شركة مراكز التجارة العقارية

ش.م.ك.ع

الكويت

البيانات المالية

31 ديسمبر 2020

مـع

تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة مراكز التجارة العقارية
ش.م.ك.ع
الكويت

البيانات المالية
31 ديسمبر 2020
مـــع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

	بيان	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل		
بيان المركز المالي	أ	
بيان الربح أو الخسارة	ب	
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	ج	
بيان التغيرات في حقوق الملكية	د	
بيان التدفقات النقدية	هـ	
إيضاحات حول البيانات المالية		1 – 19

Rödl
Middle East
برقان - محاسبون عالميون
علي الحساوي وشركاه

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة") والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2020 وكذلك بيان الربح أو الخسارة وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر وبيان التغيرات في حقوق الملكية وبيان التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا ان البيانات المالية تظهر بصورة عادلة – من جميع النواحي المادية – المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسئوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم "مسئوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن الشركة وفقا لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("ميثاق الأخلاقيات") الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقا لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور ذات أهمية

بدون التحفظ برأينا نشير إلى إيضاح 6 " عقارات قيد التطوير " حصلت الشركة على تقييم من مقيم مستقل ولم تحصل على تقييم من بنك.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية للسنة الحالية. وتتناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأيًا منفصلًا بشأن تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المذكورة ضمن قسم أساس الرأي المتحفظ، فإننا قمنا بتحديد الأمور المذكورة أدناه بإعتبارها أمور تدقيق رئيسية سيتم ذكرها في تقريرنا. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

تقييم العقارات قيد التطوير والعقارات الإستثمارية
تمثل العقارات قيد التطوير جزءاً جوهرياً من اجمالي الموجودات وهي مدرجة بالتكلفة بمبلغ 11,213,622 دينار كويتي. بالإضافة إلى عقارات استثمارية بمبلغ 12,716,415 دينار كويتي مدرجة بالقيمة العادلة.

ان تقييم العقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية من أمور التدقيق الرئيسية لأنها تتضمن آراءً وأحكاماً مهمة وتمثل جزءاً هاماً من اجمالي موجودات الشركة، يعتمد تقييم العقارات قيد التطوير بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا بإعتبار تقييم العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية ذو مخاطر عالية. إن سياسة الشركة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية مرة واحدة في نهاية السنة. ان هذه التقييمات تتم على أساس معرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة لعقارات قيد التطوير، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات السوقية، لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم كما أننا ركزنا على مدى كفاية الافصاح عن تقييم العقارات قيد التطوير (ايضاح 6) والعقارات الاستثمارية (ايضاح 7).

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع أن يتم تزويدنا به بعد تاريخ التقرير. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الاطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهريًا مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسئوليات الادارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية

إن الادارة مسئولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراه الادارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية فإن الادارة مسئولة عن تقييم قدرة الشركة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الادارة تصفية الشركة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي الا القيام بذلك.

ويعتبر القائمون على الحوكمة مسئولين عن الاشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. ان التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقا للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الاخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرية بشكل فردي أو مُجمّع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءاً على هذه البيانات المالية.

كجزء من عملية التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم المخاطر من الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات تدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساس يمكننا من ابداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الإحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرية من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظـــروف قد تثير شكوكا جوهرية حول قدرة الشركة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرية من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الاحداث أو الظروف المستقبلية بالشركة إلى توقف أعمال الشركة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية تظهر العمليات والاحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحوكمة فيما يتعلق – ضمن أمور أخرى – بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كما نقوم بإطلاع إدارة الشركة ببيان يظهر امتثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيرًا معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع إدارة الشركة ، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية للفترة الحالية والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

التقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية وأن البيانات المالية والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة ولأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة ونظامها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

علي عبدالرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

علي عبدالرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان- محاسبون عالميون

25 مارس 2021
دولة الكويت

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	إيضاح	2020	2019
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
ممتلكات ومعدات	4	**68**	189
موجودات غير ملموسة	5	**1**	1
عقارات قيد التطوير	6	**11,213,622**	11,208,762
عقارات استثمارية	7	**12,716,415**	12,581,619
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	8	**–**	6,098,315
		23,930,106	29,888,886
موجودات متداولة			
مستحق من طرف ذو صلة	15	**2,457,201**	–
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	9	**3,364,726**	35,795
نقد ونقد معادل	10	**553,730**	75,550
		6,375,657	111,345
مجموع الموجودات		**30,305,763**	30,000,231
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	11	**14,000,000**	14,000,000
أسهم خزينة	12	**(946,660)**	(911,675)
احتياطي قانوني	13	**1,224,043**	1,218,956
احتياطي اختياري	14	**1,114,687**	1,109,600
إحتياطي إعادة التقييم		**1,106,600**	1,106,600
احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة		**–**	47,065
احتياطي ترجمة عملات أجنبية		**–**	97,850
أرباح مرحلة		**7,081,682**	6,635,899
مجموع حقوق الملكية		**23,580,352**	23,304,295
مطلوبات غير متداولة			
مستحق إلى أطراف ذات صلة	15	**6,312,921**	6,273,841
مكافأة نهاية الخدمة		**33,791**	30,957
		6,346,712	6,304,798
مطلوبات متداولة			
دائنون ومصاريف مستحقة	16	**378,699**	391,138
مجموع المطلوبات		**6,725,411**	6,695,936
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**30,305,763**	30,000,231

طلال عبد الحميد دشتي
رئيس مجلس الإدارة

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك
Real Estate Trade Centers Co. K.S.C

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	إيضاح	2020	2019
الإيرادات			
ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	7	**134,796**	121,619
مطلوبات انتفت الحاجة إليها		–	36,067
إيرادات أخرى		**715**	–
		135,511	157,686
المصاريف والأعباء الأخرى			
تكاليف الموظفين		**(45,575)**	(53,806)
مصاريف عمومية وإدارية	17	**(38,943)**	(80,258)
استهلاكات		**(121)**	(174)
صافي الربح قبل الاستقطاعات		**50,872**	23,448
الزكاة		**(4,759)**	(201)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		**(11,898)**	(502)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**(458)**	(211)
صافي ربح السنة		**33,757**	22,534
ربحية السهم (فلس)	18	**0.26**	0.17

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	2020	2019
صافي ربح السنة	**33,757**	22,534
االدخل الشامل الآخر		
بنود لن يتم تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:		
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	**277,285**	(7,935)
إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى	**277,285**	(7,935)
إجمالي الدخل الشامل للسنة	**311,042**	14,599

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	رأس المال	أسهم الخزينة	احتياطي قانوني	احتياطي اختياري	احتياطي إعادة التقييم	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	أرباح مرحلة	المجموع
الرصيد في 1 يناير 2019	13,450,000	(911,675)	1,216,611	1,107,255	1,106,600	97,850	–	6,673,055	22,739,696
زيادة رأس المال	550,000	–	–	–	–	–	–	–	550,000
إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	–	–	(7,935)	22,534	14,599
أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	–	–	55,000	(55,000)	–
المحول للاحتياطيات	–	–	2,345	2,345	–	–	–	(4,690)	–
الرصيد في 31 ديسمبر 2019	14,000,000	(911,675)	1,218,956	1,109,600	1,106,600	97,850	47,065	6,635,899	23,304,295
الرصيد في 1 يناير 2020	14,000,000	(911,675)	1,218,956	1,109,600	1,106,600	97,850	47,065	6,635,899	23,304,295
إجمالي الدخل الشامل للسنة	–	–	–	–	–	–	277,285	33,757	311,042
أثر بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	–	–	–	–	(97,850)	(324,350)	422,200	–
المحول للاحتياطيات	–	–	5,087	5,087	–	–	–	(10,174)	–
شراء أسهم خزينة	–	(34,985)	–	–	–	–	–	–	(34,985)
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	**14,000,000**	**(946,660)**	**1,224,043**	**1,114,687**	**1,106,600**	–	–	**7,081,682**	**23,580,352**

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

	2020	2019
الأنشطة التشغيلية		
صافي ربح السنة	**33,757**	22,534
تعديلات		
إستهلاكات	**121**	174
ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	**(134,796)**	(121,619)
مطلوبات انتفت الحاجة إليها	**–**	(36,067)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	**2,834**	(3,372)
إيرادات فوائد	**(715)**	–
الخسارة التشغيلية قبل التغير في رأس المال العامل	**(98,799)**	(138,350)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	**1,323**	(1,100)
أطراف ذات صلة – بالصافي	**627,225**	20,982
دائنون ومصاريف مستحقة	**(12,439)**	76,823
صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التشغيلية	**517,310**	(41,645)
الأنشطة الإستثمارية		
المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	–	20,000
صافي التغير في عقارات قيد التطوير	**(4,860)**	10,806
إيرادات فوائد محصلة	**715**	–
صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الإستثمارية	**(4,145)**	30,806
الأنشطة التمويلية		
شراء أسهم خزينة	**(34,985)**	–
صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية	**(34,985)**	–
صافي الزيادة/(النقص) فى النقد والنقد المعادل	**478,180**	(10,839)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	**75,550**	86,389
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	**553,730**	75,550

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة وأغراضها

تأسست شركة مراكز التجارة العقارية كشركة ذات مسئولية محدودة بموجب عقد التأسيس رقم 51 جلد 1 بتاريخ 6 يناير 1999 وتعديلاته اللاحقة وآخرها تحويل الكيان القانوني إلى شركة مساهمة كويتية مقفلة بموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي الموثق برقم 5772 جلد 1 بتاريخ 9 أغسطس 2006 وتعديلاته اللاحقة وآخرها بموجب مذكرة إدارة الشركات المساهمة رقم 6/8 بتاريخ 10 يونيو 2019 لزيادة رأس المال. تم إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 28 ديسمبر 2010.

كما في 31 ديسمبر 2020 بلغ عدد موظفي الشركة 15 موظفاً (2019: 14 موظفاً).

الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت أو خارجها وكذلك إدارة أملاك الغير واستئجار العقارات وتسويقها وكل ذلك بما لا يخاف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والرياضية والمستشفيات الخاصة والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة وكافة الخدمات المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات وات السكنية والمنتجعات السياحية والمستشفيات الصحية والمشروعات الصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وغير ذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية وات السكنية وإدارتها.
- إقامة المزادات العقارية حسب الأنظمة المعمول بها.
- استغلال الفوائض المالية والمتوفر لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل (BOT) وإدارة المرافق العقارية وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو لغيرها.
- تقديم خدمات إدارة المشاريع العقارية وإعداد الدراسات المتعلقة بها.
- تطوير الأراضي العقارية وتملك المباني والمشاريع العقارية وإعداد الدراسات المتعلقة بها.
- تطوير الأراضي العقارية وتملك المباني والمشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والسياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وذلك لحسابها أو لحساب الغير.
- جواز شراء أو بيع الشركة لأسهمها وبما لا يتجاوز نسبة 10% من عدد أسهمها المصدرة.

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

عنوان الشركة المسجل هو الصالحية – قطعة 23 – الدور الأول – مدخل 2 وعنوانها البريدي هو ص.ب 26400 الصفاة – الرمز البريدي 13124 – الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية بموجب إجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2021 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية التي لديها الصلاحية لتعديل هذه البيانات المالية.

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة والمعدلة

2/1) معايير وتعديلات جديدة سارية اعتبارًا من 1 يناير 2020

- **تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "اندماج الأعمال" لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت مجموعة متكاملة من الأنشطة والأصول تعتبر أعمالاً أم لا. توضح التعديلات الحد الأدنى من متطلبات الأعمال وتستبعد تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي عناصر غير موجودة، وتضيف إرشادات لمساعدة المنشآت في تحديد ما إذا كانت الآلية المستحوذ عليها تعتبر أساسية، وتضيق نطاق تعاريف الأعمال والمخرجات، وتقدم خيار القيام باختبار التركز للقيمة العادلة.

إن التعديلات تطبق بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تحدث في أو بعد تاريخ التطبيق الأولي، وعليه فلن تتأثر الشركة بهذه التعديلات في تاريخ الانتقال.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المادية**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" لمواءمة تعريف 'المادية' عبر المعايير وتوضيح بعض الأمور المتعلقة بالتعريف. ينص التعريف الجديد على أنه "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو تحريفها أو التعتيم عليها من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية المرحلية ذات الغرض العام استنادًا إلى تلك البيانات المالية التي توفر معلومات مالية عن منشأة محددة للتقرير عنها".

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المادية أثر جوهري في البيانات المالية للشركة.

- **تأثير التطبيق المبدئي للتعديلات المتعلقة بإمتياز إعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد 19 على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16**

في مايو 2020 ، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) امتيازات تتعلق بإمتياز إعفاءات الإيجار المرتبطة بتداعيات كوفيد 19 (تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16) التي تسمح بتخفيف عملي على المستأجرين في المحاسبة عن إمتياز إعفاءات الإيجار والتي تحدث نتيجة التداعيات المباشرة لكوفيد 19 ، من خلال تقديم وسيلة عملية للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإعفاء من الإيجار المتعلق بكوفيد 19 يعد تعديلًا لعقد الإيجار. يتعين على المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار أن يقوم بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات الإيجار نتيجة امتياز إعفاءات الإيجار المرتبط بتداعيات كوفيد 19 بنفس طريقة المحاسبة إذا لم يكن التغيير تعديلًا لعقد الإيجار كما هو مطبق في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16.

إن التطبيق العملي للتعديلات ينطبق فقط على امتياز اعفاءات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لتداعيات كوفيد 19 وفقط إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

أ) يؤدي التغير في مدفوعات الإيجار إلى تعديل المقابل لعقد الإيجار والذي يكون إلى حد كبير نفس أو أقل من مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغير مباشرة.
ب) أي تخفيض في مدفوعات الإيجار يؤثر فقط على المدفوعات المستحقة أصلاً في أو قبل 30 يونيو 2021 (امتياز الاعفاء من الإيجار يفي بالشرط إذا أدى إلى تخفيض مدفوعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة مدفوعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021).
ج) لا يوجد تغيير جوهري على شروط وأحكام عقد الإيجار.

- بناءً على ما تقدم، تعتقد الإدارة بأنه لا يوجد تأثير لهذه التعديلات على البيانات المالية للشركة.

2/2) المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

إن المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة لكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للشركة مبينة أدناه:

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 – تصنيف الالتزامات كمتداولة وغير متداولة**

إن التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي 1 تؤثر فقط على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي كمتداولة أو غير متداولة وليس على قيمة أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيرادات أو مصاريف أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

وتوضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تعد قائمة إذا تم الامتثال للاتفاقيات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفًا لـ "التسوية" لتوضح أنها تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الموجودات الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.

يسري مفعول هذه التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

- **تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 – الممتلكات والآلات والمعدات – عائدات ما قبل الاستخدام المزمع**

لا تسمح التعديلات بخصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحًا للاستخدام من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، أي العائدات المحققة أثناء إحضار الأصل إلى الموقع بالحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي خططت لها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 2 "المخزون".

توضح التعديلات أيضا معنى 'اختبار ما إذا كان الأصل في حالة تشغيلية سليمة'. ويحدد الآن معيار المحاسبة الدولي 16 ذلك على أنه تقييم ما إذا كان الأداء الفني والعملي للأصل بحيث يمكن استخدامه في الإنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو التأجير للآخرين أو لأغراض إدارية.

إذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، ينبغي أن تفصح البيانات المالية المجمعة عن قيمة العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببنود منتجة وليست من نتاج الأنشطة الاعتيادية للمنشأة، وأي بند (بنود) يتضمن تلك العائدات والتكلفة في بيان الدخل الشامل.

يسري مفعول التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع بالحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى لها إنجاز الأعمال بالطريقة التي خططت لها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

ينبغي للمنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المحتفظ بها (أو أي بند آخر من بنود حقوق الملكية، حسب الملائم) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

- **معايير أخرى من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية للشركة عندما تصبح هذه المعايير سارية المفعول وذلك كما يلي:**

تاريخ السريان	البيان
1 يناير 2023	• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين"
تعديلات لم يتم تحديد تاريخ سريانها بعد	• التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: البيع أوالمساهمة في موجودات بين المستثمر وشركته الشقيقة أو مشروعه المشترك

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

1/3) أسس إعداد البيانات المالية
تم إعداد هذه البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت.

2/3) العرف المحاسبي
- تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية المعدلة بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلياً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- تم إعداد البيانات المالية بالدينار الكويتي.

3/3) التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية
تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضا "الموجودات" بالتبادل) والإلتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات ، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والإلتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:
- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل الشركة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
  أ- تحويل الشركة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
  ب- لم تحول الشركة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للشركة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة الشركة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة.

4/3) الأدوات المالية
- **تصنيف الموجودات المالية**

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:
- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبدئي يجوز للشركة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبدئي يجوز للشركة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأدات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

- **القياس اللاحق للموجودات المالية**
  - **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

❖ النقد والنقد المعادل
يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لاتتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

❖ المدينون
هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم الشركة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

❖ مستحق من أطراف ذات صلة
هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للتحصيل من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم الشركة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم الشركة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

عند التحقق المبدئي، يجوز للشركة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارىء معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الاجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئيا بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن " احتياطي القيمة العادلة ". يتم الإعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الإعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الإستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية . لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

تصنف الشركة الإستثمارات في أدوات الملكية غير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي.

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشتمل الفئة أيضًا على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة .يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

- **انخفاض قيمة الموجودات المالية**

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإنخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقا لطريقة الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح او الخسارة.

الخسائر الإئتمانية المتوقعة
يتم تطبيق قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة على النحو التالي:

(1) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الإئتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهرا بعد تاريخ البيانات المالية ة.
(2) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقا للخصائص المشتركة للأداوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقع استلامها ثم يتم خصم الخسائر الإئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعاً بإستخدام مصفوفة للمخصصات بالإعتماد على مخاطر الإئتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الإقتصادية العامة وتقييم إتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسبا.

قامت الشركة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

تعترف الشركة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحميله على بيان الربح أو الخسارة. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

5/3) عقارات استثمارية
تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها الشركة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم إثبات تلك العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك رسوم الحيازة الخاصة بالعقارات الاستثمارية، بعد التحقق المبدئي يعاد قياس العقارات الاستثمارية وفقا للقيمة العادلة التي تم تحديدها بالقيمة السوقية بواسطة مقيمين محايدين كما في تاريخ المركز المالى ويتم إدراج الارباح أو الخسائر الناتجة عن التقييم ضمن بيان الربح أو الخسارة.

6/3) عقارات قيد التطوير
تثبت العقارات قيد التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها كإستثمارات عقارية أو كموجودات لغرض استخدام الشركة وفقاً لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك العقارات.

7/3) ممتلكات ومعدات
تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وتقوم الادارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية الى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الانتاجية عن الاعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الانتاجية بشكل مستقبلي بدون أثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمتها الى القيمة التخريدية لها على النحو التالي:

عدد وأدوات	15 % - 20%
اثاث وتجهيزات	15 % - 20%

8/3) موجودات غير ملموسة
تمثل الموجودات غير الملموسة فروغ محل وقد تم إدراجها بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وأي خسائر متراكمة نتيجة الانخفاض في القيمة. يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها.

9/3) إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة
يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات الشركة الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أى خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الانخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، بإستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بآخر خسارة في انخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصا الإطفاء أو الاستهلاك) لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في انخفاض القيمة في السنوات السابقة.

10/3 تحقق الإيراد

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
  - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
  - من المحتمل أن المنافع الإقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى الشركة.
  - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي.
  - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- يعترف بإيراد توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما يثبت الحق في استلامها.
- يتحقق الإيراد من المبيعات عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية البضاعة المباعة للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بتحصيل مبلغ البيع أو استعادة تكلفة البضاعة.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الأتفاق التعاقدي لكل نشاط.

11/3 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقا من قبل الشركة ولم يتم إعادة إصدارها أو بيعها أو إلغائها بعد. عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أسهم الخزينة لا يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. ويتم إثبات المبلغ المدفوع او المستلم بشكل مباشر في حقوق الملكية. عند بيع أسهم خزينة يتم إدراج الأرباح ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (الربح من بيع أسهم خزينة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم خزينة أولا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم خزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم خزينة بالتناسب وخفض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم خزينة.

12/3 عقود الايجار

عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

تطبق الشركة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهرًا أو أقل اعتبارًا من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

13/3 دائنون ومستحقات

هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

14/3 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص حينما يكون لدى الشركة إلتزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق من المحتمل أنه يتطلب تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام، ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ ذلك الالتزام، ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل مركز مالي وتعديلها لاظهار أفضل تقدير حالي.

15/3 مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة للعاملين طبقا لقانون العمل في القطاع الأهلي والعقود المبرمة وعلى فرض إنهاء خدمات جميع العاملين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الالتزام لا يتم تمويله. تتوقع الادارة ان تنتج عن هذه الطريقة تقديرا مناسبا لالتزام الشركة المتعلق بمكافآة نهاية الخدمة عن خدمات العاملين للفترات السابقة والحالية.

16/3 ترجمة العملات الاجنبية

إن العملة الرئيسية المستخدمة للشركة هي "الدينار الكويتي" وبالتالي يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي. يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية الى الدينار الكويتي حسب متوسط سعر التحويل السائد خلال السنة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة.

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في حقوق الملكية، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في حقوق الملكية، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الربح أو الخسارة، يتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة.

17/3) الضرائب

الزكاة

يتم إحتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها الشركة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم إحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 والقرار الوزاري رقم 2006/24 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في بورصة الكويت عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها الشركة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إقتطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

18/3) الإلتزامات المحتملة

لايتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الافصاح عنها فقط ما لم يكن هناك إمكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية بعيد الاحتمال، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الافصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية منها مرجحا.

19/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان إعداد البيانات المالية وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب إستخدام تقديرات وإفتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية وكذلك في قيم الايرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الادارة بإفتراض هذه التقديرات طبقا لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فانه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت الشركة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه كمدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الاعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناءا على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- عقارات بغرض التطوير
يتم تصنيف العقارات والتكاليف المتكبدة في عملية الإنشاء كعقارات بغرض التطوير إذا تم الإقتناء بغرض التطوير ومن ثم استخدامه أو تأجيره أو بيعه في المستقبل حتى يصبح جاهزا للاستخدام للغاية المراد لها.
- عقارات استثمارية
يتم تصنيف الأراضي والعقارات ضمن هذا البند إذا تم إقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل الشركة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناءا على المراجعة الدورية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

كما ورد في السياسات المحاسبية الهامة إيضاح رقم 3، تقوم الشركة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي من خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة الشركة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلى الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للموجودات المالية يتطلب تقديرات هامة.

4- ممتلكات ومعدات

	آلات ومعدات وعدد وأدوات	أثاث وتجهيزات	المجموع
التكلفة			
الرصيد في 1 يناير 2020	8,299	48,481	56,780
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	**8,299**	**48,481**	**56,780**
الاستهلاكات			
الرصيد في 1 يناير 2020	8,130	48,461	56,591
المحمل على السنة	102	19	121
الرصيد في 31 ديسمبر 2020	**8,232**	**48,480**	**56,712**
صافي القيمة الدفترية			
31 ديسمبر 2020	**67**	**1**	**68**
31 ديسمبر 2019	169	20	189

5- موجودات غير ملموسة

	2020	2019
التكلفة		
الرصيد في بداية السنة	**250,000**	250,000
الرصيد في نهاية السنة	**250,000**	250,000
الإطفاءات		
الرصيد في بداية السنة	**249,999**	249,999
الرصيد في نهاية السنة	**249,999**	249,999
صافي القيمة الدفترية	**1**	1

6- عقارات قيد التطوير

	2020	2019
قيمة العقارات قيد التطوير المقيمة	**10,106,600**	10,106,600
اجمالي الاضافات تحت التنفيذ	**1,107,022**	1,102,162
	11,213,622	11,208,762

تتمثل العقارات قيد التطوير بمشروع لاقامة نادي فروسية وما يتعلق به من أنشطة تجارية والمقام على أرض مستأجرة من الدولة لمدة 20 سنة ابتداءا من 11 مارس 2007 في شمال صبحان – دولة الكويت. خلال سنة 2006 تم تقييم العقارات قيد التطوير من قبل مقيم خارجي مستقل عند تحويل كيان الشركة من شركة ذات مسئولية محدودة إلى ش.م.ك. مقفلة بمبلغ 10,106,600 دينار كويتي حيث تم اعتبار مبلغ 9,000,000 دينار كويتي رأس مال عيني حسب عقد التأسيس ومبلغ 1,106,600 دينار كويتي فائض إعادة تقييم العقارات قيد التطوير وتم ادراجه ضمن حقوق الملكية وهو غير قابل للتوزيع على المساهمين.

حصلت الشركة على تقييم من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2020 ولم تحصل على تقييم من بنك. بلغت القيمة العادلة 12,500,000 دينار كويتي. وبناءً عليه لم يتم تحديد أية مؤشرات تدل على وجود انخفاض في القيمة. لا يوجد أثر للقيمة العادلة على البيانات المالية.

7- عقارات استثمارية

	2020	2019
الرصيد في بداية السنة	**12,581,619**	12,460,000
التغير في القيمة العادلة	**134,796**	121,619
	12,716,415	12,581,619

تتمثل العقارات الاستثمارية في قيمة أراضي مملوكة للشركة والموجودة في الجمهورية العربية السورية.

حصلت الشركة على تقييم من مقيم مستقل معتمد في الجمهورية العربية السورية كما في 31 ديسمبر 2020 حيث بلغت القيمة العادلة 52,750,000,000 ليرة سورية بما يعادل 12,716,415 دينار كويتي وقد تم إدراجها في البيانات المالية، ونتج عن ذلك ربح غير محقق بمبلغ 134,796 دينار كويتي.

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

	2020	2019
أسهم أجنبية غير مسعرة	–	6,098,315
	–	6,098,315

الحركة خلال السنة كما يلي:

	2020	2019
الرصيد في بداية السنة	**6,098,315**	6,126,250
استبعادات	**(6,375,600)**	(20,000)
التغير في القيمة العادلة	**277,285**	(7,935)
الرصيد في نهاية السنة	–	6,098,315

خلال السنة، قامت الشركة ببيع الإستثمار في أسهم أجنبية غير مسعرة بقيمة 21,000,000 دولار أمريكي بما يعادل 6,375,600 دينار كويتي نتج عنه ربح بمبلغ 422,200 دينار كويتي تم تحميله مباشرة على الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية. تم استلام جزء من الرصيد من قبل طرف ذو صلة بالجمهورية العربية السورية والرصيد المتبقي تم إدراجه ضمن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى.

9- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	2020	2019
مدينون من بيع موجودات مالية (إيضاح 8)	**3,330,254**	–
دفعات مقدمة لموردين	**21,551**	21,551
مصاريف مدفوعة مقدماً	**1,269**	950
تأمينات مستردة	**11,640**	13,140
أخرى	**12**	154
	3,364,726	35,795

ترى الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها العادلة والقابلة للإسترداد.

10- نقد ونقد معادل

	2020	2019
نقد لدى البنوك	**553,412**	75,232
عهد نقدية	**318**	318
	553,730	75,550

شركة مراكز التجارة العقارية ش.م.ك.ع
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

11- رأس المال

وافقت الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 23 مايو 2019 على زيادة رأس مال الشركة من مبلغ 13,450,000 دينار كويتي إلى مبلغ 14,000,000 دينار كويتي من خلال تحويل مبلغ 550,000 دينار كويتي مستحق إلى أطراف ذات صلة وقد تم التأشير في السجل التجارى على هذه الزيادة بموجب موافقة هيئة أسواق المال ومذكرة إدارة الشركات المساهمة رقم 6/8 بتاريخ 10 يونيو 2019.

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 14,000,000 دينار كويتي مقسماً إلى 140,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد ويتكون رأس المال المدفوع مما يلي:

	عدد الأسهم	القيمة
أسهم عينية	**90,000,000**	**9,000,000**
أسهم نقدية	**50,000,000**	**5,000,000**
	140,000,000	**14,000,000**

12- أسهم الخزينة

	2020	2019
عدد أسهم الخزينة (سهم)	**11,250,000**	10,500,000
تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)	**946,660**	911,675
القيمة السوقية لمجموع الأسهم (دينار كويتي)	**315,000**	243,600
نسبة الأسهم المصدرة	**%8.04**	%7.5

13- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي القانوني. ويتم إيقاف هذا التحويل عند بلوغه أكثر من 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي حددها القانون والنظام الأساسي للشركة.

14- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، تقتطع نسبة مئوية من ربح السنة تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة ويوقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العامة العادية بناءاً على اقتراح مجلس الإدارة.

15- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للشركة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون تأثيراً جوهرياً عليها. تقوم الشركة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة.

الأرصدة والمعاملات الجوهرية مع أطراف ذات صلة على النحو التالي:

	2020	2019
بيان المركز المالي		
مستحق من طرف ذو صلة	**2,457,201**	–
مستحق إلى أطراف ذات صلة	**6,312,921**	6,273,841

الرصيد المستحق من طرف ذو صلة نتج من استلام مبلغ من بيع موجودات مالية (إيضاح 8).

تم تصنيف المستحق إلى أطراف ذات صلة ضمن المطلوبات غير المتداولة بناءً على مصادقات كتابية بأنه لن يتم مطالبة الشركة بالسداد خلال الإثنى عشر شهراً القادمة من تاريخ المركز المالي. كما تقوم الأطراف ذات صلة بتمويل الشركة لسداد إلتزاماتها ومصاريفها.

	2020	2019
بيان الربح أو الخسارة		
مطلوبات انتفت الحاجة إليها لطرف ذو صلة	–	36,067

	2020	2019
تعاملات		
مستحق إلى أطراف ذات صلة محول إلى زيادة رأس المال	–	550,000

16- دائنون ومصاريف مستحقة

	2020	2019
محجوز ضمان	**19,308**	19,308
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة	**153,332**	148,115
ضريبة دعم العمالة الوطنية	**17,423**	5,525
مصاريف مستحقة والتزامات أخرى	**188,636**	218,190
	378,699	391,138

17- مصاريف عمومية وإدارية

	2020	2019
قرطاسية ومطبوعات	**131**	262
إيجارات	**16,290**	17,580
رسوم واشتراكات	**15,826**	56,619
دعاية وإعلان	**465**	678
مصاريف بنكية	**527**	183
أتعاب مهنية وقانونية	**3,750**	4,250
مصاريف متنوعة	**1,954**	686
	38,943	80,258

18- ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة مطروحاً منها المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة خلال السنة وذلك كما يلي:

	2020	2019
صافي ربح السنة	**33,757**	22,534
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (سهم)	**129,104,590**	129,500,000
ربحيةالسهم (فلس)	**0.26**	0.17

19- المعلومات حسب القطاعات

أ) تعتبر أقسام الشركة المختلفة قطاع أعمال واحد حيث أن عمليات هذه الأقسام متداخلة وذات طبيعة متشابهة. تم إعداد معلومات القطاعات على أساس المناطق الجغرافية.

ب) موجودات ومطلوبات وحقوق الملكية للشركة موزعة على الأقاليم الجغرافية على النحو التالي:

	2020	2019
	موجودات	موجودات
دولة الكويت	**14,259,094**	11,320,297
الجمهورية العربية السورية	**16,046,669**	18,679,934
	30,305,763	30,000,231

	2020	2019
	المطلوبات وحقوق الملكية	المطلوبات وحقوق الملكية
دولة الكويت	**30,305,763**	29,855,316
الجمهورية العربية السورية	–	144,915
	30,305,763	30,000,231

ج) التوزيع الجغرافي لأنشطة الشركة على النحو التالي:

	31 ديسمبر 2020		
	دولة الكويت	**الجمهورية العربية السورية**	**المجموع**
إيرادات	**715**	**134,796**	**135,511**
مصاريف وأعباء أخرى	**(101,754)**	–	**(101,754)**
	(101,039)	**134,796**	**33,757**

	31 ديسمبر 2019		
	دولة الكويت	الجمهورية العربية السورية	المجموع
إيرادات	36,067	121,619	157,686
مصاريف وأعباء أخرى	(135,152)	–	(135,152)
	(99,085)	121,619	22,534

20- الجمعية العمومية

بتاريخ 29 يونيو 2020 إنعقدت الجمعية العمومية العادية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وأقرت الأمور التالية:

- البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
- عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

21- دعوى قضائية

يوجد حكم على الشركة لصالح إحدى الشركات المحلية بمبلغ 105 ألف دينار كويتي مع الفوائد القانونية، وقد أمرت محكمة التمييز بوقف نفاذ الحكم لحين الفصل في الطعن بالتمييز، ولا يؤثر هذا الحكم سلباً على المركز المالي للشركة.

22- إلتزامات رأسمالية

لدى الشركة إلتزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2020 مقابل عقارات قيد التطوير بمبلغ 900,000 دينار كويتي تقريبا (2019: 900,000 دينار كويتي).

23- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

أ) **الأدوات المالية:**

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في ايضاح رقم (3) حول البيانات المالية.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما تظهر في بيان المركز المالي وتتمثل في نقد ونقد معادل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ودائنون وأرصدة دائنة أخرى ومستحق من/إلى أطراف ذات صلة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بالقيمة التي يمكن عندها إستبدال الأداة المالية في المعاملات الحالية بأقصي قدر من الإستفادة لطرفي المعاملة بخلاف ما كانت في بيع إجباري أو بيع بغرض التصفية. وقد أستخدمت الشركة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات الشركة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي

يتم تحديد الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي وفقا للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية الى ثلاثة مستويات استنادا الى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:
- مستوى 1: اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات او للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت الى قياس القيمة العادلة.

	2020	2019
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر		
مستوى 2	–	6,098,315
	–	6,098,315

ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة الأدوات المالية مما يعرضها لمخاطر مالية متنوعة مثل مخاطر الإئتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة ومخاطر التدفقات النقدية من أسعار الفائدة. تقوم الشركة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

يقوم مجلس الإدارة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضاً سياسات مكتوبة تغطى مناطق معينة مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر الإئتمان وكذلك إستثمار الفوائض المالية.
إن أهم المخاطر التي تتعرض لها الشركة تتمثل فيما يلي:

- **مخاطر السوق**

تنشا مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار الفائدة واسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للشركة.

مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملات أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للشركة. وتقوم الشركة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

إن الجدول أدناه يلخص صافي التأثير على بيان الربح أو الخسارة وحقوق الملكية للشركة نتيجة التغيرات المتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية الرئيسية التي تتعامل بها الشركة، مع بقاء باقي العوامل المؤثرة الأخرى ثابتة:

	31 ديسمبر 2020		
العملة	**التغير في أسعار الصرف**	**صافي التأثير على الربح أو الخسارة**	**صافي التأثير على حقوق الملكية**
دولار أمريكي	**(±) 2%**	**(±) 254,328**	–

	31 ديسمبر 2019		
العملة	التغير في أسعار الصرف	صافي التأثير على الربح أو الخسارة	صافي التأثير على حقوق الملكية
دولار أمريكي	(±) 2%	(±) 251,632	(±) 121,966

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفوائد من تقلب أسعار الفوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهريا على ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

تقوم الشركة بتحليل تعرضها لأسعار الفائدة وفقاً لأساس ديناميكي وذلك لتقليل تأثير التدفقات النقدية المستقبلية الغير مرغوب فيها.

حاليا، إن الشركة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار الفوائد حيث لا يوجد لدى الشركة موجودات ومطلوبات مربوطة بأسعار فوائد متغيرة كما في تاريخ البيانات المالية.

مخاطر سعر الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

بإفتراض أن أسعار الأسهم تغيرت بنسبة (±) 5% فإن التأثير على حقوق الملكية مع بقاء باقي العوامل ثابتة لاشيء (2019: (±) 304,615 دينار كويتي).

- **مخاطر الإئتمان**

تتمثل مخاطر الإئتمان فى خطر إحتمال عدم قدرة أحد اطراف الأداة المالية على الوفاء بإلتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض الشركة بشكل رئيسي لمخاطر الإئتمان، تتمثل في أرصدة البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى بنوك محلية. أما المدينون فقد تم اظهارها بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة، ان وجد.

- **مخاطر السيولة**

تتمثل مخاطر السيولة في عدم مقدرة الشركة على الوفاء بالتزاماتها عند الإستحقاق. تقوم الإدارة لتقليل مخاطر السيولة بمراقبة دورية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

تم عرض جدول الإستحقاقات للإلتزامات المدرجة أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تسييل الموجودات لتسوية الإلتزامات.

	31 ديسمبر 2020		
	خلال سنة واحدة	أكثر من سنة	الإجمالي
دائنون ومصاريف مستحقة	**378,699**	–	**378,699**
مستحق إلى أطراف ذات صلة	–	**6,312,921**	**6,312,921**
مكافأة نهاية الخدمة	–	**33,791**	**33,791**
	378,699	**6,346,712**	**6,725,411**

	31 ديسمبر 2019		
	خلال سنة واحدة	أكثر من سنة	الإجمالي
دائنون ومصاريف مستحقة	391,138	–	391,138
مستحق إلى أطراف ذات صلة	–	6,273,841	6,273,841
مكافأة نهاية الخدمة	–	30,957	30,957
	391,138	6,304,798	6,695,936

24- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة الشركة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد الشركة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الأقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بامكان الشركة القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

25- أحداث هامة

تسبب تفشي فيروس كورونا (كوفيد - 19) في جميع أرجاء العالم في تعطل الأعمال والأنشطة الاقتصادية وسادت حالة عدم التأكد في المناخ الاقتصادي العالمي. قامت الإدارة بتقييم أثر الجائحة المترتب على التقديرات والأحكام الرئيسية التي طبقتها في سبيل الوقوف على مبالغ الموجودات المالية وغير المالية المفصح عنها للشركة كما في 31 ديسمبر 2020.

وفقا لتقديرات الإدارة فإنها تعتقد بأن الشركة لديها من السيولة والخطط ما يكفي لتسوية التزاماتها المتداولة. وأن الجائحة كان لها أثر على أعمال الشركة ونتائجها والذي تمثل في انخفاض الإيرادات مما أثر على صافي الربح أو الخسارة. إن البيانات المالية تعكس الأثر الناتج من الجائحة وفقا لما تطلبه المعايير الدولية لاعداد التقارير المالية.

تقوم الإدارة بتعديل افتراضاتها وتقديراتها وأحكامها باستمرار كما تراقب مركز السيولة حسب ما يُستجد من أحداث.