492,831</u>	<u>(13,294,329)</u>		
<u>3.78 فلس</u>	<u>(18.23) فلس</u>	12	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاح
6,492,831	(13,294,329)	(خسارة) ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(232,772)	(287,185)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
42,281	318,835	فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
(190,491)	31,650	صافي إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(12,904)	(114,401)	صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(16,000)	591,000	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
(28,904)	476,599	صافي إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(219,395)	508,249	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
6,273,436	(12,786,080)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,851,666	(14,222,589)	مساهمي الشركة الأم
3,421,770	1,436,509	الحصص غير المسيطرة
6,273,436	(12,786,080)	

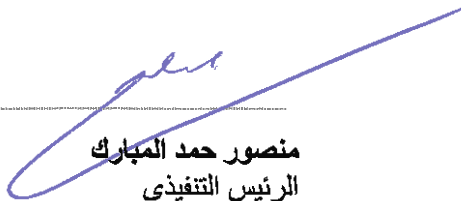
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

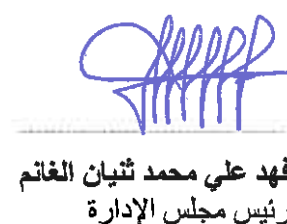
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
26,302,587	51,385,649	13	النقد والودائع قصيرة الأجل
95,096	23,243	14	مدينو تمويل إسلامي
14,382,872	14,381,812	15	عقارات للمتاجرة
2,429,959	2,170,384		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
396,826	282,425		استثمار في شركات زميلة
44,008,269	29,714,607	16	عقارات استثمارية
140,655,853	123,563,008	17	موجودات أخرى
13,094,534	11,043,744	18	ممتلكات ومعدات
59,209,142	60,138,500	19	عقار مستأجر
5,443,802	4,112,041	20	الشهرة
1,036,879	91,005	21	
307,055,819	296,906,418		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	81,403,882	22	رأس المال
8,661,656	8,661,656	23	احتياطي عام
(11,339,726)	(11,339,726)	25	أسهم خزينة
2,678,070	2,678,070	25	احتياطي أسهم خزينة
7,327,469	7,918,469	24	فائض إعادة تقييم أصل
(276,567)	(119,877)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
11,858	(55,791)		احتياطي القيمة العادلة
(268,498)	(555,683)		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
(6,359,048)	(20,175,934)		خسائر متراكمة
81,839,096	68,415,066		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
38,946,368	37,304,230	5	الحصص غير المسيطرة
120,785,464	105,719,296		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
153,649,729	151,961,502	26	دائنو تمويل إسلامي
32,620,626	39,225,620	27	مطلوبات أخرى
186,270,355	191,187,122		إجمالي المطلوبات
307,055,819	296,906,418		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


منصور حمد المبارك
الرئيس التنفيذي


فهد علي محمد ثيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات
7,019,338	(13,045,831)	
10,676,285	12,030,451	
6,965,647	12,714,190	10
(215,226)	(1,181,479)	7
(10,157,642)	(28,581)	17
(1,309,441)	(2,243,894)	6
(373,552)	(552,936)	8
(65,335)	3,906,638	16
136,857	(162,339)	
549,720	789,142	
7,232,163	7,225,763	
20,458,814	19,451,124	
1,168,669	227,499	
1,331,938	-	
1,840,926	(1,623,092)	
(1,807,653)	(2,446,248)	
22,992,694	15,609,283	
(546,398)	(229,905)	
(173,487)	(329,157)	
22,272,809	15,050,221	
-	615,299	
124,927	-	
(4,451,884)	(1,492,907)	17
4,463,611	20,506,000	17
279,925	774,509	
278,703	152,118	
2,339,285	675,764	
(19,363,734)	(18,860,699)	19
10,811,460	15,200,244	
154	(31,329)	
(5,517,553)	17,538,999	
(5,042,369)	(3,963,968)	
(10,315,038)	-	
-	(1,293,431)	
(489,476)	(1,445,207)	
(3,295,753)	(834,881)	
(19,142,636)	(7,537,487)	
(2,387,380)	25,051,733	
28,669,589	26,282,209	
26,282,209	51,333,942	13
-	5,140,002	
-	(5,140,002)	
133,755	-	
133,755	-	

أنشطة التشغيل

(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
استهلاك وإطفاء
صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
ربح بيع عقارات استثمارية
أرباح تقييم من عقارات استثمارية
ربح بيع ممتلكات ومعدات
إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
حصة في نتائج شركات زميلة
صافي فروق تحويل عملات أجنبية
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
تكاليف تمويل

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينو تمويل إسلامي
عقارات للمتاجرة
موجودات أخرى
مطلوبات أخرى

التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
ضرائب مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

متحصلات من بيع/استرداد استثمار في شركات زميلة
متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو
الخسائر
شراء عقارات استثمارية
متحصلات من بيع عقارات استثمارية
إيرادات مستلمة من ودائع استثمارية وادخارية
توزيعات أرباح مستلمة
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
شراء ممتلكات ومعدات
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
الحركة في رصيد محتجز لدى البنك

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

تكاليف تمويل مدفوعة
صافي سداد دائني تمويل إسلامي
سداد الجزء الأساسي من مطلوبات تأجير
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
النقد والنقد المعادل في 1 يناير

النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية:

تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
تعديل انتقالي للممتلكات والمعدات نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
تعديل انتقالي للأرباح المرحلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
تعديل انتقالي للمدينين والموجودات الأخرى نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير
المالية 9

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ج. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خسائر مترابحة دينار كويتي	تغير التغيرات في الحسابات شركات رتيبة دينار كويتي	الحسابات التيبة المتأجلة دينار كويتي	الحسابات تحويلات صلات أجنبية دينار كويتي	قائض إعادة تقييم أصل دينار كويتي	الحسابات أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ عالم كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ عالم كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ عالم كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ عالم كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ عالم كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	أرباح الاحتفاظ عالم كويتي	
120,785,464	38,946,368	81,839,096	(6,359,048)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	120,785,464	38,946,368	81,839,096	(6,359,048)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882
(13,294,329)	1,321,116	(14,615,445)	(14,615,445)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
508,249	115,393	392,856	-	(287,185)	(67,649)	156,690	591,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(12,786,080)	1,436,509	(14,222,589)	(14,615,445)	(287,185)	(67,649)	156,690	591,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,445,207)	(1,445,207)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(834,881)	(1,633,440)	798,559	798,559	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
105,719,296	37,304,230	68,415,066	(20,175,934)	(555,683)	(55,791)	(119,877)	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	105,719,296	37,304,230	68,415,066	(20,175,934)	(555,683)	(55,791)	(119,877)	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(10,305,466)	(35,726)	44,261	(264,644)	7,326,858	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	117,437,267	39,268,102	78,169,165	(10,305,466)	(35,726)	44,261	(264,644)	7,326,858	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882
43,903	58,759	(14,856)	83,961	(64,535)	(34,282)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
117,481,170	39,326,861	78,154,309	(10,221,505)	(100,261)	9,979	(264,644)	7,326,858	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	117,481,170	39,326,861	78,154,309	(10,221,505)	(100,261)	9,979	(264,644)	7,326,858	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882
6,492,831	3,463,495	3,029,336	3,029,336	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(219,395)	(41,725)	(177,670)	-	(168,237)	1,879	(11,923)	611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6,273,436	3,421,770	2,851,666	3,029,336	(168,237)	1,879	(11,923)	611	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(489,476)	(489,476)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(982,130)	(1,815,251)	833,121	833,121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,497,536)	(1,497,536)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
120,785,464	38,946,368	81,839,096	(6,359,048)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882	120,785,464	38,946,368	81,839,096	(6,359,048)	(268,498)	11,858	(276,567)	7,327,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	81,403,882

الرصيد الافتتاحي للمعاد إرجاه

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير

المالية و

ربح السنة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى

للسنة

الحصص الإيرادات (الخسائر)

الشاملة السنة

توزيعات أرباح مدفوعة إلى

الحصص غير المسيطرة

التغير في حصص الملكية في

شركات تابعة

حركات أخرى في الحصص

غير المسيطرة

في 31 ديسمبر 2018

كما في 1 يناير 2018 كما هو

مدرج مسبقاً

تأثير تطبيق المعيار الدولي

للتقارير المالية و

في 31 ديسمبر 2019

كما في 1 يناير 2019

مدرج مسبقاً

تأثير تطبيق المعيار الدولي

للتقارير المالية و

في 31 ديسمبر 2018

كما في 1 يناير 2018

مدرج مسبقاً

تأثير تطبيق المعيار الدولي

للتقارير المالية و

في 31 ديسمبر 2019

كما في 1 يناير 2019

مدرج مسبقاً

تأثير تطبيق المعيار الدولي

للتقارير المالية و

في 31 ديسمبر 2018

كما في 1 يناير 2018

مدرج مسبقاً

تأثير تطبيق المعيار الدولي

للتقارير المالية و

في 31 ديسمبر 2019

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 فبراير 2020 ويحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. وتخضع الشركة الأم لقواعد بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل وشركة استثمار على التوالي.

يقع المكتب المسجل للشركة الأم في شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت، وعنوانها البريدي المسجل ص.ب. 1426، الصفاة 13015.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الإيضاح 31.

2 الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- 1- تقديم منتج التمويل التاجيري بكافة أشكاله وصوره.
- 2- القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- 3- القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- 4- الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لمصلحة المجموعة والغير.
- 5- تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- 6- القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية.
- 7- إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- 8- الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- 9- تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد تأجيرها.
- 10- القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- 11- تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تقوم المجموعة بمزاولة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، وأيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق متطلبات كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والعقارات الاستثمارية والأرض المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً للقيمة العادلة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 أساس الإعداد (تتمة)

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 34.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. تم إجراء عمليات إعادة التصنيف لكي يتم عرض بنود بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة بصورة أكثر تناسباً. ليس لعمليات إعادة التصنيف أي تأثير على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات المدرجة مسبقاً والربح المسجل للسنة السابقة.

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت 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، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي/الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

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 المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، ليس للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي فلم يتم إعادة ادراج المعلومات المقارنة. تم تسجيل كل من مطلوبات التأجير وموجودات حق الاستخدام بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المستقبلية، وبالتالي فلم يتم تسجيل أي تأثير على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة. 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 المبني. 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 تتخفف فيها قيمة الأصل ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 يناير 2019:

دينار كويتي

الموجودات

5,140,002

موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات)

المطلوبات

5,140,002

مطلوبات التأجير (مدرجة ضمن مطلوبات أخرى)

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

(أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة عقارات. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، صنفت المجموعة كل عقد من عقود تأجيرها (كـمستأجر) في تاريخ البدء كعقد تأجير تشغيلي. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن "مدينون ومدفوعات مقدماً" و"دائنون ومصروفات مستحقة" على التوالي.

يتضمن المعيار متطلبات الانتقال المحددة والمبررات العملية التي تم تطبيقها من قبل المجموعة.

◀ عقود التأجير التي تم تصنيفها سابقاً كعقود تأجير تمويلي

لم تقم المجموعة بتغيير القيمة الدفترية المبدئية للموجودات والمطلوبات المسجلة في تاريخ التطبيق المبدئي لعقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تمويلي (أي موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير المكافئة لموجودات ومطلوبات عقود التأجير المسجلة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17). تم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على هذه العقود اعتباراً من 1 يناير 2019.

◀ 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 بالنسبة لمعظم العقود استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. وفي بعض الحالات، يتم تسجيل موجودات حق الاستخدام استناداً إلى مبلغ يكافئ مطلوبات عقود 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 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 كما في تاريخ التطبيق المبدئي.
- استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشتغال العقد على خيارات بمد أجل أو إنهاء عقد التأجير.

استناداً إلى ما ورد أعلاه، كما في 1 يناير 2019:

- تم تسجيل موجودات حق الاستخدام بمبلغ 5,140,002 دينار كويتي وعرضها ضمن فئة "ممتلكات ومعدات" في بيان المركز المالي المجمع.
- تم تسجيل مطلوبات عقود التأجير بمبلغ 5,140,002 دينار كويتي وعرضها ضمن فئة "مطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي المجمع.

إن مطلوبات التأجير كما في 1 يناير 2019 من الممكن أن يتم تسويتها مع التزامات عقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018 كما يلي

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)
أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

دينار كويتي

5,705,336

5%

5,459,607

(139,605)

(180,000)

5,140,002

التزامات عقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018
المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد كما في 1 يناير 2019

التزامات عقود التأجير التشغيلي المخصصة في 1 يناير 2019
ناقصاً:

التزامات متعلقة بعقود التأجير قصيرة الأجل
التزامات متعلقة بعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

مطلوبات عقود التأجير كما في 1 يناير 2019

ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تم تطبيقها اعتباراً من تاريخ التطبيق المبني:

◀ 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. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. تتعرض قيمة موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

▶ 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 التخريضية. 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 الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم الفائدة 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 أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

▶ عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 5,000 يورو (1,500 دينار كويتي)). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

◀ الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على خيارات التجديد

تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة الغير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية تتراوح من ثلاثة إلى خمس سنوات. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

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. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها 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 المشتركة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بآثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، 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 "معلومات جوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات العامة ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر 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:

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

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 التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- ◀ 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 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 الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة كمصروف عند تكبها في المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صوة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمه العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المجمل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المتراكم (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

3.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة الشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بخلاف أرباح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ البيانات المالية المجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في أرباح شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.4 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدى الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى العميل. خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة رئيسية في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي الطرف المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. ويتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدة فترة العقد.

إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات الأتعاب من مجموعة متنوعة من الخدمات المالية التي تقدمها لعملائها. يتم تسجيل إيرادات الأتعاب وفقاً للمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة بصورة نمطية العديد من التزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة الخدمة لعملائها، يتم إصدار فاتورة بالمبلغ النقدي المقابل لها وعادةً ما يستحق على الفور عند الوفاء بالخدمة عند نقطة زمنية معينة أو في نهاية فترة العقد في حالة الخدمة المقدمة على مدار الوقت.

إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند استلام الأصل.

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

3.4.5 إيرادات ومصروفات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر لكافة الأدوات غير المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

3.4.6 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.7 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.8 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للنظم المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

3.4.9 النقد والتفقد المعادل

يتكون النقد والتفقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد غير المقيد لدى البنوك والنقد المحتفظ به في محافظ استثمارية والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية تتعلق بالتغير في القيمة.

يتكون النقد والتفقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك (إن وجدت)، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

3.4.10 ودائع محددة الاجل

تمثل الودائع محددة الاجل ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة 3 أشهر أو أكثر من تاريخ الإيداع وتكتسب أرباح.

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني وتقاس 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 الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية 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. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

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 والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(I) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

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 في 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 للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:

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

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

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المترجم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، 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 كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر 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 تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه لفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(I) الموجودات المالية (تتمة)

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ترد الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجموع 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.

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- « مدينون تجاريون وارصدة مدينة أخرى بما في ذلك موجودات العقود
- « موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات ائتمانية)

لا تتعرض الاستثمارات في أسهم إلى خسائر الائتمان المتوقعة، كما لا تحتفظ المجموعة بأي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(I) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية (تتمة)

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

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

انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

تتكون التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل المجموعة من القروض والسلف. يسجل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجمع بالمبلغ المعادل لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه بناءً على تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

مخصصات خسائر الائتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتعين على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الائتمانية وحساب المخصصات. ويتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام المدفوعات في تاريخ السداد التعاقدية المقرر لها أو عندما تزيد قيمة التسهيل عن الحدود المقررة المعتمدة مسبقاً. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عند التأخر في سداد الفوائد أو قسط المبلغ الأساسي لمدة تزيد عن 90 يوماً وعندما تزيد القيمة الدفترية للتسهيل عن قيمته المقدرة الممكن استردادها. وتتم إدارة ومراقبة القروض المصنفة كـ "متأخرة السداد" و"متأخرة السداد ومنخفضة القيمة" معاً كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى الفئات الأربع التالية والتي يتم استخدامها لتحديد المخصصات:

الفئة	المعايير	المخصص المحدد
قائمة المراقبة	غير منتظمة لفترة تصل إلى 90 يوماً	20%
دون المستوى	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	50%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181-365 يوماً	100%
معدومة	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	

انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

قد تقوم المجموعة بتصنيف تسهيل ائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه بناءً على رأي الإدارة حول أوضاع العميل المالية و/أو غير المالية.

يتم احتساب مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية وبنسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية على كافة مديني التمويل (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المقيدة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف.

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 دائني التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومصروفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستنفق في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء 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 التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعزّم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

3.4.12 قياس القيمة العادلة

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

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

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 تتوفر 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 بالقيمة العادلة 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.

3.4.13 عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن السياق الطبيعي للأعمال ناقصاً أية تكاليف أخرى قد تكون ضرورية لإتمام البيع.

3.4.14 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة عدم الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر 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 استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 مخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي التكلفة على أساس المتوسط المرجح وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد ناقصا التكاليف المقدره للإنجاز والتكاليف المقدره اللازمة لإتمام البيع.

3.4.16 ممتلكات ومعدات

تُدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض. يتم قياس الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء تقييمات للأراضي المستأجرة بصورة متكررة لضمان أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه للعقار لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويؤخذ إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم تسجيل الزيادة في الأرباح أو الخسائر في حدود أن تزداد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في الأرباح أو الخسائر باستثناء إلى الحد الذي يعمل فيه على مقاصة فائض حالي لنفس الأصل مسجل في فائض إعادة تقييم الموجودات.

عند إعادة تقييم أصل، فإن أي زيادة في القيمة الدفترية نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى فائض إعادة تقييم أصل ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة الدفترية للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات. كما يتم تحميل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم مبدئياً ومباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي نفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقي كمصروف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الموجودات إلى الأرباح المرحلة للفرق بني الاستهلاك استناداً إلى القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك استناداً إلى التكلفة الأصلية للأصل. إضافة إلى ذلك، يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأصل ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ إلى القيمة المعاد تقييمها للأصل. وعند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم مرتبط بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات كما يلي:

◀ مبانى	20-40 سنة
◀ أثاث وتركيبات	3-5 سنوات
◀ أدوات ومعدات مكتبية	3-5 سنوات
◀ سيارات	1-4 سنوات
◀ سيارات تأجير	على مدى فترة الإيجار

بالنسبة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف والإلغاء لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية لـ "عقود التأجير".

عندما يتم لاحقاً الاحتفاظ بالسيارات المؤجرة لغرض البيع، بعد نهاية عقد التأجير على وجه التحديد، فإنه يتم تحويلها إلى المخزون بصافي القيمة الممكن تحقيقها كما في تاريخ التحويل.

تُدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمنشآت والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل عند استيفاء معايير الاعتراف. وبعد الاكتمال، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيف المناسب للممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبنود المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبنود ذي الصلة من الممتلكات والمنشآت والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.16 ممتلكات ومعدات

يتم استبعاد أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً عند البيع (أي، تاريخ حصول المستفيد على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم اعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر في سنة عدم الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

3.4.17 عقود التأجير

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 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.

المجموعة كمتأجر

قامت المجموعة بتطبيق 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

تتترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم عرض موجودات حق الاستخدام ضمن فئة "ممتلكات ومعدات" في بيان المركز المالي المجموع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجل إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل كما يلي:

◀ مباني	3-5 سنوات
◀ عقار مستأجر	4 سنوات

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسة المحاسبية في قسم "الموجودات غير المالية".

(2) مطلوبات عقود التأجير

تتترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد 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 عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) 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 الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه 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 (على سبيل المثال التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير هذه) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

تدرج مطلوبات التأجير لدى المجموعة ضمن فئة "مطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي المجموع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 عقود التأجير (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019 (تتمة)

المجموعة كمتأجر (تتمة)

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل) وعقود 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.

المجموعة كمؤجر

إن عقود الإيجار التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد إيجار تشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة الإيجار على ذات أساس إيرادات الإيجار. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 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 كان تنفيذ الترتيب يستند إلى استخدام أصل معين أو موجودات معينة، ويقوم الترتيب بتحويل الحق في استخدام الأصل (أو الموجودات) حتى وإن لم يتم النص صراحة في الترتيب على هذا الأصل (أو هذه الموجودات).

المجموعة كمتأجر

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ البدء كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف عقد التأجير الذي يتم بموجبه تحويل كافة المزايا والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية المجموعة كعقد تأجير تمويلي.

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البداية أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير على أساس نسبي بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار للوصول إلى معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم الاعتراف برسوم التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك، في حالة عدم وجود تأكيد معقول من حصول المجموعة على الملكية في نهاية مدة الإيجار، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة التأجير أيهما أقصر.

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد إيجار يختلف عن عقد التأجير التمويلي. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية. إن التكاليف المبدئية المتكبدة في التفاوض والترتيبات المتعلقة بعقد التأجير التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على مدى فترة التأجير وفقاً لنفس الأسس التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. كما تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة الاستخدامية، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً للتكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على أحدث الموازنات والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة، باستثناء العقارات التي تم إعادة تقييمها سابقاً وإدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لهذه العقارات، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى قيمة أي عملية إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

يحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.4.19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.20 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال 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 كتكاليف تمويل.

3.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

3.4.22 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تاهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.23 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحفوظ بها بصفة أمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

3.4.24 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم- إن أمكن.

3.4.25 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسؤولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

3.4.26 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المتعلقة بها، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

4.1 الأحكام الجوهرية

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

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

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

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الجوهرية (تتمة)

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإلغاء - المجموعة كمستأجر (تتمة)

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التمديد والإلغاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إلغاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد أو الإلغاء (مثل التغير في استراتيجية الأعمال وإنشاء تحسينات جوهرية على عقارات مستأجرة أو وضع تطويرات معينة للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من عقود الإيجار ذات الفترات القصيرة غير القابلة للإلغاء (3 إلى 5 سنوات). كما تدرج الفترات التي تشملها خيارات الإلغاء كجزء من مدة الإيجار فقط عندما لا تكون ممارسة هذا الخيار محتملة بصورة معقولة.

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظه العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لحفظه أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنف 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.

تصنيف الممتلكات العقارية

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحفوظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحفوظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحفوظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

4.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها 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 برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها. ويتطلب ذلك تقدير القيمة العادلة ناقصا للتكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة أثناء الاستخدام يتطلب من المجموعة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

انخفاض قيمة عقار مستأجر

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار المستأجر في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل ويتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإدارة بتقييم العقار المستأجر لغرض تحديد انخفاض القيمة بناء على الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

يُدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد ما بناء على المعاملات المقارنة المحددة من قبل المجموعة لعقارات تقع في نفس الموقع الجغرافي وتتبع نفس الفئة العقارية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ووفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناء على تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوق منها. يعرض الإيضاح 16 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (خلاف التسهيلات الائتمانية). تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر بناء على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للبند في تاريخ البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن تلك التقديرات.

خسائر انخفاض قيمة أرصدة التمويل المدينة - وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة التمويل المدينة على أساس منتظم لتحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. على وجد التحديد، يتعين على الإدارة وضع أحكام جوهرية في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوب احتسابها.

تستند مثل هذه التقديرات بصورة ضرورية إلى الافتراضات حول العديد من العوامل التي تشمل درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبيود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداه للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداه، والذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

5 معلومات المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية %	
		2018	2018
شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفل)	الكويت	100%	100%
شركة بوابة الشرق العقارية ش.و.	الكويت	100%	100%
شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	100%	100%
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد")	الكويت	50.5%	50.5%
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أ ر ي سي)	الكويت	59.1%	61.0%
مول الجبراء - شركة محاصة	الكويت	84%	84%
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفل) (شركة تابعة لشركة أعيان العقارية)	الكويت	59.1%	61.0%
شركة تكاتف العقاري ش.م.ك. (مقفل) (شركة تابعة لشركة مبرد)	مصر	50.5%	50.5%
شركة محاصة يال مول	الكويت	73.0%	74.0%

شركة تابعة جوهرياً مملوكة بصورة جزئية

انتهت المجموعة إلى أن شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") وشركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") هما الشركتان التابعتان الوحيدتان اللتان تمتلكان حصص غير مسيطرة جوهرياً للبيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

5 معلومات المجموعة

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40.9%	39%	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
49.5%	49.5%	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
28,269,417	26,587,585	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
9,943,982	10,236,410	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرباح الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,537,279	866,257	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
852,421	483,924	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2018		2019		
ميرد	أعيان العقارية	ميرد	أعيان العقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,033,310	13,085,930	2,085,097	5,198,168	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
(353,499)	(3,432,541)	(1,076,885)	(2,866,775)	الإيرادات
				المصروفات
1,679,811	9,653,389	1,008,212	2,331,393	ربح السنة
1,909,334	9,649,275	1,340,380	2,218,945	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
				ملخص بيان المركز المالي
25,038,513	114,560,140	24,988,721	111,624,303	إجمالي الموجودات
4,892,043	20,069,151	4,274,395	19,203,000	إجمالي المطلوبات
20,146,470	94,490,989	20,714,326	92,421,303	إجمالي حقوق الملكية
				ملخص معلومات التدفقات النقدية
1,533,008	(330,851)	917,734	(3,371,517)	التشغيل
969,599	(3,180,868)	46,000	6,044,162	الاستثمار
(900,409)	(450,864)	(1,628,355)	(2,151,921)	التمويل
1,602,198	(3,962,583)	(664,621)	520,724	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

6 صافي الإيرادات من عمليات التأجير

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
18,551,410	18,705,764	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,273,652	1,374,206	إيرادات خدمات وصيانة وأخرى
1,309,441	2,243,894	ربح بيع سيارات
21,134,503	22,323,864	
(9,075,393)	(9,161,750)	ناقصاً: استهلاك سيارات (إيضاح 19)
(3,206,648)	(3,374,363)	ناقصاً: مصروفات صيانة وأخرى
8,852,462	9,787,751	صافي الإيرادات من عمليات التأجير

7 إيرادات عقارات وإنشاءات

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
850,000	-	إيرادات من بيع عقارات للمتاجرة
(775,950)	-	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
74,050	-	ربح عقارات للمتاجرة (إيضاح 15)
215,226	1,181,479	ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 17)
10,157,642	28,581	أرباح تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 17)
7,364,823	7,019,736	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
3,105,516	3,459,010	إيرادات تأجير من عقار مستأجر
-	(957,210)	استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بعقار مستأجر
(1,331,761)	(1,331,761)	إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 20)
(2,853,871)	(2,070,495)	مصروفات متعلقة بعقارات
16,731,625	7,329,340	

8 إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
279,925	774,509	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
278,703	152,118	إيرادات توزيعات أرباح
-	(4,279)	خسارة بيع استثمار في شركات زميلة
77,923	-	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(262,999)	(369,412)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
373,552	552,936	

9 إيرادات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,419,454	-	ربح بيع موجودات أخرى
450,000	-	استرداد من مطالبات تأمينية
493,933	517,728	إيرادات أخرى
2,363,387	517,728	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

10 صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(133,512)	(155,646)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 14)
1,808,610	2,438,508	خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 18)
3,817,271	820,269	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 18)
-	945,874	انخفاض قيمة الشهرة (إيضاح 21)
-	1,060	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
-	525,000	شطب عقار استثماري (إيضاح 17)
1,139,811	7,303	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 19)
85,337	8,193,379	صافي خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
248,130	(61,557)	(رد) / مخصص دعاوى قضائية
<u>6,965,647</u>	<u>12,714,190</u>	

11 مصروفات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
771,514	492,031	مصروفات مبانى
960,404	723,473	أتعاب قانونية ومهنية
161,459	141,602	مصروفات تسويق وإعلان
99,000	115,457	مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات زميلة
549,373	696,943	مصروفات متنوعة أخرى
<u>2,541,750</u>	<u>2,169,506</u>	

12 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة الى أسهم عادية. اخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
3,029,336	(14,615,445)	(الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>801,673,982</u>	<u>801,673,982</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم) *
3.78	(18.23)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)
<u>3,029,336</u>	<u>(14,615,445)</u>	

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

لم يتم اجراء عمليات تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

13 النقد والنقد المعادل

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
5,919,287	6,480,649	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
20,383,300	44,905,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
26,302,587	51,385,649	النقد والودائع قصيرة الأجل
(20,378)	(51,707)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
26,282,209	51,333,942	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات ويمكن الغاءها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائدات وفقاً لمعدلات الوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 2.5% إلى 3.5% (2018: 2% إلى 3.25%) سنوياً.

14 مدينو تمويل إسلامي

31 ديسمبر 2019

إجمالي المدينين
ناقصاً: إيرادات مؤجلة

المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي
8,449,987 (1,320,177)	1,101,634 (94,711)	24,036 (560)	2,109,552 (339,407)	5,214,765 (885,499)
7,129,810	1,006,923	23,476	1,770,145	4,329,266
233	-	233	-	-
7,106,334	1,006,923	-	1,770,145	4,329,266
7,106,567	1,006,923	233	1,770,145	4,329,266
23,243	-	23,243	-	-
8,425,951	1,101,634	-	2,109,552	5,214,765

ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
- عامة
- محددة

إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية
المحددة بشكل فردي كمنخفضة
القيمة

31 ديسمبر 2018

إجمالي المدينين
ناقصاً: إيرادات مؤجلة

المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي
8,730,970 (1,366,694)	1,134,899 (104,463)	96,144 (7,330)	2,127,858 (343,872)	5,372,069 (911,029)
7,364,276	1,030,436	88,814	1,783,986	4,461,040
887	-	887	-	-
7,268,293	1,023,267	-	1,783,986	4,461,040
7,269,180	1,023,267	887	1,783,986	4,461,040
95,096	7,169	87,927	-	-
8,634,826	1,134,899	-	2,127,858	5,372,069

ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
- عامة
- محددة

إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية
المحددة بشكل فردي كمنخفضة
القيمة

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 7,106,334 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 7,262,418 دينار كويتي)، وهو أقل من المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أية مخصصات إضافية.

14 مدينو تمويل إسلامي (تنمة)

فيما يلي تحليل قطاع الأعمال لأرصدة التمويل الإسلامي المدينة لدى المجموعة (بالصافي بعد المخصصات):

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
87,927	23,243	إنشاءات وعقارات
7,169	-	أخرى
<u>95,096</u>	<u>23,243</u>	

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة أرصدة التمويل الإسلامي المدينة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي خلال السنة:

المجموع		محددة		عامة		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,501,653	7,269,180	7,490,742	7,268,293	10,911	887	في 1 يناير
(133,512)	(155,646)	(123,488)	(154,992)	(10,024)	(654)	صافي الرد خلال السنة
(98,961)	(6,967)	(98,961)	(6,967)	-	-	(إيضاح 10)
						المشطوب
<u>7,269,180</u>	<u>7,106,567</u>	<u>7,268,293</u>	<u>7,106,334</u>	<u>887</u>	<u>233</u>	في 31 ديسمبر

15 عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. ويتم تقييم القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف وأسعار السوق القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى المعاملات الممكن مقارنتها لعقارات في نفس السوق الجغرافي وتعمل في نفس القطاع العقاري. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 16,523,265 دينار كويتي (2018): 16,236,435 دينار كويتي).

تم تسجيل بعض العقارات للمتاجرة التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بمجمل قيمة دفترية بمبلغ 1,053,118 دينار كويتي (2018): 1,053,118 دينار كويتي) بأسماء أمناء نيابة عن المجموعة، وتوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد أن المجموعة هي المالك المستفيد النهائي لهذه العقارات.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2018): 10,908,511 دينار كويتي) مسجلة مقابل أرصدة مديني التمويل العقاري التي تم تسويتها بصورة مبكرة بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2018): 6,525,531 دينار كويتي). كما أن الفروق التي تمثل الدفعة المقدمة المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بمعاملات التمويل العقاري ناقصا المصروفات المتكبدة قد تم تسجيلها في بيان المركز المالي كمطلوبات أخرى بمبلغ 3,551,067 دينار كويتي (2018): 3,551,067 دينار كويتي) (إيضاح 27).

يتم رهن بعض العقارات ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2018): 550,939 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لدائني التمويل الإسلامي (إيضاح 26).

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

16 استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية	
		31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
شركة أعيان للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("أبيار") *	الكويت	17.0%	17.0%	العقارات	-	14,364,473
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("هاجر") ***	الكويت	31.5%	31.5%	الضياقة والخدمات السكنية	5,820,916	4,625,486
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع. ("مشاعر") **	الكويت	24.4%	24.5%	عقارات	5,720,433	5,177,840
شركة رواحل القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("رواحل") ***	الكويت	33.4%	33.4%	نقل	5,709,344	6,530,933
شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف") ***	الكويت	26.5%	26.5%	عقارات	2,917,624	2,919,829
شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م. ("عمان المتكاملة") ***	عمان	50.0%	50.0%	خدمات لوجيستية	3,787,069	3,847,904
شركة أعيان للإجارة ذ.م. ("أعيان للإجارة") ***	قطر	33.0%	33.0%	شركة إجارة	5,759,221	6,222,525

* إن حصة ملكية المجموعة في شركة أعيان تقل عن 20% من حقوق التصويت، ولكن توصلت المجموعة إلى أن لديها تأثيراً ملموساً على هذه الحصة نظراً لأن لديها تمثيل جوهري في مجلس إدارة الشركة المستثمر فيها. يرجع الانخفاض في القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة أعيان بصورة أساسية إلى حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة بمبلغ 5,870,795 دينار كويتي خلال السنة الحالية نتيجة الخسائر المتكبدة لبعض العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير. علاوة على ذلك، بلغت القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في شركة أعيان (استناداً إلى سعر السوق المعروف في بورصة الكويت) 1,467,012 دينار كويتي وتجاوزت القيمة الدفترية لصافي موجودات حصة الملكية رسملتها السوقية. وبالرغم مما ورد أعلاه، توصلت الإدارة استناداً إلى ظروف السوق الحالية والصعوبات المالية الجوهريّة وتوقعات الشركة الزميلة على المدى القريب إلى أن الاستثمار انخفضت قيمته. وبالتالي، قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 8,493,678 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

** كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة العادلة لاستثمار المجموعة في شركة مشاعر (استناداً إلى سعر السوق المعروف في بورصة الكويت) 3,393,330 دينار كويتي وتجاوزت القيمة الدفترية لصافي موجودات حصة الملكية رسملتها السوقية. ولكن انتهت الإدارة إلى أنه لا يوجد مؤشر على الانخفاض في القيمة عند وضع المعلومات الأخرى المتاحة في الاعتبار.

*** تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2018: 112,822 دينار كويتي).

**** الشركات الخاصة - لا يوجد سعر معروض.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

16 استثمار في شركات زميلة (تمة)

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
84,493,933	63,888,195	حصة المجموعة في صافي الموجودات
(40,598,486)	(25,792,732)	الموجودات
		المطلوبات
43,895,447	38,095,463	حصة المجموعة في صافي الموجودات
112,822	112,822	الشهرة
-	(8,493,678)	خسائر الانخفاض في القيمة
44,008,269	29,714,607	
		حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
7,220,476	10,825,539	الإيرادات
65,335	(3,906,638)	حصة في (الخسارة) الربح
(232,772)	(287,185)	حصة في الخسائر الشاملة الأخرى
2,339,285	675,764	توزيعات أرباح مستلمة

فيما يلي مطابقة مخلص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
48,527,998	44,008,269	المطابقة مع القيمة الدفترية
(25,292)	-	في 1 يناير
65,335	(3,906,638)	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(232,772)	(287,185)	حصة في (الخسارة) الربح
(85,337)	(8,493,678)	حصة في الخسائر الشاملة الأخرى
(2,339,285)	(675,764)	خسائر انخفاض القيمة
(249,145)	(628,644)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
-	(319,279)	توزيعات أرباح يمكن استلامها من شركات زميلة
(1,643,541)	-	بيع شركة زميلة
(9,692)	17,526	حركة أخرى
44,008,269	29,714,607	فروق تحويل عملات أجنبية
		في 31 ديسمبر

مخلص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي مخلص المعلومات المالية للشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

16 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

شركة أعيان للإجارة دينار كويتي	شركة عمان دينار كويتي	شركة الجداف دينار كويتي	شركة رواحل دينار كويتي	برج هاجر دينار كويتي	شركة مشاعر دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
10,826,797	23,246,114	11,053,894	38,240,074	58,498,480	33,360,246	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة
(3,478,303)	(5,793,930)	(51,186)	(21,139,413)	(40,019,382)	(10,043,861)	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم حصصة المجموعة في حقوق الملكية %
7,348,494	17,452,184	11,002,708	17,100,661	18,479,098	23,316,385	حصصة المجموعة في الشركة الزميلة الشهرة
50.0%	33%	26.5%	33.4%	31.5%	24.5%	القيمة الدفترية للمجموعة في الشركة الزميلة
3,674,247 112,822	5,759,221	2,917,624	5,709,342	5,820,916	5,720,433	المطلوبات والالتزامات المحتملة
3,787,069	5,759,221	2,917,624	5,709,342	5,820,916	5,720,433	الإيرادات
-	-	-	-	-	-	الربح (الخسارة)
5,674,173	3,069,472	2,481	3,437,368	6,116,114	3,421,574	الإيرادات الشاملة الأخرى
(159,522)	1,954,191	(8,482)	775,930	3,795,016	1,658,585	إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-	-	48,695	-	632,647	توزيعات ارباح من شركات زميلة
(159,522)	1,954,191	(8,482)	824,625	3,795,016	2,291,232	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

16 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

شركة عمان	شركة أعيان للإجارة	شركة الجداف	شركة رواحل	برج هاجر	شركة مشاعر	شركة أبيار	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة
10,555,329	24,419,841	11,062,039	36,057,595	56,871,104	30,244,304	179,142,576	
(3,085,165)	(5,563,705)	(51,016)	(16,496,101)	(42,187,019)	(9,025,590)	(94,574,574)	
7,470,164	18,856,136	11,011,023	19,561,494	14,684,085	21,218,714	84,568,002	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم
50.0%	33%	26.5%	33.4%	31.5%	24.5%	17.0%	حصة المجموعة في حقوق الملكية %
3,735,082 112,822	6,222,525	2,919,829	6,530,933	4,625,486	5,177,840	14,364,473	حصة المجموعة في الشركة الزميلة الشهرة
3,847,904	6,222,525	2,919,829	6,530,933	4,625,486	5,177,840	14,364,473	القيمة الدفترية للمجموعة في الشركة الزميلة
-	-	-	-	-	688,800	9,544,715	المطلوبات والالتزامات المحتملة
2,388,633	3,618,724	5,602	6,008,530	4,026,657	(452,728)	276,611	الإيرادات
350,083	2,639,418	(13,825)	853,743	1,620,044	(3,988,135)	(1,686,881)	الربح (الخسارة)
-	-	-	(130,485)	-	(475,690)	460,753	الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
350,083	2,639,418	(13,825)	723,258	1,620,044	(4,463,825)	(1,226,128)	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
-	1,074,876	-	249,522	1,264,032	-	-	توزيعات أرباح من شركات زميلة

17 عقارات استثمارية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	كما في 1 يناير إضافات استبعادات أرباح تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 7) شطب عقار استثماري (إيضاح 10) فروق تحويل عملات أجنبية
128,905,000	140,655,853	
4,451,884	2,378,468	
(4,248,385)	(19,324,521)	
10,157,642	28,581	
-	(525,000)	
1,389,712	349,627	
140,655,853	123,563,008	كما في 31 ديسمبر
137,149,448	119,594,655	عقارات مطورة
3,506,405	3,968,353	عقارات قيد التطوير
140,655,853	123,563,008	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 19,324,521 دينار كويتي (2018: 4,248,385 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 20,506,000 دينار كويتي (2018: 4,463,611 دينار كويتي) ونتج عن ذلك ربح من البيع بمبلغ 1,181,479 دينار كويتي (2018: 215,226 دينار كويتي) تم تسجيله في ربح أو خسارة السنة المنتهية بذلك التاريخ (إيضاح 7).

17 عقارات استثمارية (تمة)

تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 68,310,252 دينار كويتي (2018: 77,227,347 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 26).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية وخبرة تتعلق بمواقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المقارنة بمعاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 28,581 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 10,157,642 دينار كويتي). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 في الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 36).

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع وقيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة على أساس خطي. كما أن الارتفاع (الانخفاض) في معدل الشغور على المدى الطويل ومعدل الخصم (وعائد التخارج)، كل على حدة، قد يؤدي انخفاض (ارتفاع) جوهري في القيمة العادلة.

18 موجودات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
4,799,166	3,924,505	مدينون تجاريون، بالصافي
-	20,000	مدينون من بيع عقارات
1,223,435	986,503	مصروفات مدفوعة مقدماً
2,365,741	2,518,065	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 31)
1,283,048	27,172	دفعه مقدماً إلى موردين
977,726	642,123	مخزون
1,044,899	715,266	تأمينات مستردة
130,194	792,367	توزيعات أرباح مستحقة
1,270,325	1,417,743	مدينون آخرون
13,094,534	11,043,744	

كما في 31 ديسمبر 2019، تمثل القيمة الدفترية للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة الصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,753,696 دينار كويتي (2018: 8,453,218 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
7,641,615	13,268,442	كما في 1 يناير
1,808,610	2,438,508	انخفاض قيمة الموجودات الأخرى (إيضاح 10) *
3,817,271	820,269	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة (إيضاح 10)
-	(1,492,810)	المشطوب **
946	(18,688)	الحركة في تحويل عملات اجنبية
13,268,442	15,015,721	كما في 31 ديسمبر

*يمثل ذلك انخفاض قيمة الأرصدة المدينة خلاف الأرصدة التجارية المدينة.
**يمثل ذلك شطب الأرصدة المدينة (بما في ذلك الأرصدة التجارية المدينة بمبلغ 519,791 دينار كويتي) التي تعتبر غير قابلة للتحويل.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

19 ممتلكات ومعدات

التكلفة والتقييم	في 1 يناير 2019	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (الإيضاح 3.2)	كما في 1 يناير 2019 (معدل إدراره)
المجموع	78,317,210	-	78,317,210
ديون كويتي	5,140,002	-	5,140,002
موجودات حق الاستخدام	83,457,212	5,140,002	88,597,214
ديون كويتي	18,860,699	-	18,860,699
سيارات مستأجرة	591,000	-	591,000
سيارات	(9,347,602)	(9,256,894)	(18,604,496)
ديون كويتي	(13,082,190)	-	(13,082,190)
سيارات	80,479,119	5,140,002	85,619,121
ديون كويتي	55,251,104	-	55,251,104
سيارات	2,572,555	-	2,572,555
ديون كويتي	5,541,949	-	5,541,949
سيارات	696,296	-	696,296
ديون كويتي	3,309,306	-	3,309,306
سيارات	10,946,000	-	10,946,000
ديون كويتي	3,296,544	(125,840)	3,170,704
سيارات	11,537,000	-	11,537,000
ديون كويتي	11,623,525	-	11,623,525
ديون كويتي	9,061,988	-	9,061,988
سيارات	(9,268,472)	(79,130)	(9,347,602)
ديون كويتي	11,417,041	-	11,417,041
سيارات	1,354,626	-	1,354,626
ديون كويتي	5,166,488	-	5,166,488
سيارات	676,591	-	676,591
ديون كويتي	430,426	-	430,426
سيارات	41,092,935	-	41,092,935
ديون كويتي	3,844,555	-	3,844,555
سيارات	317,863	-	317,863
ديون كويتي	442,171	-	442,171
سيارات	37,858	-	37,858
ديون كويتي	2,866,118	-	2,866,118
سيارات	11,537,000	-	11,537,000
ديون كويتي	11,537,000	-	11,537,000

*يتعلق هذا التحويل بالاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم والذي تم استبعاده مقابل إجمالي القيمة الدفترية.

صافي القيمة الدفترية:
في 31 ديسمبر 2019

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

19 ممتلكات ومعدات (تمة)

	الخصم دينار كويتي	إعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	الزاد ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	التكلفة والتقييم في 1 يناير 2018 إضافات تحليل التقييم تحويل استثمارات
76,079,000	1,890	53,086,403	2,574,675	5,487,360	680,742	3,285,930	10,962,000		
19,363,734	-	19,270,215	-	54,589	15,554	23,376	-		
(16,000)	-	-	-	-	-	-	(16,000)		
(7,280,497)	-	(7,278,377)	(2,120)	-	-	-	-		
(9,827,137)	-	(9,827,137)	-	-	-	-	-		
78,319,100	1,890	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	في 31 ديسمبر 2018	
15,906,120	-	9,583,470	537,363	4,954,454	568,907	261,926	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة في 1 يناير 2018	
9,344,524	-	8,974,250	101,143	112,653	9,058	147,420	-	في 1 يناير 2018 الاستهلاك المحمل للسنة	
1,139,811	1,890	-	1,041,790	11,699	84,432	-	-	بإخفاض القيمة (إبصاح 10) التحويلات	
(7,280,497)	-	(6,934,195)	(346,302)	-	-	-	-		
19,109,958	1,890	11,623,525	1,333,994	5,078,806	662,397	409,346	-	في 31 ديسمبر 2018	
59,209,142	-	43,627,579	1,238,561	463,143	33,899	2,899,960	10,946,000	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2018	

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر
قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لسرب سياراتها ضمن السوق الطبيعي للأعمال. وفيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير
القبالة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
11,625,599	10,363,412
5,905,928	5,341,609
17,531,527	15,705,021

خلال سنة
بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات

19 **ممتلكات ومعدات (تمة)**

تتضمن الأراضي المستأجرة بصفة أساسية الأراضي التي يتم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة الدفترية للأرض المستأجرة بمبلغ 11,537,000 دينار كويتي (2018: 10,946,000 دينار كويتي).

يعرض الجدول التالي الاستهلاك المحمل للسنة والدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
9,075,393	9,161,750	استهلاك سيارات (إيضاح 6)
-	957,210	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بعقار مستأجر
269,131	579,730	مصروفات إدارية
<u>9,344,524</u>	<u>10,698,690</u>	

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	في 1 يناير 2019	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام
5,140,002		
(1,295,447)		
<u>3,844,555</u>		
	في 31 ديسمبر 2019	

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. يتم إجراء التقييمات بمعدل كافي من التكرار لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المقيم بصورة جوهرية عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات التي يمكن مقارنتها. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاحلال والذي بموجبه لا يدفع المشتري المحتمل مقابل العقار مبلغ أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المقيم في سعر المتر المربع.

النطاق

140 دينار كويتي - 1,250 دينار كويتي

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة
السعر لكل متر مربع

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة على أساس خطي.

20 **عقار مستأجر**

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
6,775,563	5,443,802	كما في 1 يناير
(1,331,761)	(1,331,761)	إطفاء (إيضاح 7)
<u>5,443,802</u>	<u>4,112,041</u>	كما في 31 ديسمبر

يمثل العقار المستأجر استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويدرج بالتكلفة بالصافي بعد الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تم رسلة العقار المستأجر في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدء العمليات.

الإفصاح عن القيمة العادلة للعقار المستأجر

إن المجموعة تلتزم بإجراءات التقييم العقاري المبينة في الوحدة 11 ("التعامل في الأوراق المالية") من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال والتي تتطلب أن يتم تحديد تقييمات العقارات المحلية من قبل اثنين على الأقل من المقيمين العقاريين المستقلين المسجلين والمعتمدين بشروط أن يكون أحدهما بنك محلي وان يتم الاعتبار بالقيمة الأقل.

20 عقار مستأجر (تمة)

الإفصاح عن القيمة العادلة للعقار المستأجر (تمة)

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر كما في 31 ديسمبر 2019 استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل المقيمين ذوي الصلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات بمبلغ 8,340,000 دينار كويتي.

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرى في السعر المقدر لكل متر مربع وقيمة الإيجار ونمو الإيجار سنوياً، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرى في القيمة العادلة على أساس خطي. كما أن الارتفاع (الانخفاض) في معدل الشغور على المدى الطويل ومعدل الخصم (وعائد التخارج)، كل على حدة، قد يؤدي انخفاض (ارتفاع) جوهرى في القيمة العادلة.

21 الشهرة

يتم مراقبة الشهرة من قبل الإدارة وفقاً لمستوى القطاعات التشغيلية المحددة في الإيضاح 32.

تقوم المجموعة بإجراء اختبارات لتحديد ما إذا كانت الشهرة قد تعرضت لاي انخفاض في القيمة على أساس سنوي. بالنسبة لفترات البيانات المالية المجمعة للسنتين 2019 و2018، تم تحديد وحدات انتاج النقد استناداً إلى حسابات القيمة أثناء الاستخدام والتي تتطلب استخدام الافتراضات. تستخدم هذه الحسابات توقعات التدفقات النقدية استناداً إلى الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة والتي تغطي فترة 5 سنوات. ويتم استقراء التدفقات النقدية التي تتجاوز فترة الخمس سنوات باستخدام معدلات النمو المقدر المذكورة أدناه. إن معدلات النمو متوافقة مع التوقعات المدرجة في تقارير قطاع الأعمال المتعلقة بقطاع الأعمال الذي تعمل فيه كل وحدة من وحدات انتاج النقد.

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تقدير المبلغ الممكن استردادها. تمثل القيم المحددة للافتراضات الرئيسية تقييم الإدارة للاتجاهات المستقبلية وتستند إلى البيانات السابقة من المصادر الخارجية والداخلية:

2018		2019		
من	إلى	من	إلى	
13%	11%	14%	12%	◀ معدل الخصم قبل الضرائب (%)
3%	2%	3%	2%	◀ معدل النمو طويل الأجل (%)
				◀ معدل النمو السنوي بنسبة % المستخدم لاستقراء التدفقات النقدية المجانية
3%	2%	3%	2%	

توصلت المجموعة إلى أن القيمة الدفترية لوحدات انتاج النقد أعلى من قيمتها الممكن استردادها وبالتالي تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 945,874 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: لا شيء). تم توزيع خسارة الانخفاض في القيمة بشكل كامل على الشهرة وتم إدراجها ضمن فئة "صافي خسائر الانخفاض في القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات" ("إيضاح 10").

22 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2018	2019	2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي		
81,403,882	81,403,882	814,038,824	814,038,824

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

22 الاحتياطات

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا 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 الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري خلال السنة الحالية، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدها المجموعة.

22 الاحتياطات (تتمة)

الاحتياطي العام

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي العام خلال السنة الحالية، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.
يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 25).

24 فائض إعادة تقييم أصل

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والانخفاض الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم تحويل أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة، راجع السياسة المحاسبية الواردة في الإيضاح 3.4.16 لمزيد من التفاصيل.

25 أسهم خزينة واحتياطي أسهم الخزينة

2018	2019	
12,364,842	12,364,842	عدد أسهم الخزينة
1.5%	1.5%	نسبة الأسهم المصدرة
11,339,726	11,339,726	التكلفة- (دينار كويتي)
461,209	573,729	القيمة السوقية - (دينار كويتي)
37.3	46.4	المتوسط المرجح لسعر السوق - (فلس)

إن الاحتياطات المقابلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال فترة حيازة هذه الأسهم وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

26 دائنو تمويل إسلامي

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
138,585,274	136,874,221	المتعلق بالشركة الأم ¹
15,064,455	15,087,281	المتعلق بالشركات التابعة ²
<u>153,649,729</u>	<u>151,961,502</u>	

تستحق تسوية مديونية الشركة الأم المعاد هيكلتها بموجب اتفاقية إعادة الهيكلة المبرمة بتاريخ 2 يوليو 2012 والتعديلات اللاحقة لها.

خلال سنة 2015، قامت الشركة الأم بالتفاوض مع جهات الإقراض لإعادة جدولة كافة المديونية المعاد هيكلتها سابقاً بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (مدرجة ضمن إجمالي دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم حتى 31 ديسمبر 2016) على المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل التطبيق الأصلي لهذا القانون طلباً لتعديل خطط السداد بمرورها حتى الربع الأول من 2021 ومن خلال تقديم خطة عمل منقحة توضح تفاصيل مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

في 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية وناقذة على جميع المستثمرين. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و29 مارس 2018 على التوالي. استناداً إلى أحدث تجديد بتاريخ 27 سبتمبر 2018، يعرض الجدول التالي تواريخ الإطفاء المعدلة المعتمدة لأصل المبلغ المتبقي في أرصدة دائني التمويل الإسلامي بقيمة 137 مليون دينار كويتي (مع استبعاد الأرباح المستحقة بمبلغ 1.7 مليون دينار كويتي حتى في ديسمبر 2019)

تاريخ السداد	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدولار الأمريكي (معادلته بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الاماراتي (معادلته بالدينار الكويتي)	المجموع بالدينار الكويتي
28 مارس 2019*	7,659,388	2,138,740	274,727	10,072,855
31 مارس 2020	22,978,166	6,416,219	824,180	30,218,565
31 مارس 2021	73,654,637	20,343,977	2,584,187	96,582,801
المجموع	104,292,191	28,898,936	3,683,094	136,874,221

26 **دائنو تمويل إسلامي (تتمة)**

يحمل دائنو التمويل الإسلامي متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 5% (2018: 5%) سنوياً.

* في 28 مارس 2019، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي ومع ذلك، قامت الشركة الأم بالتفاوض حول خطة التسوية النهائية "الخطة المقترحة" لأرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي وافق عليها أغلبية الدائنين. وبالتالي، قامت الشركة الأم بتقديم □ لب إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court) بشأن الخطة المقترحة، والتي تم استلامها والتأشير عليها من قبل رئيس الدائرة الخاصة بطلبات إعادة الهيكلة وقد تم إحالة الطلب إلى بنك الكويت المركزي لدراسته بمزيد من التفصيل والموافقة عليه.

في 3 مارس 2019، قامت الشركة الأم بتقديم □ لها بشأن الخطة المقترحة إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court). ولكن قررت محكمة الاستئناف في الجلسة المؤرخة 4 ديسمبر 2019 رفض الطلب المقدم من الشركة الأم بشأن الخطة المقترحة.

بالرغم مما ورد أعلاه، قامت الشركة الأم بالطعن أمام محكمة التمييز استناداً إلى الخطأ في تطبيق القانون وتفسيره واستدلال المحكمة الخ □ ي. علاوة على ذلك، قامت الشركة الأم بالطعن المضاد و □ لبت تعليق تنفيذ حكم الاستئناف من خلال تعليق الاستئناف الذي تم اعتماده في 5 يناير 2020. ومن المتوقع، استناداً إلى استشارة قانونية تم استلامها، أن تأخذ محكمة التمييز الطعن المضاد بعين الاعتبار.

¹ إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقيات إعادة الهيكلة بمبلغ 45 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 56 مليون دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 17 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 31 مليون دينار كويتي) وأسهم بعض الشركات التابعة المجموعة.

² إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي الخاصة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 23 مليون دينار كويتي (2018: 21 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (2018: 0.6 مليون دينار كويتي) (إيضاح 14) واستثمار المجموعة في شركة تابعة مملوكة بالكامل.

27 **مطلوبات أخرى**

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
7,822,012	6,750,931	دائنون تجاريون
3,551,067	3,551,067	أرصدة مستحقة إلى عملاء تمويل نتيجة إعادة حيازة عقارات (إيضاح 15)
1,735,228	973,867	دائنو عقارات
3,324,227	2,525,864	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,895,060	4,290,899	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات الموظفين المستحقة
276,698	574,712	توزيعات أرباح مستحقة
88,263	161,721	مبالغ مستحقة إلى □ راف ذات علاقة (إيضاح 31)
7,334,048	11,439,452	مخصصات ومصرفات مستحقة أخرى
-	3,925,426	مطلوبات تأجير
4,594,023	5,031,681	دائنون آخرون
<u>32,620,626</u>	<u>39,225,620</u>	

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال الفترة:

مطلوبات تأجير دينار كويتي	
5,140,002	في 1 يناير 2019
78,855	تكاليف تمويل
(1,293,431)	مدفوعات
<u>3,925,426</u>	في 31 ديسمبر 2019

28 توزيعات أرباح مقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية
لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم أي توزيعات أرباح نقدية أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. علاوة على ذلك، لم يتم اقتراح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

اعتمد مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 26 أبريل 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. لم يتم اعلان أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

29 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 168,997 دينار كويتي (2018: 162,086 دينار كويتي) تتعلق بالمشروعات الحالية تحت الإنشاء.

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2019، قدمت بنوك المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 314,337 دينار كويتي (2018: 622,824 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

30 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم إدراجها في البيانات المالية ما لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف نظراً لأنها ليست موجودات للبنك.

تقوم المجموعة بإدارة موجودات العملاء بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تدرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة ادارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات للمجموعة. كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 47,530,623 دينار كويتي (2018: 51,797,253 دينار كويتي).

تبلغ الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة الأمانة 360,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 760,687 دينار كويتي).

31 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكن الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي أبرمتها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

المجموع 2018 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
2,831,556	773,713	-	762,589	11,124	تكاليف تمويل
278,844	234,018	234,018	-	-	أتعاب استشارات وإدارة
المجموع 2018 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي	اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
924,008	1,029,282	-	1,029,282	-	النقد والنقد المعادل
2,365,741	2,518,065	1,802,558	-	715,507	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
55,843,169	32,490,538	-	31,496,558	993,980	دائنو تمويل إسلامي
88,263	161,721	-	-	161,721	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 27)

31 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم تنفيذ المعاملات مع أطراف ذات علاقة بناء على شروط معتمدة من قبل الإدارة. إن الإصدة القائمة في نهاية السنة خلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد محددة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات لاي ارصدة مدينة أو دائنة للطرف ذي علاقة. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة يتعلق بالمبلغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة (2018: لا شيء) حيث توصلت المجموعة بناء على تقييمها إلى أن الأطراف ذات علاقة لديها يتعرضون لمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي لاستيفاء التزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تكبد أي خسائر ائتمان جوهرية للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين لديهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط والتوجيه والإشراف على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,120,909	1,091,272	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
333,531	449,423	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<u>1,454,440</u>	<u>1,540,695</u>	

32 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات رئيسية للأعمال. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

- التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- العقارات وإدارة الموجودات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها وإدارة الصناديق والمحافظ.
- إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

32 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
296,906,418	34,622,109	121,173,230	57,922,940	83,188,139	-	كما في 31 ديسمبر 2019 إجمالي الموجودات
191,187,122	16,405,327	89,886,534	21,443,930	62,761,518	689,813	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
14,688,134	-	1,231,485	3,059,154	10,357,748	39,747	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 الإيرادات
(13,294,329)	(733,987)	(15,066,600)	371,929	2,219,029	(84,700)	ربح (خسارة) القطاع
(10,698,690)	-	(181,798)	(960,587)	(9,556,305)	-	الاستهلاك
(1,331,761)	-	-	(1,331,761)	-	-	إطفاء عقار مستأجر
(12,714,190)	(752,352)	(8,612,411)	(1,533,241)	(1,971,177)	154,991	صافي خسائر انخفاض القيمة
(3,906,638)	-	(4,258,121)	-	351,483	-	حصة في نتائج شركات زميلة
18,860,699	198,583	-	-	18,662,116	-	إفصاحات أخرى إنفاق رأسمالي
29,714,607	-	18,344,855	-	11,369,752	-	استثمار في شركات زميلة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

32 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
307,055,819	16,581,757	136,000,321	72,686,039	81,780,532	7,170	كما في 31 ديسمبر 2018
186,270,355	10,553,691	92,173,048	18,253,105	64,592,075	698,436	إجمالي الموجودات
1,036,879	-	91,005	-	945,874	-	إجمالي المطلوبات الشهرة
29,259,073	339,939	14,991,078	3,503,371	10,389,005	35,680	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 الإيرادات
6,492,831	273,130	3,188,388	5,311,492	(2,143,623)	(136,556)	ربح (خسارة) القطاع
(9,344,524)	-	(89,427)	(31,029)	(9,224,068)	-	الاستهلاك
(1,331,761)	-	-	(1,331,761)	-	-	إطفاء عقار مستأجر
(6,965,647)	-	(200,315)	(516,214)	(6,372,606)	123,488	صافي خسائر انخفاض القيمة
65,335	-	(968,436)	-	1,033,771	-	حصة في نتائج شركات زميلة
19,363,734	686,812	-	-	18,676,922	-	إفصاحات أخرى إنفاق رأسمالي
44,008,269	-	31,192,078	-	12,816,191	-	استثمار في شركات زميلة

معلومات جغرافية

إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.

33 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغييرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغييرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن منهج إدارة المخاطر الشاملة واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

33.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد ميرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من مديني التمويل الإسلامي والمدنيين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

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

33 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)
33.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
26,302,587	51,385,649	نقد وودائع قصيرة الأجل
4,799,166	3,924,505	مدينون تجاريون
2,365,741	2,518,065	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
5,929,627	4,601,174	أرصدة مدينة أخرى
95,096	23,243	مدينو تمويل إسلامي
<u>39,492,217</u>	<u>62,452,636</u>	

النقد والودائع محددة الاجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتمان العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) ل ضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والنقد المعادل والودائع محددة الاجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والنقد المعادل مرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة و ضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة في البنوك المحلية.

الأرصدة التجارية المدينة

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبني عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة تعزيز. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

يوضح الجدول التالي معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدينون تجاريون عدد ايام التأخير			31 ديسمبر 2019	
المجموع دينار كويتي	أكثر من 180 يوماً دينار كويتي	180-91 يوماً دينار كويتي	الحالية دينار كويتي	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
12,678,201	10,827,149	412,813	1,438,239	
8,753,696	8,328,555	112,971	312,170	خسائر الائتمان المتوقعة
69%	77%	27%	22%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

33 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

33.1 مخاطر الائتمان (تتمة)
الأرصدة التجارية المدينة (تتمة)

مدنيون تجاريون				31 ديسمبر 2018
عدد أيام التأخير				
المجموع دينار كويتي	أكثر من 180 يوماً دينار كويتي	180-91 يوماً دينار كويتي	الحالية دينار كويتي	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
13,252,384	8,923,620	1,165,482	3,163,282	
8,453,218	6,680,660	494,667	1,277,891	خسائر الائتمان المتوقعة
64%	75%	42%	40%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تعتبر متربطة بمخاطر تعثر منخفضة وتري الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

مدنيو التمويل الإسلامي

تعريف التعثر

- تعتبر المجموعة أرصدة مدنيي التمويل الإسلامي متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:
- ◀ من غير المحتمل أن يقوم المقترض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات)؛
 - ◀ أن يسجل المقترض تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.
 - ◀ أن تعتبر التزامات المقترض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.

وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهلاً متعثرأ.

تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

- ◀ مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهريّة
- ◀ الإخلال بالاتفاقيات مثل التعثر أو التأخر في السداد
- ◀ منح جهة الإفراض امتياز إلى المقترض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لاسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض.
- ◀ وفاة المقترض

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي "غير متعثر" (أي لم يعد متعثرأ) وبالتالي يتم إعادة تصنيفه خارج المرحلة 3 عندما لم يعد يستوفي أيًا من معايير التعثر. وفيما يتعلق بالتسهيلات المعاد هيكلتها والتي يتم تصنيفها ضمن المرحلة 3، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد (إن وجدت) واستيفاء الدفعات المجدولة (جميعها محددة على الأساس الحالي) لمدة سنة على الأقل أو وفقاً لما يتم تحديده من قبل المجموعة للنظر في تصنيف التسهيل ضمن المرحلة 2/ المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة باستمرار مراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. ولكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تسجل تأخر في السداد لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الملحوظ في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

33 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

33.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصوصة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات المخاطر الائتمانية المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي وغيرها.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض عند التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات المعمول بها.

عملية تقدير احتمالية التعثر

تتمثل احتمالية التعثر في احتمال أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام معامل احتمالية تعثر منفصل لمدة تبلغ 12 شهراً أو على مدار عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة بالنسبة للملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالية التعثر المستخدمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الأصل في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالية التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تراعي المجموعة متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى لاحتمالية التعثر للتسهيلات الائتمانية.

قيمة التعرض عند التعثر

تمثل قيمة التعرض عند التعثر المبلغ الذي سوف يستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. وتقوم المجموعة باحتساب قيمة التعرض عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة من التسهيلات النقدية.

معدل الخسارة عند التعثر

يمثل معدل الخسارة عند التعثر قيمة الخسارة المحتملة في حالة حدوث التعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس معدل الخسارة عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسارة عند التعثر.

33.2 مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لعدم التطابق في توقيت التدفقات النقدية في ظل الظروف العادية وغير العادية. وقد تطرأ هذه السيناريوهات عند عدم توفر التمويل المطلوب لمراكز الموجودات غير السائلة للمجموعة بشروط مقبولة. وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل كما طبقت سياسة إدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. ووضعت المجموعة إجراءات خاصة بالرقابة الداخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، واشتمل ذلك على تقييم للتدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة كبيرة والتي من المفترض تسهيلها بسهولة في حالة أي توقف غير متوقع للتدفقات النقدية. كما تحتفظ المجموعة بخطوط ائتمان يمكن استغلالها للوفاء باحتياجات السيولة.

33 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

33.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصوصة:

المجموع	من 1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 أشهر	أقل من 3 أشهر	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
152,330,181	103,282,873	7,726,056	41,321,252	دائنو تمويل إسلامي
3,925,426	2,570,593	978,516	376,317	مطلوبات تأجير
30,339,064	15,589,708	9,905,384	4,843,972	مطلوبات أخرى*
<u>186,594,671</u>	<u>121,443,174</u>	<u>18,609,956</u>	<u>46,541,541</u>	

* استبعاد الدفعات مقدماً والمخصصات

المجموع	من 1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 أشهر	أقل من 3 أشهر	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
155,508,442	134,589,256	7,703,338	13,215,848	دائنو تمويل إسلامي
27,288,556	10,065,870	11,492,410	5,730,276	مطلوبات أخرى*
<u>182,796,998</u>	<u>144,655,126</u>	<u>19,195,748</u>	<u>18,946,124</u>	

* استبعاد الدفعات مقدماً والمخصصات

33.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

33.3.1 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث أن محفظتها الاستثمارية تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز جوهريّة.

33.3.2 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح.

33.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

أن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للانكشاف نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعة من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهريّة مقابل الدينار الكويتي.

33 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

33.3 مخاطر السوق (تتمة)

33.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

لدى المجموعة صافي تعرض لمخاطر المطلوبات بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بما يعادل مبلغ 32,582,030 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2019 (2018: 32,608,726 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الصرف بالدولار الأمريكي مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على ربح المجموعة قبل الضرائب ناتج عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية. إن انكشاف المجموعة للتغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافة العملات الأخرى غير جوهري.

العملة	2019		2018	
	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على النتائج دينار كويتي	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على النتائج دينار كويتي
دولار أمريكي	+5%	1,444,947	+5%	1,465,889
درهم إماراتي	+5%	184,155	+5%	184,300

سيؤدي التغير المكافئ في الاتجاه المضاد مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ ولكن مضاد.

34 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الوقت الذي من المتوقع فيه استردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات التداول حسب استحقاقها و/أو سدادها خلال 12 شهراً بغض النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

الموجودات	خلال 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	من 1 إلى 3 سنوات دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
نقد وودائع قصيرة الأجل	51,333,942	-	-	51,707	-	51,385,649
مدينو تمويل إسلامي	17,433	5,810	-	-	-	23,243
عقارات للمتاجرة	-	-	14,381,812	-	-	14,381,812
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	45,216	156,000	1,545,171	423,997	2,170,384
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	282,425	-	282,425
استثمار في شركات زميلة	-	-	-	25,634,121	4,080,486	29,714,607
عقارات استثمارية	-	-	-	94,016,895	29,546,113	123,563,008
موجودات أخرى	5,408,395	1,383,104	3,232,320	881,094	138,831	11,043,744
ممتلكات ومعدات	6,335,227	4,503,740	7,647,502	25,265,276	16,386,755	60,138,500
عقار مستأجر الشهرة	-	-	-	-	4,112,041	4,112,041
	-	-	-	-	91,005	91,005
مجموع الموجودات	63,094,997	5,937,870	25,417,634	147,676,689	54,779,228	296,906,418
المطلوبات						
دائنتو تمويل إسلامي	41,290,736	2,838,505	4,699,502	101,241,411	1,891,348	151,961,502
مطلوبات أخرى	6,313,366	2,599,198	8,517,560	18,357,119	3,438,377	39,225,620
مجموع المطلوبات	47,604,102	5,437,703	13,217,062	119,598,530	5,329,725	191,187,122
الصافي	15,490,895	500,167	12,200,572	28,078,159	49,449,503	105,719,296

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

34 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهوراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
26,302,587	-	20,378	-	-	26,282,209	الموجودات
95,096	-	21,981	32,972	16,486	23,657	النقد والنقد المعادل
14,382,872	-	-	14,382,872	-	-	مدينو تمويل إسلامي
						عقارات للمتاجرة
2,429,959	633,099	1,567,130	152,305	-	77,425	موجودات مالية مدرجة بالبقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
396,826	-	396,826	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالبقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
44,008,269	18,403,238	25,494,022	111,009	-	-	استثمار في شركات زميلة
140,655,853	30,244,276	109,363,577	-	-	1,048,000	عقارات استثمارية
13,094,534	77,034	1,002,129	3,155,058	1,640,193	7,220,120	موجودات أخرى
59,209,142	17,123,734	23,589,120	6,701,054	3,664,826	8,130,408	ممتلكات ومعدات
5,443,802	5,443,802	-	-	-	-	عقار مستأجر
1,036,879	1,036,879	-	-	-	-	الشهرة
<u>307,055,819</u>	<u>72,962,062</u>	<u>161,455,163</u>	<u>24,535,270</u>	<u>5,321,505</u>	<u>42,781,819</u>	مجموع الموجودات
						المطلوبات
153,649,729	-	133,879,695	7,312,352	184,056	12,273,626	دائنو تمويل إسلامي
32,620,626	2,747,049	10,606,065	8,456,023	3,256,245	7,555,244	مطلوبات أخرى
<u>186,270,355</u>	<u>2,747,049</u>	<u>144,485,760</u>	<u>15,768,375</u>	<u>3,440,301</u>	<u>19,828,870</u>	مجموع المطلوبات
<u>120,785,464</u>	<u>70,124,008</u>	<u>17,060,408</u>	<u>8,766,895</u>	<u>1,881,204</u>	<u>22,952,949</u>	الصافي

35 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل سداد توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً للنقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

35 إدارة رأس المال (تتمة)

2017 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
153,649,729	151,961,502	داننو تمويل إسلامي
30,560,328	37,892,221	مطلوبات أخرى
(26,302,587)	(51,385,649)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
157,907,470	138,468,074	صافي الدين
81,839,096	68,415,066	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
239,746,566	206,883,140	رأس المال وصافي الدين
66%	67%	معدل الاقتراض

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و2018.

36 قياس القيمة العادلة

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

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

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

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

36 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	قياس القيمة العادلة بواسطة		أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي
	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	
31 ديسمبر 2019			
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة:			
استثمار في أسهم:			
282,425	223,551	-	58,874
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
2,170,384	1,092,561	864,402	213,421
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
123,563,008	-	123,563,008	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:			
11,537,000	-	11,537,000	-
أراضي مستأجرة			
137,552,817	1,316,112	135,964,410	272,295
موجودات مالية تم الإفصاح عن قيمتها العادلة			
عقار مستأجر			
4,112,041	-	4,112,041	-
أراضي مستأجرة			
5,720,433	-	-	5,720,433
31 ديسمبر 2018			
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة:			
استثمار في أسهم:			
396,826	338,700	-	58,126
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
2,429,959	1,391,327	752,550	286,082
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
140,655,853	-	140,655,853	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:			
10,946,000	-	10,946,000	-
أراضي مستأجرة			
154,428,638	1,730,027	152,354,403	344,208
موجودات مالية تم الإفصاح عن قيمتها العادلة			
عقار مستأجر			
5,443,802	-	5,443,802	-
استثمار في شركات زميلة			
19,542,313	-	-	19,542,313

36 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

لم تكن هناك أية تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2019 أو 2018.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

31 ديسمبر 2019		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	دينامر كويتي
المجموع		
دينامر كويتي	دينامر كويتي	دينامر كويتي
1,730,027	1,391,327	338,700
(115,149)	-	(115,149)
(298,766)	(298,766)	-
-	-	-
<u>1,316,112</u>	<u>1,092,561</u>	<u>223,551</u>
كما في 1 يناير 2019		
إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى		
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر		
المشتريات / المبيعات (بالصافي)		
كما في 31 ديسمبر 2019		
31 ديسمبر 2018		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	دينامر كويتي
المجموع		
دينامر كويتي	دينامر كويتي	دينامر كويتي
1,339,843	1,001,143	338,700
133,755	133,755	-
(49,824)	(49,824)	-
306,253	306,253	-
<u>1,730,027</u>	<u>1,391,327</u>	<u>338,700</u>
كما في 1 يناير 2018		
تعديل انتقالي من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9		
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر		
المشتريات / المبيعات (بالصافي)		
كما في 31 ديسمبر 2018		

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن غالبية هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استنادًا إلى حركة معدلات الربح في السوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. وقد تتضمن هذه الأساليب المعاملات الحديثة المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تبين معاملات المدخلات بنسبة 5%. واستنادًا إلى هذا التحليل، لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة.