

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

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2021

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 2021 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة 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 الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة ذي قيمة دفترية بمبلغ 32,000,157 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية 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 فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية على الاقتصاديات، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

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

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

ولقد اشتملت إجراءات تدقيقنا العديد من الإجراءات من بينها:

- ◀ لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات استناداً إلى معاملات السوق المقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً وبالأخص في ضوء جائحة كوفيد-19.
- ◀ لقد قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الجوهرية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراعاة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة مع توضيح درجة التقديرات وعدم التأكد المرتبط بالتقييم.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، 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 حسيماً 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 المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة 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 تعترض 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.

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

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.
- ◀ 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 ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

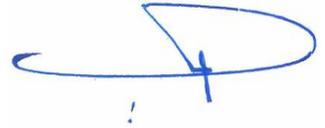
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور 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. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

6 فبراير 2022

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
13,762	20,518		إيرادات تمويل إسلامي
9,569,961	10,614,955	6	إيرادات من عمليات تأجير
1,973,176	3,335,612	7	إيرادات عقارات
812,510	286,742	8	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(347,841)	(1,392,564)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
25,395,989	1,389,516	24	إيرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي
100,933	197,689	27	أتعاب خدمات استشارية وإدارة
339,163	1,571,167	9	إيرادات أخرى
<u>37,857,653</u>	<u>16,023,635</u>		
			المصروفات
2,881,537	1,306,447		صافي رد تكاليف تمويل
(1,820,022)	(2,170,846)	10	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات أخرى
(5,543,618)	(5,173,183)		تكاليف موظفين
(369,560)	(376,171)	18	استهلاك
(37,976)	12,258		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(2,201,142)	(2,102,764)	11	مصروفات أخرى
<u>(7,090,781)</u>	<u>(8,504,259)</u>		
30,766,872	7,519,376		الربح قبل مخصص الضرائب من العمليات المستمرة
(837,332)	(228,829)		الضرائب
(103,124)	(200,702)		ضرائب من شركات تابعة
<u>29,826,416</u>	<u>7,089,845</u>		ربح السنة من العمليات المستمرة
(9,781,635)	-	24	العمليات الموقوفة خسارة السنة بعد الضرائب من العمليات الموقوفة
<u>20,044,781</u>	<u>7,089,845</u>		ربح السنة
			الخاص بـ:
			مساهمو الشركة الأم
29,806,166	6,099,104		ربح السنة من العمليات المستمرة
(9,120,800)	-		خسارة السنة من العمليات الموقوفة
<u>20,685,366</u>	<u>6,099,104</u>		
			الحصص غير المسيطرة
20,250	990,741		ربح السنة من العمليات المستمرة
(660,835)	-		خسارة السنة من العمليات الموقوفة
<u>(640,585)</u>	<u>990,741</u>		
<u>20,044,781</u>	<u>7,089,845</u>		ربح السنة
25.80 فلس	8.24 فلس	12	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
		12	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
37.18 فلس	8.24 فلس		
		12	خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات الموقوفة
(11.38) فلس	- فلس		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 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 2021

2020	2021	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,826,416	7,089,845	ربح السنة من العمليات المستمرة
		إيرادات شاملة أخرى من العمليات المستمرة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(4,404)	(19,123)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
84,399	(36,063)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
79,995	(55,186)	
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
-	(989,175)	صافي الخسارة من استثمارات في أسهم مصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
837,000	-	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
916,995	(1,044,361)	صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
30,743,411	6,045,484	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
		ربح السنة من العمليات الموقوفة
		إيرادات شاملة أخرى من العمليات الموقوفة إيرادات شاملة أخرى سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
74,550	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
51,429	-	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
125,979	-	
		إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
80,315	-	صافي الربح من استثمارات في أسهم مصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
206,294	-	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
(9,575,341)	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
21,168,070	6,045,484	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
30,686,189	5,075,696	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
(8,945,853)	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
21,740,336	5,075,696	
		الحصص غير المسيطرة
57,222	969,788	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
(629,488)	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
(572,266)	969,788	
21,168,070	6,045,484	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			النقد والنقد المعادل
33,851,865	30,942,199	13	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,460,775	1,972,864	33	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
4,340,771	-	24	استثمار في شركات زميلة
8,497,741	11,141,315	15	عقارات استثمارية
29,553,724	32,000,157	16	موجودات أخرى
6,985,643	5,080,670	17	ممتلكات ومعدات
56,153,273	55,485,139	18	عقار مستأجر
2,776,626	1,444,870	19	الشهرة
91,005	91,005		
144,711,423	138,158,219		
1,979,363	-	5	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
146,690,786	138,158,219		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	71,403,882	20	رأس المال
145,466	778,259	21	احتياطي إجباري
8,661,656	-	21	احتياطي عام
(11,339,726)	-	23	أسهم خزينة
2,678,070	-	23	احتياطي أسهم خزينة
8,755,469	8,755,469	22	فائض إعادة تقييم موجودات
(214,354)	(229,464)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
968,870	949,747		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
130,727	6,596,360		أرباح مرحلة
91,190,060	88,254,253		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
12,400,479	12,983,077	5	الحصص غير المسيطرة
103,590,539	101,237,330		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
11,724,029	4,571,241	24	دائنو تمويل إسلامي
30,896,855	32,349,648	25	مطلوبات أخرى
42,620,884	36,920,889		
479,363	-	5	مطلوبات متعلقة مباشرة بموجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
43,100,247	36,920,889		إجمالي المطلوبات
146,690,786	138,158,219		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي

فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
103,590,539	12,400,479	91,190,060	130,727	968,870	-	(214,354)	8,755,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	145,466	81,403,882
7,089,845	990,741	6,099,104	6,099,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,044,361)	(20,953)	(1,023,408)	-	(19,123)	(989,175)	(15,110)	-	-	-	-	-	-
6,045,484	969,788	5,075,696	6,099,104	(19,123)	(989,175)	(15,110)	-	-	-	-	-	-
(9,848,172)	-	(9,848,172)	-	-	-	-	-	(1,241,125)	1,392,953	-	-	(10,000,000)
1,836,244	-	1,836,244	1,988,072	-	-	-	-	(1,436,945)	9,946,773	(8,661,656)	-	-
-	-	-	(632,793)	-	-	-	-	-	-	-	632,793	-
-	-	-	(989,175)	-	989,175	-	-	-	-	-	-	-
(387,879)	(387,879)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,114	689	425	425	-	-	-	-	-	-	-	-	-
101,237,330	12,983,077	88,254,253	6,596,360	949,747	-	(229,464)	8,755,469	-	-	-	778,259	71,403,882

كما في 1 يناير
2021
ربح السنة
خسائر شاملة أخرى
للسنة

إجمالي (الخسائر)
الإيرادات الشاملة
للسنة
تخفيض جزئي لرأس
المال (إيضاحي 20
و23)
بيع أسهم خزينة
(إيضاح 23)
اقتطاع إلى
الاحتياطي
المحول إلى الأرباح
المرحلة نتيجة
البيع/الغاء الاعتراف
توزيعات أرباح
مدفوعة إلى
الحصص غير
المسيطرة
التغير في حصة
الملكية في شركات
تابعة دون فقد
السيطرة

كما في 31 ديسمبر
2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المراجعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (تتمة)

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
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
20,044,781	(640,585)	20,685,366	20,685,366	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,123,289	68,319	1,054,970	-	70,146	48,971	98,853	837,000	-	-	-	-	-
21,168,070	(572,266)	21,740,336	20,685,366	70,146	48,971	98,853	837,000	-	-	-	-	-
(585,377)	(585,377)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(145,466)	-	-	-	-	-	-	-	145,466	-
1,030,847	-	1,030,847	-	1,320,857	-	(290,010)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(140,370)	133,550	6,820	-	-	-	-	-	-	-
(26,029,721)	(26,029,721)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,287,424	2,283,613	3,811	(92,869)	-	-	96,680	-	-	-	-	-	-
103,590,539	12,400,479	91,190,060	130,727	968,870	-	(214,354)	8,755,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	145,466	81,403,882

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المراجعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات	
30,766,872 (9,776,868)	7,519,376 -		انشطة التشغيل الربح قبل الضرائب من العمليات المستمرة الخسارة قبل الضرائب من العمليات الموقوفة
20,990,004	7,519,376		الربح قبل الضرائب تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية: استهلاك وإطفاء
11,082,493 (25,395,989)	10,318,910 (1,389,516)	24	ايرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
2,364,274 (193,000)	2,170,846 (500,000)	16	ربح بيع عقارات استثمارية خسائر تقييم من عقارات استثمارية
112,901 (1,827,171)	63,500 (2,674,609)	16	ربح بيع ممتلكات ومعدات
5,652,541 -	(286,742) (1,278,324)	6	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار ربح بيع استثمار في شركات زميلة
(135,497)	-	9	منحة حكومية
3,739,351 36,767	1,392,564 (12,258)		حصة في نتائج شركات زميلة صافي فروق تحويل عملات اجنبية
696,781 113,547	425,830 65,187	25	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
(348,800) (2,402,369)	- (1,308,811)	25	امتيازات إيجار رد تكلفة تمويل متعلقة بتسوية دائني تمويل إسلامي
14,485,833	14,505,953		
74,798 (90,392)	104,351 1,762,258		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل: مدينو تمويل إسلامي
946,722	1,743,748		موجودات أخرى مطلوبات أخرى
15,416,961 (743,381)	18,116,310 (359,570)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(187,952) 135,497	(103,124) -		ضرائب مدفوعة استلام منح
14,621,125	17,653,616		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(9,004,328)	-		انشطة الاستثمار النقد والنقد المعادل المتعلق بشركات تابعة مبيعة خلال السنة
-	1,400,946		متحصلات من بيع شركة تابعة
-	(2,223,429)		شراء شركات زميلة
-	(2,657,540)		شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	346,235		متحصلات من بيع/ استرداد موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
39,887 (192,395)	66,179 (3,904,639)		متحصلات من بيع/ استرداد استثمار في شركات زميلة
1,800,000	1,900,000	16	شراء عقارات استثمارية
902,769	314,673		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
142,928	113,745		إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
1,007,805	861,759		توزيعات أرباح مستلمة
(16,031,293)	(19,949,599)	18	توزيعات أرباح ومنتجات تخفيض رأس المال مستلمة من شركات زميلة
9,924,340 (248)	14,310,588 (1,158)		شراء ممتلكات ومعدات متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(11,410,535)	(9,422,240)		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
-	(9,177,595)	20	انشطة التمويل مدفوعات لتخفيض رأس المال
(357,571)	(64,765)		تكاليف تمويل مدفوعة
(18,993,515)	(2,056,783)		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(803,200)	(1,391,590)		سداد مطلوبات تأجير
(585,377)	(387,879)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(4,959)	1,114		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
-	1,836,244	23	متحصلات من بيع أسهم الخزينة
(20,744,622)	(11,241,254)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(17,534,032)	(3,009,878)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
51,333,942	33,898,964		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
33,799,910	30,889,086	13	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر
33,799,910	30,889,086		النقد والنقد المعادل المتعلق بالعمليات المستمرة
99,054	-		النقد والنقد المعادل المتعلق بالعمليات الموقوفة
33,898,964	30,889,086		النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من 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 2021

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 2021 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 6 فبراير 2022، ولدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

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

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

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى ذات علاقة بالمجموعة في الإيضاح 28.

2 الأنشطة الرئيسية

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

- ◀ تقديم منتج التمويل التأجيري بكافة أشكاله وصوره.
- ◀ القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- ◀ القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- ◀ الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لصالح المجموعة وبالنيابة عن الغير.
- ◀ 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.
- ◀ القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمارات في الأوراق المالية.
- ◀ إدارة المحافظ نيابةً عن العملاء.
- ◀ الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- ◀ تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد توليد الإيرادات من تأجيرها.
- ◀ القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابةً عن العملاء.
- ◀ 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 مؤسسات 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، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات في الأوراق المالية 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.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيوولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمتداولة) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداولة) في الإيضاح 31.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 أساس الإعداد (تتمة)

إن بعض مبالغ السنة السابقة لا تقابل البيانات المالية المجمعة لسنة 2020 وتعكس التعديلات لكي تتفق مع العرض للسنة الحالية. وليس لهذه التعديلات تأثير على الموجودات وحقوق الملكية وأرباح السنة المسجلة سابقاً.

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2021. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

3.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في عام 2021 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المجمعة للمجموعة.

الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة والتي تتعلق بالتأثيرات على البيانات المالية المجمعة عندما يتم استبدال معدل (الإيبور) المعروض فيما بين البنوك بمعدل فائدة خالي تقريباً من المخاطر.

تتضمن التعديلات المبررات العملية التالية:

- ◀ مبرر عملي يستلزم تغييرات تعاقدية أو تغييرات على التدفقات النقدية التي تكون مطلوبة بصورة مباشرة لعملية الإصلاح، والتي يتم معاملتها كتغييرات في سعر الفائدة المتغيرة، بما يعادل الحركة في سعر الفائدة السوقية.
- ◀ السماح بالتغييرات التي يتعين إجراؤها بموجب متطلبات إصلاح معدل الإيبور لتحوط التصنيفات وتحوط الوثائق دون توقف علاقة التحوط.
- ◀ تقديم إعفاء مؤقت للشركات من استيفاء المتطلبات التي يتم تحديدها بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة التي تحمل معدل فائدة خالي تقريباً من المخاطر كتحوط لبند المخاطر.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة استخدام المبررات العملية في الفترات المستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

امتيازات الإيجار المتعلقة بفيروس كوفيد-19 بعد 30 يونيو 2021: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات الإيجار المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لتقسي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز الإيجار المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز الإيجار المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021 ولكن نظراً لأن تأثير جائحة كوفيد-19 لا يزال مستمراً، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في 31 مارس 2021 بتمديد فترة تطبيق المبرر العملي حتى 30 يونيو 2022. يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021. ومع ذلك، لم تنلق المجموعة امتيازات إيجار متعلقة بجائحة كوفيد-19 ولكنها تعتزم تطبيق المبرر العملي إذا أصبح قابلاً للتطبيق خلال الفترة المسموح بها للتطبيق.

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 الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (تتمة)

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

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتتنطبق بأثر مستقبلي.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 حيث تضمنت التعديلات تعريفاً للتقديرات المحاسبية. توضح التعديلات الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من ناحية والتغيرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من ناحية أخرى. كما أنها توضح كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتسري على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. يسمح بالتطبيق المبكر ما دام قد تم الإفصاح عن هذه الحقيقة.

إن هذه التعديلات ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 في فبراير 2021، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 لغرض إصدار الأحكام حول "الجوهريّة"، حيث يقدم المجلس إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام الجوهريّة على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر فائدة من خلال استبدال متطلبات المنشآت بالإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الهامة" بمتطلبات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهريّة" وإضافة إرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم الجوهريّة عند اتخاذ القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان ممارسة المعايير الدولية للتقارير المالية 2 تمنح إرشادات غير إلزامية حول تطبيق تعريف المعلومات الجوهريّة على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات من أجل تحديد تأثير هذه التعديلات على إفصاحات السياسة المحاسبية للمجموعة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد 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:

- ◀ 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 بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ 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 تغييرات 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 والمصرفوات 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 والمصرفوات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير 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 أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.1 أساس التجميع (تتمة)

تدرج الحصة في حقوق ملكية الشركات التابعة غير الخاصة بالمجموعة ضمن الحصص غير المسيطرة في بيان المركز المالي المجمع. وتقاس الحصة غير المسيطرة في الشركة المشتراة بنسبة الحصة في المبالغ المدرجة بصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إذا تجاوزت نسبة الحصة غير المسيطرة في حقوق ملكية الشركة التابعة. تعتبر المعاملات مع الحصص غير المسيطرة بمثابة معاملات مع مالكي أسهم المجموعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في الحصص غير المسيطرة دون فقد السيطرة ضمن حقوق الملكية.

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة 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 الحيابة كمصروفات عند تكديدها ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. 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 الحيابة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يمثل 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 التغييرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر 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 التغييرات في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 تتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكفاءة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيابة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة لإنتاج 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 المسجل وفقاً لمتطلبات المخصصات بمعيار 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 الاعتراف بالإيرادات

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

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

تقديم الخدمات

تنتج المجموعة الإيرادات من خدمات الصيانة. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدار الوقت وتستحق المدفوعات بشكل عام عند استكمال وإنجاز خدمات الصيانة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

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 العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم 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 عند النقطة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

3.4.4 إيرادات ومصروفات تمويل

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

3.4.5 منح حكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة بمصروفات يتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس مماثل على مدى الفترات التي يتم فيها تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات، والتي توجد نية للتعويض عنها بالمقابل. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تتعلق المنحة بموجودات غير نقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

3.4.6 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.8 الضرائب

حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصّة 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 والاقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصّة.

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 حصّة 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 للوائح المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

3.4.9 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد غير المحتجز 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 من حيث التغيرات في القيمة.

يتكون النقد والنقد 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 أرباحاً.

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق والغاء الاعتراف وانخفاض القيمة

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.

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (المتاجرة 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 أربع فئات:

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

(أ) 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 المجمع 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 المتراكم في القيمة العادلة المسجل ضمن 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 عندما 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 المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

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

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة) (1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

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

- ◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا 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 المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

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

لا تتعرض الاستثمارات في الأسهم لخسائر الائتمان المتوقعة، كما لا تحتفظ المجموعة بأي استثمارات في دين 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، مخضومة 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.

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 مدة 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 والأرصدة المدينة الأخرى، 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.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)
(1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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 المجموع بالمبلغ المعادل لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه استناداً إلى تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

مخصصات خسائر الائتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يُعين على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الائتمانية واحتساب 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	-
دون المستوى	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181-365 يوماً	50%
معدومة	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	100%

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 التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المحتجزة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

(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 والدائنين.

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.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

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 المجموع.

دائنون ومصرفات مستحقة

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

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر 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 بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترم 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.

يجب أن 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 يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. ويتمثل التأثير الملموس في القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم احتساب استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإدراج التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة اعتباراً من تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو يتم اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. يسجل أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتفصح عنه متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يعرض مجمل حصة المجموعة في أرباح أو خسائر شركة زميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد اقتطاع الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض في القيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويتم تحقق الخسائر ضمن "خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة" ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.14 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا تتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار 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.

يتم التحويل من العقارات قيد التطوير عند اكتمال الأعمال ويكون العقار جاهزاً للاستخدام المزمع بالقيمة الدفترية وبعد ذلك بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.15 مخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكلفة هي المتوسط المرجح للتكلفة 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 المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

3.4.16 ممتلكات ومعدات

تدرج 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 بصورة متكررة لضمان أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه 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 ترد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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 الموجودات 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 لنفس 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 بين 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 المقدرة للموجودات كما يلي:

مباني	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 والاستهلاك لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية "عقود التأجير".

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

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.16 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات 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 والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبنود الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات 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 إلغاء الاعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء 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

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 نقدي.

المجموعة كمستأجر

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

تعترف 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 المجمع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

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

3-5 سنوات

◀ مباني

4 سنوات

◀ حقوق استئجار

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

(2) مطلوبات التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات 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 والذي 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 كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

(2) مطلوبات التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير لأن معدل الفائدة 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) 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) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير 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 تأجير الموجودات منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير 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 المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير بنفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

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 استردادهما للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، 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 استردادهما.

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 لأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف 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 كل بيانات مالية مجمعة 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 استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصادفي 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 تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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 لوحة إنتاج النقد إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحة 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 مستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

3.4.20 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ضرورة 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 كتكلفة 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 لمنافع 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 عملية 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 ذات الصلة لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل 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 تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن 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 التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباحاً 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 بأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن ذلك المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.22 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد 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 عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

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

3.4.23 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار لموجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوف 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 رئيس 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 في حدود 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.

3.4.27 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كان بالإمكان استرداد قيمتها الدفترية بصورة رئيسية من خلال عملية بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. إن التكاليف حتى البيع هي التكاليف المتزايدة التي تتعلق مباشرة ببيع أصل (مجموعة البيع)، مع استبعاد تكاليف التمويل ومصروفات ضرائب الدخل.

تعتبر معايير التصنيف كمحتفظ بها لغرض البيع مستوفاة فقط في حالة ارتفاع احتمالات البيع وتوافر الأصل أو مجموعة البيع للبيع الفوري بحالتها الحاضرة. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخطيط لبيع الأصل وأن يتم انجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.27 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة (تتمة)

تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع. تتأهل مجموعة البيع كعملية موقوفة اذا كانت تمثل مكون من شركة تم بيعها أو تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع، و :

- ◀ تمثل مجال أعمال رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية منفصلة للعمليات
- ◀ تعتبر جزءاً من خطة فردية منسقة لبيع مجال أعمال منفصل أو منطقة جغرافية منفصلة للعمليات أو
- ◀ تعتبر شركة تابعة تم حيازتها بشكل خاص بغرض إعادة البيع.

تم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة وتعرض كمبلغ فردي في الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية. في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والافتراضات التالية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تمثل مخاطر جوهرياً قد تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية التالية.

قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة للظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة وتنعكس على الافتراضات في حالة حدوثها. فيما يلي البنود التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة والأحكام و/أو التقديرية الرئيسية للإدارة فيما يتعلق بالأحكام/التقديرية ذات الصلة.

4.1 الأحكام الهامة

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

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فلم يصل إلى علم الإدارة أي حالات عدم تأكد مادي قد يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية تمثل السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة في السوق الأصلي (أو السوق الأكثر ملاءمة) في تاريخ القياس وفقاً لظروف السوق الحالية (أي سعر البيع) بغض النظر عما إذا كان السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدرًا باستخدام أسلوب تقييم آخر. في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجموع من الأسواق النشطة، فيتم تحديدها باستخدام العديد من أساليب التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. تتحقق المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق الملحوظة متى أمكن ذلك، ولكن في حالة عدم إمكانية ذلك، يجب استخدام تقديرية لتحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام والتقديرية اعتبارات السيولة ومدخلات النماذج المتعلقة بالبنود مثل مخاطر الائتمان (المتعلقة بالمنشأة والأطراف المقابلة)، وتعديلات قيمة التمويل، والترابط والتقلبات. للاطلاع على المزيد من التفاصيل حول تحديد القيمة العادلة، يرجى الرجوع إلى إيضاح 33.

تحديد مدة عقد التأجير 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.

4.1 الأحكام الهامة (تتمة)

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. 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 الإنهاء (مثل انشاء تحسينات جوهريّة على عقارات مستأجرة أو إجراء تخصيص جوهري للأصل المؤجر).

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

التزامات عقود التأجير التشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظه العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لمحفظه 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 تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف الممتلكات العقارية

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

4.2 التفديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات الفردية حول 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. تتعكس 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 يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهريّة.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

انخفاض قيمة الشهرة

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

4.2 التفديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة حقوق استئجار

يتم مراجعة القيمة الدفترية لحقوق الاستئجار في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة 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 حقوق الاستئجار لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

إن انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات قد يكون له تأثير كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تقيم الإدارة انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد.

تتضمن العوامل التي تعتبر هامة والتي قد تؤدي إلى مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- ◀ الانخفاض الكبير في القيمة السوقية والمتوقع مع مرور الوقت أو الاستخدام العادي
- ◀ التغيرات الهامة في التكنولوجيا والبيئات الرقابية.
- ◀ دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

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 استناداً إلى تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوق منها. يعرض الإيضاح 33 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 (بخلاف التسهيلات الائتمانية). تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتفديرات 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 استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن هذه 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.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التفديرات والافتراضات (تتمة)

عقود التأجير – تقدير معدل الافتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الافتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الافتراض 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 الافتراض 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 الافتراض 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).

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

تقيس المجموعة الأراضي المستأجرة بالمبلغ المعاد تقييمه مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى. وقد استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وقد قامت المجموعة بتقييم الأراضي المستأجرة وفقاً لأدلة السوق باستخدام الأسعار المقارنة المعدلة وفقاً لعوامل السوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

تجميع المنشآت التي تحتفظ المجموعة فيها بحصة أقل من أغلبية حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر المجموعة أنها تمارس السيطرة على شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. على الرغم من أن لديها حقوق تصويت أقل من 50%؛ حيث أن المجموعة هي المساهم الأكبر في شركة مبرد بحصة في حقوق الملكية بنسبة 41.9% بينما يمتلك العديد من المساهمين الآخرين نسبة 58.1% المتبقية من أسهمها والذين يقومون بتوزيع الملكية بشكل واسع حسبما ترى الإدارة، إضافة إلى ذلك، تحتفظ الشركة الأم بتمثيل الأغلبية بمجلس إدارة شركة مبرد.

تصنيف الشركات كشركات زميلة تمتلك فيها المجموعة أقل من 20% من حقوق التصويت

على الرغم من أن المجموعة لا تمتلك أكثر من 20% من حقوق التصويت في شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("توازن")، إلا أنها تمارس نفوذاً كبيراً على الشركتين وذلك من خلال نسبة مساهمتها فيهما، ومشاركة أعضاء مجلس إدارتها المعينين في مجلس إدارة الشركتين واتخاذ القرار بشأن العمليات بهما وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

5 معلومات المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2021	2020	
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") ¹	الكويت	41.9%	41.9%	التجارة وتأجير السيارات الثقيلة
شركة أعيان للإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	100%	100%	أنشطة الإجارة
شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	العقارات
مول الجهراء – شركة محاصة	الكويت	77.1%	77.1%	العقارات

1 خلال السنة السابقة وكنتيجة لترتيبات تسوية الديون، انخفضت نسبة حصة ملكية المجموعة في شركة مبرد من 50.5% إلى 41.9%، وتم تعديل القيمة الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغيرات في الحصة النسبية للشركة الأم في الشركة التابعة. بالرغم من أن المجموعة تمتلك حالياً نسبة أقل من 50% من حقوق ملكية شركة مبرد، فقد انتهت الإدارة إلى أنها لا تزال تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها حيث يستمر احتفاظ المجموعة بأغلبية حقوق التصويت في ضوء التوزيع الكبير في هيكل ملكية المساهمين بها وعدم وجود دليل على تحالف مساهمي الأقلية. تحتفظ المجموعة أيضاً بأغلبية المقاعد لمجلس الإدارة، وبالتالي، تعتبر أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد بناءً على تحليل المعايير الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

معلومات المجموعة (تمة)

5

في 9 ديسمبر 2020، أعلنت شركة مبرد التزامها بخطة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة وهي شركة باتك الصناعية ذ.م.م. ("باتك"). وقد تم استيفاء المعيار اللازم لتوافر الشركة للبيع الفوري في تاريخ الالتزام بالخطة. نتيجة لذلك، تم عرض الموجودات ذات الصلة بمبلغ 1,979,363 دينار كويتي والمطلوبات بمبلغ 479,363 دينار كويتي كمحتفظ بها لغرض البيع في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 والنتائج كعمليات موقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تم الانتهاء من الإجراءات القانونية لتحويل الأسهم.

شركات تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية:

كما في 31 ديسمبر 2021، انتهت المجموعة إلى اعتبار شركة مبرد (2020: مبرد) الشركة التابعة الوحيدة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة.

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

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2020	2021
58.1%	58.1%

شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.

الأرصدة المتركمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
11,571,969	12,516,720

شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.

الأرباح (الخسائر) الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
(27,561)	964,914

شركة مبرد القابضة 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.

2020	2021
مبرد	مبرد
دينار كويتي	دينار كويتي
1,077,404	2,472,678
(1,032,865)	(678,249)
44,539	1,794,429
(87,833)	(5,422)

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

الإيرادات

المصروفات

ربح (خسارة) السنة

(الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

2020	2021
مبرد	مبرد
دينار كويتي	دينار كويتي
23,304,058	24,514,524
3,314,067	2,874,946
19,989,991	21,639,578

ملخص بيان المركز المالي المجموع

إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

إجمالي حقوق الملكية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

5 معلومات المجموعة (تتمة)

شركات تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية (تتمة)

2020	2021	
ميرد	ميرد	
دينار كويتي	دينار كويتي	
516,110	2,641,731	ملخص معلومات التدفقات النقدية
(705,271)	1,541,849	التشغيل
(1,031,045)	(598,035)	الاستثمار
		التمويل
(1,220,206)	3,585,545	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

6 الإيرادات من عمليات التأجير

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,035,378	16,270,178	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,071,062	1,135,374	إيرادات خدمات وصيانة وأخرى
1,827,171	2,674,609	ربح من بيع سيارات
19,933,611	20,080,161	
(8,280,740)	(7,529,787)	ناقصاً: استهلاك سيارات (إيضاح 18)
(2,082,910)	(1,935,419)	ناقصاً: مصروفات صيانة وأخرى
9,569,961	10,614,955	

7 إيرادات عقارات

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	500,000	ربح من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 16)
(87,370)	(63,500)	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
2,516,243	2,935,733	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
2,237,622	2,916,785	إيرادات تأجير من حقوق استئجار
(1,084,164)	(1,081,196)	استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار (إيضاح 18)
(1,335,415)	(1,331,756)	إطفاء حقوق استئجار (إيضاح 19)
(100,160)	(62,823)	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (إيضاح 25)
348,800	-	امتياز إيجار (إيضاح 25)
(522,380)	(477,631)	مصروفات متعلقة بعقارات
1,973,176	3,335,612	

8 إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
715,946	314,673	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
142,332	113,745	إيرادات توزيعات أرباح
(45,768)	(141,676)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
812,510	286,742	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

9 إيرادات أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	1,278,324	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
123,272	-	منح حكومية
215,891	292,843	إيرادات أخرى
339,163	1,571,167	

10 صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(51,789)	(104,351)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
438,827	(71,740)	خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
356,921	214,902	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 17)
89,113	(66,179)	(رد) صافي خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
195,681	-	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 18)
-	(1,586,054)	رد مخصص فائض انتفت الحاجة إليه *
-	(529,048)	مخصص انتفت الحاجة إليه
791,269	4,313,316	تحميل مخصص دعاوى قضائية
1,820,022	2,170,846	

* تمثل عمليات رد مخصص فائض انتفت الحاجة إليه رد بمبلغ 1,586,054 دينار كويتي يتعلق بمخصص تم تسجيله سابقاً استناداً إلى تعليمات بنك الكويت المركزي مقابل محفظة مديني التمويل الإسلامي المسجلة سابقاً في المطلوبات الأخرى.

11 مصروفات أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
398,569	444,875	مصروفات مباني
808,666	945,696	أتعاب قانونية ومهنية
162,582	191,542	مصروفات تسويق وإعلان
25,000	55,000	مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات تابعة
806,325	465,651	مصروفات متنوعة أخرى
2,201,142	2,102,764	

12 ربحية (خسارة) السهم

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

12 ربحية (خسارة) السهم (تتمة)

2020	2021	
29,806,166	6,099,104	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
(9,120,800)	-	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
20,685,366	6,099,104	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
801,673,982	740,408,706	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
37.18	8.24	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
(11.38)	-	خسارة السهم الأساسية والمخفضة من العمليات الموقوفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
25.80	8.24	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

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

لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

13 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
5,851,865	7,982,199	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
28,000,000	22,960,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
33,851,865	30,942,199	النقد والودائع قصيرة الأجل
(51,955)	(53,113)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
33,799,910	30,889,086	النقد والنقد المعادل المدرج ضمن مجموعة بيع محتفظ بها لغرض البيع
99,054	-	
33,898,964	30,889,086	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة ويمكن إلغائها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائدات وفقاً لمعدلات الودائع قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 0.75% إلى 2% (2020): 1% إلى 3.25% سنوياً.

يتم الاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل بمبلغ 479,610 دينار كويتي (2020: 328,706 دينار كويتي) لدى أحد المساهمين الرئيسيين (إيضاح 28).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

14 مدينو تمويل إسلامي

				2021	
المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي		
8,230,584	1,101,634	2,066,194	5,062,756	إجمالي المدينين	
(1,285,336)	(94,711)	(330,638)	(859,987)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة	
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة	
-	-	-	-	- عامة	
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769	- محددة	
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769		
-	-	-	-		
8,230,584	1,101,634	2,066,194	5,062,756	إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي كمخفضة القيمة	
2020					
المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي		
8,355,453	1,101,634	2,101,991	5,151,828	إجمالي المدينين	
(1,305,854)	(94,711)	(337,647)	(873,496)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة	
7,049,599	1,006,923	1,764,344	4,278,332	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة	
-	-	-	-	- عامة	
7,049,599	1,006,923	1,764,344	4,278,332	- محددة	
7,049,599	1,006,923	1,764,344	4,278,332		
-	-	-	-		
8,355,453	1,101,634	2,101,991	5,151,828	إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي كمخفضة القيمة	

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 6,945,248 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 7,049,599 دينار كويتي)، والذي يعتبر بنفس قيمة المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أي مخصصات إضافية.

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

المجموع		محددة		عامة		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي						
7,106,567	7,049,599	7,106,334	7,049,599	233	-	كما في 1 يناير
(51,789)	(104,351)	(51,556)	(104,351)	(233)	-	صافي الرد خلال السنة
(5,179)	-	(5,179)	-	-	-	(إيضاح 10)
7,049,599	6,945,248	7,049,599	6,945,248	-	-	المشطوب
						كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

15

استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

القيمة الدفترية	الأنشطة الرئيسية	نسبة حصة الملكية %		اسم الشركة الزميلة
		2020	2021	
دينار كويتي 2020	دينار كويتي 2021			
3,628,850	3,733,153	50.0%	50.0%	شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ك.ع.م. ("عمان للخدمات اللوجستية") ¹
4,702,891	3,235,033	15.1%	15.1%	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") ²
-	4,007,129	-	14.8%	شركة توازن القابضة ش.م.ك. ("مقفلة") ³

¹ تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2020: 112,822 دينار كويتي).

² قبل أن تفقد المجموعة السيطرة على شركة توازن نتيجة ترتيب تسوية الدين مع جهات الإقراض، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بالمحاسبة عن شركة أعيان العقارية كشركة تابعة، وتجميع النتائج والموجودات والمطلوبات للشركة المستثمر فيها. بعد فقد السيطرة على الشركة التابعة السابقة، توقفت المجموعة عن تجميع شركة أعيان العقارية، وقررت الإدارة إلى أنها تمارس تأثير ملموس على الشركة المستثمر فيها من خلال كل من مساهمتها والمشاركة الفعالة لممثليها في عضوية مجلس إدارة شركة أعيان العقارية. ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بالمحاسبة عن الحصة المتبقية المحتفظ بها مباشرة في شركة أعيان العقارية (بنسبة 15.1%) كاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية اعتباراً من تاريخ فقد السيطرة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

³ خلال السنة وبحصة ملكية قدرها 10.4%، انتهت المجموعة إلى إنها حصلت على تأثير ملموس على شركة توازن (المصنفة سابقاً كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى) وقامت بالمحاسبة عن شركة توازن كاستثمار في شركة زميلة. يرجع التأثير الملموس الذي تمارسه المجموعة إلى تمثيل المجموعة في مجلس الإدارة والمشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالأنشطة والعمليات ذات الصلة استناداً إلى تحليل المعايير الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة. تستند القيمة الدفترية المبدئية للشركة الزميلة لدى المجموعة إلى القيمة العادلة للحصة المحتفظ بها (أي مبلغ 3,551,980 دينار كويتي) في التاريخ الذي انتهت فيه المجموعة إلى إنها تمارس تأثيراً ملموساً على شركة توازن. قامت المجموعة بتسجيل خسائر غير محققة بمبلغ 1,458,303 دينار كويتي في احتياطي القيمة العادلة الذي تم إعادة إدراجه إلى الأرباح المرحلة عند تصنيف شركة توازن من القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلى استثمار في شركة زميلة.

علاوة على ذلك، زادت حصة ملكية المجموعة في شركة توازن إلى نسبة 14.8% باعتبارها صافي زيادة ناتجة عن شراء أسهم إضافية وتسوية دين بأسهم إضافية. خلال السنة، انتهت شركة توازن من تخفيض رأسمالها وبالتالي شطب خسائرها المترابطة مقابل رأس المال والاحتياطيات ومن خلال تسوية مبلغ الرصيد إلى مساهميهما الحاليين وتخفيض عدد الأسهم القائمة وفقاً للقيمة الاسمية. استلمت الشركة الأم مبلغ قدره 738,991 دينار كويتي كحصة خاصة بها في التوزيع النقدي مقابل تخفيض رأس المال.

2020	2021	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
دينار كويتي 2020	دينار كويتي 2021	الإيرادات من العمليات المستمرة
746,251	2,221,927	المصروفات من العمليات الموقوفة
(5,981,565)	-	
(347,841)	(1,392,564)	الحصة في الخسارة من العمليات المستمرة
(3,391,510)	-	الحصة في (الخسارة) الربح من العمليات الموقوفة
(4,404)	(19,123)	الحصة في الخسائر الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
74,550	-	الحصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

15

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2020	2021	المطابقة بالقيمة الدفترية
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,714,607	8,497,741	كما في 1 يناير
295,000	2,223,429	إضافات
10,482,782	-	فقد السيطرة على شركة تابعة والاحتفاظ بها كشركة زميلة
(21,507,645)	-	البيع المحتمل لشركات زميلة نتيجة فقد السيطرة على شركات تابعة
		إعادة التصنيف إلى موجودات مالية محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(249,202)	-	عند فقد التأثير الملموس
		إعادة تصنيف من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	3,551,980	(إيضاح 33)
(347,841)	(1,392,564)	حصة في نتائج العمليات المستمرة
(3,260,865)	-	حصة في نتائج عمليات موقوفة
(4,404)	(19,123)	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
74,550	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
-	(122,768)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
-	(738,991)	تخفيض رأس المال المستلم من شركات زميلة
(235,945)	-	توزيعات أرباح مستحقة من شركات زميلة مدرجة ضمن مجموعة بيع
(799,855)	-	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة مدرجة ضمن مجموعة بيع
(89,113)	66,179	صافي رد مخصص انخفاض القيمة (خسائر انخفاض القيمة) (إيضاح 10)
(5,581,747)	-	خسائر القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي (إيضاح 24)
(39,887)	(882,760)	بيع/استرداد شركات زميلة
47,306	(41,808)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>8,497,741</u>	<u>11,141,315</u>	كما في 31 ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل استثمار في شركة زميلة بقيمة دفترية قدرها 816,581 دينار كويتي لتسوية أرصدة دائني تمويل إسلامي قائمة بمبلغ 2,094,905 دينار كويتي وتحقيق ربح تسوية دين بمبلغ 1,278,324 دينار كويتي (إيضاحي 9 و24). علاوة على ذلك، تم استلام مبلغ قدره 66,179 دينار كويتي كاسترداد من استثماراتها منخفضة القيمة بالكامل في الشركات الزميلة.

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص 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:

عمان للخدمات اللوجستية			2021
دينار كويتي	توازن دینار كويتي	أعيان العقارية دینار كويتي	
10,508,942	73,902,126	97,038,030	إجمالي الموجودات
(3,268,285)	(1,026,841)	(38,708,120)	إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة
<u>7,240,657</u>	<u>72,875,285</u>	<u>58,329,910</u>	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم
50.0%	14.8%	15.1%	نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية %
<u>3,620,329</u>	<u>10,761,087</u>	<u>8,816,780</u>	حصة المجموعة في الشركة الزميلة
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,470</u>	المطلوبات المحتملة والالتزامات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

15

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة (تتمة)

عمان للخدمات اللوجستية دينار كويتي		توازن دينار كويتي	أعيان العقارية دينار كويتي	2021
537,939	(1,392,098)	(776,863)	(الخنسار) الربح	
-	(36,849)	(79,716)	خسائر شاملة أخرى	
537,939	(1,428,947)	(856,579)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة	
عمان للخدمات اللوجستية دينار كويتي		أعيان العقارية دينار كويتي	2020	
10,195,479	111,962,284		إجمالي الموجودات	
(3,163,424)	(43,987,150)		إجمالي المطلوبات والخصص غير المسيطرة	
7,032,055	67,975,134		حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم	
50.0%	15.13%		نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية %	
3,516,028	10,284,638		حصة المجموعة في الشركة الزميلة	
-	161,423		المطلوبات المحتملة والالتزامات	
عمان للخدمات اللوجستية دينار كويتي		أعيان العقارية دينار كويتي	2020	
311,586	(1,218,316)		(الخنسار) الربح	
-	(29,105)		خسائر شاملة أخرى	
311,586	(1,247,421)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة	

تقدر القيمة العادلة لإحدى الشركات الزميلة بمبلغ 5,455,354 دينار كويتي (2020: 3,699,608 دينار كويتي) والتي تعتبر أعلى من قيمتها الدفترية. إن القيمة العادلة للشركات الزميلة المتبقية ليست متاحة بسهولة نظرًا لكونها غير مدرجة في سوق للأوراق المالية.

عقارات استثمارية

16

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
123,563,008	29,553,724	كما في 1 يناير
192,395	3,904,639	إضافات
(1,607,000)	(1,400,000)	استيعادات
(112,901)	(63,500)	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
(92,576,754)	-	إلغاء الاعتراف بعقارات نتيجة فقد السيطرة على شركات تابعة
94,976	5,294	فروق تحويل عملات أجنبية
29,553,724	32,000,157	كما في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

عقارات استثمارية (تتمة)

16

إن العقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل المجموعة هي عقارات مطورة تقع في دول الكويت والمملكة العربية السعودية ومصر.

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بإجمالي قيمة دفترية قدرها 1,400,000 دينار كويتي (2020: 1,607,000 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 1,900,000 دينار كويتي (2020: 1,800,000 دينار كويتي)، ناتج عنه ربح من بيع بمبلغ 500,000 دينار كويتي (2020: مبلغ 193,000 دينار كويتي مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن العمليات الموقوفة) مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن إيرادات عقارات (إيضاح 7).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 6,250,000 دينار كويتي (2020: 18,437,370 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 أصبحت أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم غير مكفولة بضمان وتم إصدار ضمانات في صورة عقارات استثمارية (إيضاح 24).

خلال السنة السابقة، تم إلغاء الاعتراف بعقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 92,576,754 دينار كويتي مملوكة لشركتي توازن وأعيان العقارية نظراً لفقد السيطرة على شركتي توازن وأعيان العقارية نتيجة إبرام اتفاقية تسوية الدين (إيضاح 24).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرة حديثة بمواقع فئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد 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، والتي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المقارنة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لانخفاض بمبلغ 63,500 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021 في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن إيرادات عقارات (إيضاح 7) (انخفاض في القيمة العادلة خلال سنة 2020: بمبلغ 112,901 دينار كويتي، وتم تسجيل منها مبلغ قدره 25,531 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن العمليات الموقوفة ويقدر القيمة المتبقية بمبلغ 87,370 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن إيرادات عقارات (إيضاح 7)). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 والمستوى 3 في الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 33).

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في السعر المقدر للمتر المربع وقيمة الإيجار المقدر ونمو الإيجار سنوياً فقط قد تؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة على أساس مماثل. كما أن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع) فقط، قد تؤدي إلى انخفاض (ارتفاع) جوهرية في القيمة العادلة.

17 موجودات أخرى

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
2,389,279	3,357,281	مديون تجاريون، بالصافي
889,056	837,819	مصروفات مدفوعة مقدماً
211,719	734,681	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 28)
23,464	2,168	دفعات مقدماً إلى موردين
23,427	36,496	مخزون
627,855	854,153	تأمينات مستردة
3,149	1,006,882	توزيعات أرباح مستحقة
912,721	156,163	مديون آخرون، بالصافي
5,080,670	6,985,643	

كما في 31 ديسمبر 2021، تمثل القيمة الدفترية للمدينين التجاريين لدى المجموعة صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 7,999,851 دينار كويتي (2020: 8,440,383 دينار كويتي) وتمثل الموجودات الأخرى صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 5,051,277 دينار كويتي (2020: 5,134,967 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

17 موجودات أخرى (تتمة)

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
14,986,937	13,956,573	كما في 1 يناير
438,827	(71,740)	(رد) انخفاض قيمة موجودات أخرى من العمليات المستمرة (إيضاح 10) *
499,081	-	انخفاض قيمة موجودات أخرى من العمليات الموقوفة *
356,921	214,902	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين مدرج ضمن العمليات المستمرة (إيضاح 10)
45,171	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين مدرج ضمن العمليات الموقوفة
(1,556,210)	(667,385)	مشطوبات **
(174,358)	-	إعادة التصنيف إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع
(639,796)	-	إلغاء الاعتراف عند فقد السيطرة على الشركات التابعة
13,956,573	13,432,350	كما في 31 ديسمبر

* يمثل ذلك (رد) انخفاض قيمة الأرصدة المدينة بخلاف المدينين التجاريين.
** يمثل ذلك شطب الأرصدة المدينة (بما في ذلك المدينون التجاريون) التي تعتبر غير قابلة للتحويل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

18 ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أصل حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أدوات ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	
74,716,665	5,038,098	49,336,757	1,535,527	3,889,346	575,084	2,660,853	11,681,000	التكلفة والتقييم
19,954,999	5,400	19,694,147	189,453	58,474	7,525	-	-	كما في 1 يناير 2021
-	-	180,755	(180,755)	-	-	-	-	إضافات
(19,923,185)	-	(19,712,872)	-	(210,313)	-	-	-	تحويل
								استيعادات
74,748,479	5,043,498	49,498,787	1,544,225	3,737,507	582,609	2,660,853	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2021
18,563,392	2,515,078	10,160,141	1,307,648	3,754,991	550,874	274,660	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة
8,987,154	1,308,114	7,457,447	71,571	28,069	6,695	115,258	-	كما في 1 يناير 2021
-	-	103,337	(103,337)	-	-	-	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(8,287,206)	-	(8,133,131)	-	(154,075)	-	-	-	تحويل
								استيعادات
19,263,340	3,823,192	9,587,794	1,275,882	3,628,985	557,569	389,918	-	كما في 31 ديسمبر 2021
55,485,139	1,220,306	39,910,993	268,343	108,522	25,040	2,270,935	11,681,000	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2021

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أصل حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أدوات ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	
80,479,119	5,140,002	52,509,976	1,672,489	5,608,659	714,449	3,296,544	11,537,000	التكلفة والتقييم كما في 1 يناير 2020
16,031,293	-	15,985,822	-	37,808	5,364	2,299	-	إضافات
837,000	-	-	-	-	-	-	837,000	تعديل إعادة التقييم
-	-	112,841	(112,841)	-	-	-	-	تحويلات
(2,992,277)	(101,904)	-	(24,121)	(1,522,065)	(13,197)	(637,990)	(693,000)	المعاد تصنيفها إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع
(305,299)	-	-	-	(173,767)	(131,532)	-	-	إلغاء الاعتراف عند فقد السيطرة على شركات تابعة
(19,333,171)	-	(19,271,882)	-	(61,289)	-	-	-	استبعادات
74,716,665	5,038,098	49,336,757	1,535,527	3,889,346	575,084	2,660,853	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2020
20,340,619	1,295,447	11,417,041	1,354,626	5,166,488	676,591	430,426	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة كما في 1 يناير 2020
9,747,078	1,305,409	8,194,070	86,670	45,989	7,525	107,415	-	الاستهلاك المحمل للسنة
195,681	-	195,681	-	-	-	-	-	انخفاض القيمة (إيضاح 10)
-	-	111,519	(111,519)	-	-	-	-	تحويلات
(1,678,685)	(85,778)	-	(22,129)	(1,294,400)	(13,197)	(263,181)	-	المعاد تصنيفها إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع
(280,555)	-	-	-	(160,510)	(120,045)	-	-	إلغاء الاعتراف عند فقد السيطرة على شركات تابعة
(9,760,746)	-	(9,758,170)	-	(2,576)	-	-	-	استبعادات
18,563,392	2,515,078	10,160,141	1,307,648	3,754,991	550,874	274,660	-	كما في 31 ديسمبر 2020
56,153,273	2,523,020	39,176,616	227,879	134,355	24,210	2,386,193	11,681,000	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي – المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لأسطول سياراتها ضمن سياق الأعمال العادي. فيما يلي الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,928,202	9,772,489	خلال سنة
5,320,277	5,299,431	بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
<u>15,248,479</u>	<u>15,071,920</u>	

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,280,740	7,529,787	استهلاك سيارات (إيضاح 6)
1,084,164	1,081,196	مصروف استهلاك أصل حق الاستخدام المتعلق بحقوق الاستئجار (إيضاح 7)
		مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (مدرج ضمن مصروف استهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع)
221,245	226,918	مصروف استهلاك مدرج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
160,929	149,253	
<u>9,747,078</u>	<u>8,987,154</u>	

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

بغض النظر عن الشروط التعاقدية لعقود التأجير، ترى الإدارة أنه يتم تجديد عقود الأرض المستأجرة لأجل غير مسمى بمعدلات اسمية مماثلة لإيجار الأرض ودون استحقاق سداد أي زيادة مقابل تجديد عقد التأجير، وبالتالي ووفقاً للسياسات المتعارف عليها في دولة الكويت تم المحاسبة عن عقود التأجير هذه كأرض مستأجرة. يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. يتم إجراء التقييمات بمعدل كافي من التكرار لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بصورة مادية عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المقارنة. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاحلال الذي لا يقوم المشتري المحتمل بموجبه بالدفع مقابل العقار أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. تم إدراج ربح إعادة التقييم بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2020: 837,000 دينار كويتي) ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وقيدتها مباشرة ضمن حقوق الملكية كإضافي إعادة تقييم. كانت الافتراضات الهامة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة تمثل سعر السوق (للمتر المربع). سيؤدي النقص بنسبة 5% (2020: 5%) في سعر السوق المقدر (للمتر المربع) إلى انخفاض القيمة بمبلغ 584,050 دينار كويتي (2020: 584,050 دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات ويتم قياسها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 31).

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة

المعدل
750 دينار كويتي – 1,350 دينار كويتي

السعر لكل متر مربع

19 حقوق استئجار

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,112,041	2,776,626	كما في 1 يناير
(1,335,415)	(1,331,756)	إطفاء (إيضاح 7)
<u>2,776,626</u>	<u>1,444,870</u>	كما في 31 ديسمبر

تمثل حقوق الاستئجار استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء حقوق الاستئجار على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويُدْرَج بالتكلفة بالصافي بعد الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تم رسملة حقوق الاستئجار في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدء العمليات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

20 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي			
81,403,882	714,038,824	814,038,824	714,038,824	

خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 4 أبريل 2021، وافق المساهمون على تخفيض جزء من رأس المال بقيمة قدرها 10,000,000 دينار كويتي وذلك من مبلغ 81,403,882 دينار كويتي إلى مبلغ 71,403,882 دينار كويتي (عدد 100,000,000 سهمًا وذلك من عدد 814,038,824 سهمًا إلى عدد 714,038,824 سهمًا بقيمة 100 فلس للسهم) الذي أوصى به مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2021. يوافق التاريخ الفعلي للتخفيض يوم 4 مايو 2021 وهو تاريخ الاستحقاق كما هو مدرج ومذكور بالتعليمات في السجل التجاري للشركة الأم المعدل والصادر بتاريخ 22 أبريل 2021.

21 الاحتياطات

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاستقطاع إذا تجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات 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. خلال السنة تم تحويل مبلغ 632,793 دينار كويتي إلى الاحتياطي الإجمالي.

الاحتياطي العام

◀ لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي العام خلال السنة.

◀ يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على مدى فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة هذه (إيضاح 23). خلال السنة تم مقاصة خسائر بمبلغ 6,673,584 دينار كويتي ناتجة من حساب بيع أسهم الخزينة من الاحتياطي العام وتم استقطاع الرصيد المتبقي بمبلغ 1,988,072 دينار كويتي إلى الأرباح المرحلة حيث تم بيع أسهم الخزينة بالكامل. تم اعتماد هذا الاستقطاع بقرار صادر من مجلس الإدارة بتاريخ 6 فبراير 2022.

22 فائض إعادة تقييم موجودات

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والنقص الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم استقطاع أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة.

23 أسهم خزينة واحتياطي أسهم الخزينة

2020	2021	
12,364,842	-	عدد أسهم الخزينة
1.5%	-	نسبة الأسهم المصدرة
11,339,726	-	التكلفة - (دينار كويتي)
1,133,856	-	القيمة السوقية - (دينار كويتي)
91.7	-	المتوسط المرجح لسعر السوق - (فلس)

خلال السنة، تم خصم أسهم خزينة بعدد 1,518,279 بتكلفة قدرها 1,392,953 دينار كويتي مقابل "أسهم الخزينة" وتم تسجيل الخسائر الناتجة بمبلغ 1,241,125 دينار كويتي مقابل "احتياطي أسهم الخزينة" في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع ضمن حساب تخفيض رأس المال (إيضاح 20).

علاوة على ذلك تم بيع أسهم خزينة بعدد 10,846,563 بتكلفة قدرها 9,946,773 دينار كويتي لقاء صافي مقابل قدره 1,836,244 دينار كويتي. تم مقاصة بنود احتياطي الخزينة والاحتياطي العام ذات الصلة من هذه المعاملة وتم تحويل صافي الرصيد بمبلغ 1,988,072 دينار كويتي إلى الأرباح المرحلة حيث تم بيع أسهم الخزينة بالكامل.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

24 دائنو تمويل إسلامي وتسوية دين وعمليات موقوفة

2021	2020	المتعلق بالشركة الأم ¹
دينار كويتي	دينار كويتي	المتعلق بالشركات التابعة ²
2,952,112	9,902,508	
1,619,129	1,821,521	
4,571,241	11,724,029	

1 خلال السنة، أصبحت أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم غير مكفولة بضمان وتم إصدار ضمانات في صورة عقارات استثمارية واستثمار في شركة زميلة وأسهم بعض الشركات التابعة للمجموعة. (أصبحت أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم غير مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 12.2 مليون دينار كويتي وضمانات في صورة استثمار في شركة زميلة كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 4.6 مليون دينار كويتي وضمانات في صورة أسهم بعض الشركات التابعة للمجموعة).

2 إن دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 6.3 مليون دينار كويتي (2020: 6.3 مليون دينار كويتي) (إيضاح 16). تُستحق هذه الأرصدة إلى أحد المساهمين الرئيسيين (إيضاح 28).

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 أساس المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل التطبيق الأصلي لهذا القانون طلباً لتعديل خطط السداد بمد فترتها حتى الربع الأول من سنة 2021 ومن خلال تقديم خطة أعمال مُعدلة تتناول 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 دائني التمويل الإسلامي القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية ونافذة على جميع جهات الإقراض. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و29 مارس 2018 على التوالي.

في 28 مارس 2019 و31 مارس 2020، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي ومبلغ 30 مليون دينار كويتي على التوالي. ومع ذلك، قامت الشركة الأم بالتفاوض حول خطة التسوية النهائية ("الخطة المقترحة") لدائني التمويل الإسلامي والتي وافق عليها أغلبية الدائنين. وبالتالي، قامت الشركة الأم بتقديم طلب إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي بشأن الخطة المقترحة، والتي تم استلامها والتأشير عليها من قبل رئيس محكمة الدائرة الخاصة بطلبات إعادة الهيكلة وقد تم إحالة الطلب إلى بنك الكويت المركزي لدراسته أكثر والموافقة عليه.

تقدمت الشركة الأم في 3 مارس 2019 بطلب الموافقة على الخطة المقترحة إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي. ومع ذلك، قررت محكمة الاستئناف في الجلسة المؤرخة 4 ديسمبر 2019 رفض الطلب المقدم من الشركة الأم بشأن الخطة المقترحة. بغض النظر عما سبق، تقدمت الشركة الأم بطعن أمام محكمة التمييز استناداً إلى الخطأ في تطبيق وتفسير القانون والفساد في الاستدلال لدى المحكمة. بالإضافة إلى ذلك، تقدمت الشركة الأم بطعن مقابل وطلبت إيقاف تنفيذ حكم الاستئناف لحين النظر في الطعن والذي تم الموافقة عليه من قبل المحكمة المختصة بتاريخ 5 يناير 2020.

في 19 أغسطس 2020، صدر حكم نهائي من محكمة التمييز بتأييد خطة إعادة هيكلة الدين ("الخطة المقترحة") المصدقة من قبل بنك الكويت المركزي وتعليق إجراءات التقاضي والتنفيذ المتعلقة بالتعرض لمخاطر الدين المتبقي خلال الفترة الممتدة حتى نهاية سنة 2024.

لاحقاً لصدور الحكم النهائي، في سبتمبر 2020 وخلال الربع الرابع من سنة 2020، توصلت الشركة الأم إلى تسوية مع جهات الإقراض بمبلغ 127,043,106 دينار كويتي من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة. علاوة على ذلك وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، كما قامت الشركة الأم بتوقيع اتفاقيات تسوية مع جهات الإقراض بمبلغ 6,946,574 دينار كويتي. فيما يلي عناصر شروط تسوية الدين:

- ◀ خصم ("تخفيض") بنسبة 20% من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة؛
- ◀ تسوية نقدية بمبلغ 10 مليون دينار كويتي من الشركة الأم؛
- ◀ تسوية نقدية بمبلغ 10 مليون دينار كويتي من شركة توازن (شركة تابعة مملوكة بالكامل كما في 30 سبتمبر 2020) كخصم من صافي قيمة الموجودات لشركة توازن؛
- ◀ تحويل أسهم شركة توازن مقابل أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتبقية القائمة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

24 دائنو تمويل إسلامي وتسوية دين وعمليات موقوفة (تتمة)

خلال السنة، واستناداً أيضاً إلى اتفاقيات تسوية الدين الموقعة مع الدائنين، سجلت الشركة الأم ربح من تسوية الدين بمبلغ 1,389,516 دينار كويتي (2020: 25,395,989 دينار كويتي) ما يمثل تخفيض بنسبة 20% في القيمة الدفترية لدائني التمويل الإسلامي (المدرج ضمن العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع). علاوة على ذلك، قامت الشركة الأم بتحويل نقد بمبلغ 1,004,995 دينار كويتي (2020: 17,559,256 دينار كويتي)، وأسهم في شركة توازن مقابل أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتبقية بمبلغ 4,552,063 دينار كويتي (2020: 83,201,664 دينار كويتي).

يعرض الجدول التالي النتائج والإيرادات الشاملة الأخرى للعمليات الموقوفة للسنة:

2020 دينار كويتي	
(1,197,708)	إيرادات
(2,127,096)	مصروفات
(3,324,804)	خسارة من العملية الموقوفة قبل الضرائب
(4,767)	ضرائب
(3,329,571)	خسارة من العملية الموقوفة بعد الضرائب
(6,452,064)	صافي الخسارة من بيع شركات تابعة ¹
(9,781,635)	خسارة من العملية الموقوفة
206,294	إيرادات شاملة أخرى
(9,575,341)	إجمالي الخسائر الشاملة من العملية الموقوفة

إن الإيرادات والمصروفات الناتجة من الأعمال الرئيسية للمجموعة التي تم الاحتفاظ بها تعتبر إيرادات ومصروفات من العمليات المستمرة خلال السنة الحالية وفي المعلومات المقارنة. كما تعتبر كافة الإيرادات والمصروفات الأخرى بما في ذلك الخسارة من بيع شركات تابعة (توازن وأعيان العقارية) إيرادات ومصروفات من العمليات الموقوفة في الفترة السابقة.

¹ فيما يلي صافي تأثير وقف التجميع وإلغاء الاعتراف لشركتي توازن وأعيان العقارية كشركات تابعة والاعتراف بحصص الملكية المحتفظ بها في شركتي توازن وأعيان العقارية وفقاً للقيمة العادلة:

2020 دينار كويتي	
(5,581,747)	خسارة من الاعتراف بحصة الملكية المحتفظ بها في شركة أعيان العقارية بنسبة 15.1%
(384,396)	خسارة من الاعتراف بحصة الملكية المحتفظ بها في شركة توازن بنسبة 5%
(1,030,847)	المحول إلى العمليات الموقوفة عند البيع
471,193	ربح من إلغاء الاعتراف بشركة توازن
73,733	أخرى
(6,452,064)	صافي الخسارة من بيع شركات تابعة

فيما يلي صافي التدفقات النقدية المرتبطة بشركتي توازن وأعيان العقارية:

2020 دينار كويتي	
538,270	التشغيل
2,790,072	الاستثمار
(1,324,217)	التمويل
2,004,125	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

25 مطلوبات أخرى

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
5,878,865	7,031,742	دائنون تجاريون
708,791	708,859	دائنو عقارات
1,571,441	1,620,159	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,684,114	3,859,091	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات موظفين مستحقة
241,477	289,894	توزيعات أرباح مستحقة
-	670,577	تخفيض رأس المال المستحق
198,074	93,337	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 28)
10,637,347	12,228,279	مخصصات ومصروفات مستحقة أخرى
2,585,465	1,264,462	مطلوبات تأجير
849,397	-	مطلوبات متعلقة بتسوية الدين (إيضاح 24)
4,541,884	4,583,248	دائنون آخرون
30,896,855	32,349,648	

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
3,925,426	2,585,465	كما في 1 يناير
113,547	65,187	تكاليف تمويل
(1,044,321)	(1,391,590)	مدفوعات
-	5,400	إضافات
(348,800)	-	امتيازات إيجار
(60,387)	-	المعاد تصنيفها إلى مطلوبات متعلقة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
2,585,465	1,264,462	كما في 31 ديسمبر

فيما يلي المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,084,164	1,081,196	استهلاك موجودات حق الاستخدام المتعلقة بحقوق الاستئجار (مدرج ضمن إيضاح 7)
221,245	226,918	استهلاك موجودات حق الاستخدام (مدرج ضمن مصروف استهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع)
100,160	62,823	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (مدرجة ضمن إيضاح 7)
13,387	2,364	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (مدرجة ضمن تكلفة تمويل)
(348,800)	-	امتيازات إيجار (مدرجة ضمن إيضاح 7)
1,070,156	1,373,301	إجمالي المبلغ المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

26 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2021، قدمت بنوك المجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 301,672 دينار كويتي (2020: 458,752 دينار كويتي)، ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

27 موجودات بصفة الأمانة

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

تقوم المجموعة بإدارة أصل العمل بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات المجموعة. كما في 31 ديسمبر 2021، قدرت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة بمبلغ 37,803,783 دينار كويتي (2020: 45,473,260 دينار كويتي). قدرت الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة أمانة بمبلغ 197,689 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 100,933 دينار كويتي).

28 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه تلك المعاملات 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 التي يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) التي أجزتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

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

المجموع 2020 دينار كويتي	المجموع 2021 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
402,438	64,765	-	64,765	-	تكاليف تمويل
120,710	197,689	212,120	-	(14,431)	أتعاب استشارات وإدارة
المجموع 2020 دينار كويتي	المجموع 2021 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
328,706	479,610	-	479,610	-	النقد والنقد المعادل (إيضاح 13)
734,681	211,719	102,482	699	108,538	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
1,821,520	1,619,129	-	1,619,129	-	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 24)
198,074	93,337	-	-	93,337	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة بخلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد ثابتة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2020: لا شيء دينار كويتي) حيث قامت المجموعة بتقييم الأطراف ذات علاقة لديها كأطراف مرتبطة بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تكبد أي خسائر ائتمانية جوهرية للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا الأعضاء الرئيسيين بالإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
1,364,350	1,044,216	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
150,209	320,363	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,514,559	1,364,579	

29 معلومات القطاعات

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

- ◀ تمويل إسلامي: 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.
- ◀ عقارات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها.
- ◀ إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.
- ◀ موجودات محتفظ بها لغرض البيع/العمليات الموقوفة: عند فقد السيطرة على شركة توازن وشركة أعيان العقارية وشركة باتك الصناعية ذ.م.م. ("باتك") من خلال شركة مبرد (إيضاح 5).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

29 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	
138,158,219	15,109,159	33,247,691	21,743,787	68,057,582	-	إجمالي الموجودات
36,920,889	17,074,013	3,905,032	4,234,084	11,707,760	-	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
						السنة المنتهية
						في 31 ديسمبر 2021
16,023,635	1,389,516	2,593,593	1,288,053	10,731,955	20,518	الإيرادات
7,089,845	970,842	(577,948)	656,652	5,947,296	93,003	(خسارة) ربح القطاعات
(8,987,154)	-	(5,077)	(1,083,538)	(7,898,539)	-	الاستهلاك
(1,331,756)	-	-	(1,331,756)	-	-	إطفاء حقوق الاستنجاز
(2,170,846)	529,048	(4,307,286)	71,739	(154,752)	1,690,405	صافي خسائر انخفاض القيمة
(1,392,564)	-	(1,392,564)	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
19,926,269	71,399	-	-	19,854,870	-	إفصاحات أخرى:
11,141,315	-	11,141,315	-	-	-	إنفاق رأسمالي
						استثمار في شركات زميلة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

معلومات القطاعات (تتمة)

29

معلومات جغرافية

إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.

المجموع دينار كويتي	موجودات محتفظ بها لغرض البيع/العمليات الموقوفة دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
146,690,786	1,979,363	16,253,380	33,200,612	22,407,498	72,849,933	-	إجمالي الموجودات 2020
43,100,247	479,363	17,956,061	7,699,728	4,487,559	12,427,630	49,906	إجمالي المطلوبات
91,005	-	-	91,005	-	-	-	الشهرة
30,207,881	(7,649,772)	25,395,989	1,920,821	846,938	9,680,143	13,762	الإيرادات السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
20,044,781	(9,781,635)	30,873,198	(3,550,977)	(748,184)	3,449,355	(196,976)	(خسارة) ربح القطاعات
(9,747,078)	(12,614)	-	(760)	(1,087,840)	(8,645,864)	-	الاستهلاك
(1,335,415)	-	-	-	(1,335,415)	-	-	إطفاء حقوق الاستئجار
(2,364,274)	(544,252)	-	(440,129)	(1,025,732)	(405,716)	51,555	صافي خسائر انخفاض القيمة
(3,739,351)	(3,391,510)	-	(347,841)	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
16,031,293	-	45,471	-	-	15,985,822	-	إفصاحات أخرى: إنفاق رأسمالي
8,497,741	-	-	8,497,741	-	-	-	استثمار في شركات زميلة

تكمن المخاطر 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 أو بها. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة لمخاطر التشغيل. لا تتضمن العملية المستقلة لمراقبة المخاطر، مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

30.1 مخاطر الائتمان

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

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

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
33,851,865	30,942,199	نقد وودائع قصيرة الأجل
3,357,281	2,389,279	مدينون تجاريون
734,681	211,719	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
2,017,198	1,543,725	أرصدة مدينة أخرى
665,771	-	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
40,626,796	35,086,922	

النقد والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من النقد والودائع قصيرة الأجل والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. علاوة على ذلك، يخضع أصل مبالغ الودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات 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 والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والودائع قصيرة الأجل لديها مرتبط بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

المدينون التجاريون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة أكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

يتم بصفة عامة شطب المدينون التجاريون في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة نفاذ القانون. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات كتأمين.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

30 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على المدينين التجاريين لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدينون تجاريون				31 ديسمبر 2021
عدد أيام التأخر في السداد				
متداولة	180-91 يوماً	أكثر من 180 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,732,933	369,913	8,286,284	10,389,130	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
550,550	224,693	7,224,608	7,999,851	خسائر الائتمان المقدرة
32%	61%	87%	77%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدينون تجاريون				31 ديسمبر 2020
عدد أيام التأخر في السداد				
متداولة	180-91 يوماً	أكثر من 180 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,180,450	1,734,462	8,882,752	11,797,664	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
333,234	738,394	7,368,755	8,440,383	خسائر الائتمان المقدرة
28%	43%	83%	72%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

إن الرصيد القائم للأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تعتبر مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى 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 على الأرصدة القائمة مادياً.

الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة باستمرار بمراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. لكي 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 مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري 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 تم التأخر في سدادها لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تنشر المعايير الأخرى إلى ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان. بالإضافة إلى المعايير الكمية المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الجوهري في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان ويتم قياسها باعتبارها القيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي المخصوم بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة طبقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية الواردة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات مخاطر الائتمان المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية للاقتصاد الكلي وما إلى ذلك.

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

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

عملية تقدير احتمالات التعثر

إن احتمالات التعثر هي احتمالية أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام احتمالات التعثر المنفصلة لمدة 12 شهراً أو على مدى عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة الخاصة بالملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالات التعثر المستخدمة لأغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الموجودات في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالات التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. علاوة على ذلك، تراعي المجموعة أيضاً متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى من احتمالات التعثر للتسهيلات الائتمانية.

التعرض للمخاطر عند التعثر

يمثل التعرض للمخاطر عند التعثر المبلغ الذي سوف يُستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. تقوم المجموعة بمراعاة التعرض للمخاطر عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة لأغراض التسهيلات النقدية.

الخسائر الناتجة عن التعثر

تمثل الخسائر الناتجة عن التعثر قيمة الخسائر المحتملة في حالة حدوث تعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس الخسائر الناتجة عن التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسائر الناتجة عن التعثر.

30.2 مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لأوجه عدم 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 لإدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. وضعت المجموعة إجراءات رقابة داخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، واشتمل ذلك على تقييم التدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات القابلة للتسويق بدرجة كبيرة والمتنوعة التي من المفترض تسهيلها بسهولة في حالة توقف غير متوقع في التدفقات النقدية. كما تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية يمكن استغلالها للوفاء بمتطلبات السيولة.

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

2021			
المجموع	سنة إلى	3 إلى	أقل من
دينار كويتي	5 سنوات	12 شهراً	3 أشهر
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,571,241	-	-	4,571,241
1,289,294	108,446	885,291	295,557
26,823,763	17,733,834	1,917,127	7,172,802
32,684,298	17,842,280	2,802,418	12,039,600
2020			
المجموع	سنة إلى	3 إلى	أقل من
دينار كويتي	5 سنوات	12 شهراً	3 أشهر
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
11,724,029	-	9,902,508	1,821,521
2,678,676	1,295,696	1,036,860	346,120
24,316,349	13,813,327	5,356,100	5,146,922
38,719,054	15,109,023	16,295,468	7,314,563

* باستثناء الدفعات مقدماً ومخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

30 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

30.3 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 الموجودات المتعددة، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

30.3.1 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 غير المتداولة من محفظة استثمارات المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث إن محفظتها الاستثمارية تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز مادية.

30.3.2 مخاطر معدلات الربح

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

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح بصورة محدودة نظراً لحقيقة إنها تتضمن دائني تمويل إسلامي التي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية نتيجة للمعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الدخل أو المصروف بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. تضمن المجموعة الحفاظ على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهريّة مقابل الدينار الكويتي.

لدى المجموعة صافي التعرض لمخاطر المطلوبات بعملة الدولار الأمريكي في 31 ديسمبر 2021 بما يعادل مبلغ 6,130 دينار كويتي (2020: التعرض لمخاطر عملة الدولار الأمريكي بمبلغ 5,678,920 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على الربح قبل الضرائب لدى المجموعة ناتج عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية. إن تعرض المجموعة للتغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافة العملات الأخرى غير مادي.

العملة	2021		2020	
	التغير في سعر صرف العملات	التأثير على النتائج دينار كويتي	التغير في سعر صرف العملات	التأثير على النتائج دينار كويتي
دولار أمريكي	+5%	307	+5%	283,946

سيؤدي التغير المكافئ في الاتجاه المعاكس مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير معادل ولكن معاكس.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

31 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 الاستحقاق و/أو السداد خلال 12 شهراً بغض النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

المجموع	أكثر من 3 سنوات	1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	في 31 ديسمبر 2021
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
30,942,199	-	53,113	-	-	30,889,086	نقد وودائع قصيرة الأجل
1,972,864	257,865	598,360	808,308	-	308,331	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
11,141,315	10,544,360	-	-	-	596,955	استثمار في شركات زميلة
32,000,157	32,000,157	-	-	-	-	عقارات استثمارية
5,080,670	1,243,771	471,345	562,979	316,092	2,486,483	موجودات أخرى
55,485,139	14,402,445	22,155,909	9,185,920	4,028,712	5,712,153	ممتلكات ومعدات
1,444,870	-	113,109	671,354	332,028	328,379	حقوق استئجار
91,005	91,005	-	-	-	-	الشهرة
138,158,219	58,539,603	23,391,836	11,228,561	4,676,832	40,321,387	مجموع الموجودات
						المطلوبات
4,571,241	-	-	-	-	4,571,241	دائنو تمويل إسلامي
32,349,648	3,549,568	17,540,048	2,173,610	851,186	8,235,236	مطلوبات أخرى
36,920,889	3,549,568	17,540,048	2,173,610	851,186	12,806,477	مجموع المطلوبات
101,237,330	54,990,035	5,851,788	9,054,951	3,825,646	27,514,910	الصافي

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

31 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

في 31 ديسمبر 2020

المجموع	أكثر من 3 سنوات	1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
33,851,865	-	51,955	-	-	33,799,910	الموجودات
2,460,775	992,672	1,409,631	58,472	-	-	نقد وودائع قصيرة الأجل
4,340,771	-	-	4,340,771	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,497,741	8,497,741	-	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
29,553,724	29,553,724	-	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
6,985,643	1,431,815	1,919,089	463,384	859,498	2,311,857	عقارات استثمارية
56,153,273	14,246,944	21,907,621	8,635,784	4,639,424	6,723,500	موجودات أخرى
2,776,626	-	1,444,870	671,349	332,028	328,379	ممتلكات ومعدات
91,005	91,005	-	-	-	-	حقوق استئجار
144,711,423	54,813,901	26,733,166	14,169,760	5,830,950	43,163,646	الشهرة
1,979,363	-	-	-	-	1,979,363	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
146,690,786	54,813,901	26,733,166	14,169,760	5,830,950	45,143,009	مجموع الموجودات
11,724,029	-	-	9,902,508	-	1,821,521	المطلوبات
30,896,855	3,058,106	15,016,317	4,589,938	1,993,799	6,238,695	دائنو تمويل إسلامي
42,620,884	3,058,106	15,016,317	14,492,446	1,993,799	8,060,216	مطلوبات أخرى
479,363	-	-	-	-	479,363	مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
43,100,247	3,058,106	15,016,317	14,492,446	1,993,799	8,539,579	مجموع المطلوبات
103,590,539	51,755,795	11,716,849	(322,686)	3,837,151	36,603,430	الصافي

32 إدارة رأس المال

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

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

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. تم إجراء تغييرات في أهداف وسياسات وإجراءات إدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 24.

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 النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,571,241	11,724,029	دائنو تمويل إسلامي
31,335,545	29,894,122	مطلوبات أخرى **
(30,942,199)	(33,851,865)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
4,964,587	7,766,286	صافي الدين
88,254,253	91,190,060	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
93,218,840	98,956,346	رأس المال وصافي الدين
5%	8%	معدل الإقراض

** المطلوبات الأخرى باستثناء الدفعات مقدماً.

33 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؛ و
- ◀ 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

33 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

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

قياس القيمة العادلة بواسطة			
	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
الإجمالي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2021			
موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:			
استثمارات في أوراق مالية:			
1,972,864	1,011,518	932,241	29,105
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
عقارات استثمارية:			
32,000,157	13,141,640	18,858,517	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:			
11,681,000	-	11,681,000	-
أراضي مستأجرة			
45,654,021	14,153,158	33,592,758	29,105

قياس القيمة العادلة بواسطة			
	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
الإجمالي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2020			
موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:			
استثمارات في أوراق مالية:			
2,460,775	1,201,476	930,046	329,253
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى			
4,340,771	4,340,771	-	-
عقارات استثمارية:			
29,553,724	10,700,500	18,853,224	-
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:			
11,681,000	-	11,681,000	-
أراضي مستأجرة			
48,036,270	16,242,747	31,464,270	329,253

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2021 أو 2020.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

33 قياس القيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال العقارات استثمارية	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2021	4,340,771	1,201,476	10,700,500	16,242,747
إضافات	2,657,540	-	3,904,639	6,562,179
استبعادات	(1,988,028)	-	(1,400,000)	(3,388,028)
إعادة القياسات المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى	(1,458,303)	-	-	(1,458,303)
إعادة القياسات المسجلة في الأرباح أو الخسائر	-	(189,958)	(63,499)	(253,457)
المعاد تصنيفها إلى شركات زميلة	(3,551,980)	-	-	(3,551,980)
كما في 31 ديسمبر 2021	-	1,011,518	13,141,640	14,153,158

	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال العقارات استثمارية	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2020	223,551	1,092,561	10,728,742	12,044,854
إضافات	4,340,771	249,202	-	4,589,973
البيع المُقدر نتيجة فقد السيطرة على الشركات التابعة	(222,773)	-	-	(222,773)
إعادة القياسات	(778)	(140,287)	(28,242)	(169,307)
كما في 31 ديسمبر 2020	4,340,771	1,201,476	10,700,500	16,242,747

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

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب معاملات السوق الحديثة بشروط متكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين عوامل المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لم تقع أي تغييرات جوهرية في القيمة العادلة.

34 تأثير تفشي فيروس كوفيد-19

تم الإعلان عن تفشي فيروس كوفيد-19 لأول مرة بالقرب من نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من حالات العدوى التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان وهي عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية بشأن هذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحية الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية بأن تفشي المرض يشكل "حالة طارئة ذات أهمية عالمية للصحة العامة"، ومنذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 يعتبر جائحة.

34 تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 (تتمة)

كان لإجراءات إبطاء انتشار فيروس كوفيد-19 تأثير كبير على الاقتصاد العالمي حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظرًا على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطلت في سلاسل التوريد. وبينما بدأت البلاد في تخفيف الإيقاف الكامل للأعمال، كان التخفيف تدريجيًا. أدت جائحة كوفيد-19 أيضًا إلى حدوث تقلبات كبيرة في الأسواق المالية، ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم الدعم المالي للقطاع الخاص.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير فيروس كوفيد-19 عند إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن مجالات اتخاذ الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير فيروس كوفيد-19 أدى إلى تطبيق المزيد من الأحكام ضمن تلك المجالات.

نظرًا لطبيعة فيروس كوفيد-19 المتفائلة والخبرة الحديثة المحدودة بالتأثيرات الاقتصادية والمالية لهذه الجائحة، قد يلزم إجراء تغييرات على التقديرات عند قياس موجودات ومطلوبات المجموعة التي قد تنتج في المستقبل.

مديونون تجاريون ومديونون عقود تأجير ومديونون آخرون

توجب على المجموعة تعديل بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كانت تتعلق هذه بشكل أساسي بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، حيث إن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسبًا وقد يحتاج إلى التعديل ليعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء. (على سبيل المثال من خلال تمديد فترات شروط سداد المدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستستمر المجموعة في تقييم تأثير الجائحة مع توفر بيانات أكثر تأكيدًا وبالتالي تحديد ما إذا كان يجب إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة كما لا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المواقع الجغرافية والقطاعات التي تقع بها هذه الموجودات قد تأثرت سلبًا، ومع استمرار استيضاح الوضع، ستراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما ستستخدم الافتراضات ذات الصلة في عكس قيم هذه الموجودات غير المالية عند حدوثها.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهرية بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وطلب العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ 12 شهرًا من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعوامل عدم التيقن المستقبلية. تستند الافتراضات الواردة ضمن النموذج إلى التأثير المحتمل المقدر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-19 والمستويات المتوقعة لطلب المستهلكين، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير فيروس كوفيد-19 في التفاقم، ولكن بناءً على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتأثر وضع أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية ولم يتغير إلى حد كبير منذ 31 ديسمبر 2020. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

35 أحداث لاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد في 6 فبراير 2022 بتخفيض جزئي لرأس المال بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي ليتم التخفيض من مبلغ 71,403,882 دينار كويتي إلى 66,403,882 دينار كويتي عن طريق إجراء توزيع نقدي إلى المساهمين. تخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بعد الحصول على كافة الموافقات الرقابية اللازمة.