

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الصفحات	المحتويات
6 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
7	بيان المركز المالي المجمع
8	بيان الربح أو الخسارة المجمع
9	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
10	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11	بيان التدفقات النقدية المجمع
52 - 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

### الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، والبيانات المالية المجمعة للربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

### أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات ولميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر تدقيق رئيسية يتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تنمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

### تقييم الاستثمارات في أوراق مالية

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على أساس العينة تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

لدى المجموعة موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسعرة مقيسة بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات جوهرية غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها، بإجمالي مبلغ 1,913,602 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,709,768 دينار كويتي) والتي تمثل موجودات المستوى 2 و 3. إن هذه الموجودات تعد جوهرية في سياق كل من المركز المالي المجموع ونتائج المجموعة.

● قمنا بالتحقق من البيانات والأساليب الأساسية المستخدمة في أعمال التقييم قدر الإمكان، لتقييم الأساليب المتبعة والمضاعفات المستخدمة لتقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة. كجزء من تدقيقنا لقد قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم لدينا لمساعدتنا في تقييم المنهجيات والافتراضات.

نظراً لحجم وتعقيد تقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة، بما في ذلك تأثير حالات عدم التيقن الناتجة من جائحة كوفيد 19 على تقييم تلك الاستثمارات وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حيث يعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات (افتراضات وطرق تقييم متعددة) تتضمن افتراضات غير معلنة في السوق. تضمنت طرق التقييم المستخدمة السعر إلى القيمة الدفترية، والسعر إلى الربحية، والتدفقات النقدية المخصومة، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد الأمور التدقيق الرئيسية.

● قمنا بتقييم السعر إلى القيم الدفترية والسعر إلى الربحية المستخدمة من خلال قياسها للشركات المقارنة ومعلومات السوق. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم معدلات النمو ومعدلات الخصم ومعدلات النمو النهائية بالنسبة للتقييمات التي يتم إجراؤها باستخدام التدفقات النقدية المخصومة.

راجع (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

● لقد قمنا بمدى كفاية وملائمة إفصاحات القيمة العادلة في (إيضاح 9 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة، خاصة اكتمال ودقة موجودات المستوى 2 و 3 والحسابية المتعلقة بها.

### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

### انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

كما في 31 ديسمبر 2021، تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات والتي تم اعتبارها على أنها شركات زميلة بمبلغ 9,201,638 دينار كويتي (2020: 8,750,295 دينار كويتي)، والتي تتضمن شركة زميلة مدرجة بقيمة دفترية تبلغ 7,600,242 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 7,164,491 دينار كويتي). يتم إثبات الاستثمار في الشركات الزميلة محاسبياً بموجب طريقة حقوق الملكية، وتقوم الإدارة في نهاية كل فترة مالية بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي يشير إلى احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. إذا كان هناك مؤشر يدل على احتمالية حدوث انخفاض في قيمة حصة المجموعة في شركة زميلة، فإن الإدارة تقوم بمقارنة كامل القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة بالقيمة القابلة للاسترداد.

● لقد قمنا بإجراء اختبار لتقييمات الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك توزيعات الأرباح والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل بها الشركة الزميلة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور (تتمة)

• لقد استعنا بخبراء التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة، ومدى معقولية وملاءمة تلك الافتراضات والطرق في ظل الظروف القائمة.

• قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة تتمتع بالكفاءة والقدرات والموضوعية اللازمة لأغراض التدقيق.

• قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاح المجموعة الوارد في (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة.

### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من الإجراءات والأمور أخرى:

• قمنا بمراجعة تقارير التقييم الواردة من المقيمين المرخصين. كما قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة الواردة في (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة.

### انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2021، حددت الإدارة وجود مؤشر على انخفاض قيمة شركتها الزميلة المدرجة حيث تجاوزت القيمة الدفترية للاستثمار قيمتها العادلة استناداً إلى سعر السهم السائد في السوق. لذلك قامت الإدارة بتقييم انخفاض القيمة لإحتساب القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن توقعات التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة ومعدل نمو القيمة النهائية ومعدل الخصم. لم يتم الاعتراف بأي خسائر انخفاض في القيمة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

راجع (إيضاح 10) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاح ذو الصلة.

### تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل الاستثمارات العقارية البالغة 17,051,510 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 16,736,528 دينار كويتي) جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يخضع لأراء ذاتية وتعتمد اعتماداً كبيراً على التقديرات والافتراضات. فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد الأمور التدقيق الرئيسية.

تقوم المجموعة بإجراء تقييم سنوي من خلال مقيمين مرخصين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. تعتمد هذه التقييمات على بعض الافتراضات الرئيسية مثل تقدير إيرادات التأجير، معدلات الخصم، معدلات الإشغال، والإمام بمعطيات السوق.

عند تقدير القيمة العادلة، استخدم المقيمون طريقة رسمة الدخل مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

راجع (إيضاح 11 وإيضاح 25) حول البيانات المالية المجمعة للإفصاحات ذات الصلة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بـ"المعلومات الأخرى" 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 الأجزاء المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الإطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه، وأن نأخذ في الاعتبار ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على الأعمال الذي قمنا بها بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مادياً في تلك المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان منوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً 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 تلك الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقوم بتحديد ما إذا كان هناك شك 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 شك مادي، سوف نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا سوف تستند 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 الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفقوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

إلى السادة مساهمي شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة)  
دولة الكويت

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أنه لم يرد لعلنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به ولائحته التنفيذية وتعديلاتها اللاحقة، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



قيس محمد النصف

مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"  
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 16 مارس 2022



2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
5,193,130	3,835,393	5	الموجودات
111,313	118,742	6	نقد وأرصدة لدى البنوك
-	70,243	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
328,512	2,150,364	8	مستحق من طرف ذي صلة
1,709,768	1,986,955	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
8,750,295	9,201,638	10	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
16,736,528	17,051,510	11	استثمار في شركات زميلة
73,915	70,040		عقارات استثمارية
32,903,461	34,484,885		ممتلكات ومعدات
			مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
4,289,505	3,668,355	12	قروض لأجل
2,200,000	2,040,000	13	دائنو مرابحة
407,310	438,417	14	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
28,334	32,826		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
6,925,149	6,179,598		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
23,425,000	23,425,000	15	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار أسهم
(1,893,152)	-	19	أسهم خزينة
8,523	-		إحتياطي أسهم خزينة
2,063,437	2,125,662	16	إحتياطي إجباري
2,063,437	2,125,662	17	إحتياطي إختياري
(1,967,713)	(1,944,133)		إحتياطي القيمة العادلة
-	(7,540)		تعديلات ترجمة عملة أجنبية
2,051,213	2,353,069		أرباح مرحلة
25,978,312	28,305,287		مجموع حقوق الملكية
32,903,461	34,484,885		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات علي 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

خالد عبد الله ميرزا  
الرئيس التنفيذي

ضاري عبدالعزيز النصار  
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,032,978	862,868		الإيرادات
(128,357)	(125,596)		إيرادات تأجير عقارات
904,621	737,272		تكاليف تشغيل عقارات
(88,834)	49,693	6	صافي إيرادات تأجير
815,787	786,965		رد مخصص / (مخصص) خسائر إنتمانية متوقعة
17,366	3,428		صافي ربح التشغيل
4,415	160		إيرادات أخرى
(1,020,100)	418,276	10	إيرادات فوائد
(939,512)	314,982	11	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
1,402,039	(406,188)	20	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
279,995	1,117,623		صافي (خسائر) / أرباح استثمارات
(300,640)	(274,441)	21	المصاريف
(13,634)	(21,304)		مصاريف عمومية وإدارية
(238,278)	(191,561)		استهلاك
(17,123)	(8,072)		تكاليف تمويل
(569,675)	(495,378)		صافي تحويل عملات أجنبية
(289,680)	622,245		ربح / (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
-	(1,649)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(10,922)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(4,369)		حصة الزكاة
(289,680)	605,305		صافي ربح / (خسارة) السنة
(1.37)	2.80	22	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(289,680)	605,305		صافي ربح / (خسارة) السنة
			خسارة شاملة أخرى
			نبود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع:
-	(7,540)	10	حصة المجموعة من التغير في تعديلات ترجمة عملة أجنبية من شركة زميلة
			نبود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجموع:
(1,640,924)	(156,572)	9	التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			حصة المجموعة من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة
(228,369)	39,158	10	من خلال الدخل الشامل الآخر من شركات زميلة
(1,869,293)	(124,954)		خسارة شاملة أخرى للسنة
(2,158,973)	480,351		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة



شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(289,680)	605,305		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
88,834	(49,693)	6	صافي ربح / (خسارة) السنة
(4,415)	(160)		تعديلات لـ:
1,020,100	(418,276)	10	(رد مخصص) / مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
939,512	(314,982)	11	إيرادات فوائد
(1,402,039)	406,188	20	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
13,634	21,304		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
238,278	191,561		صافي خسائر / (أرباح) استثمارات
17,123	8,072		استهلاك
15,676	8,825		تكاليف تمويل
637,023	458,144		صافي تحويل عملات أجنبية
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(5,931)	69,209		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية
-	(70,243)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(208,080)	6,372		مستحق من طرق ذي صلة
423,012	463,482		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(64,095)	-		النقد الناتج من العمليات
(11,713)	(24,201)		ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(24,888)	-		حصة المؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(40,000)	-		حصة الزكاة المدفوعة
(30,054)	(3,487)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
252,262	435,794		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(6,461,449)	(8,492,027)	8	التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
7,364,638	6,175,487		المدفوع لشراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(1,786,924)	9	المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
151,693	1,353,165		المدفوع لشراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(83,990)	(17,429)		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
169,248	53,483		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
4,415	160		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
1,144,555	(2,714,085)		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(486,495)	(621,150)		التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
2,200,000	(160,000)		صافي الحركة على قروض لأجل
(239,166)	(177,812)		صافي الحركة على دلتنو مرابحة
-	2,079,425		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,040,874)	(199,909)		المحصل من بيع أسهم خزينة
433,465	920,554		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
1,830,282	(1,357,737)		صافي (النقص) / الزيادة في نقد وأرصدة لدى البنوك
3,362,848	5,193,130		نقد وأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
5,193,130	3,835,393	5	نقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة
(65,145)	-		معاملات غير نقدية:
65,145	-		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
15,975	846		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(15,975)	(846)		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 12 إلى 52 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") (والمعروفة سابقاً بإسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) هي شركة مساهمة كويتية مقفلة بتاريخ 9 أكتوبر 1997. قامت الشركة الأم بتاريخ 19 أغسطس 2003 بتغيير اسمها إلى شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة). في 11 إبريل 2005، قامت الشركة الأم بتغيير كيائها القانوني من شركة مساهمة كويتية مقفلة إلى شركة مساهمة كويتية عامة. وتم التأشير على آخر تعديل في السجل التجاري بتاريخ 15 ديسمبر 2014 تحت رقم 645.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت بتاريخ 11 إبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام (B.O.T).
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنتزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين باسم "المجموعة") (إيضاح 3.1).

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 20017، الصفاة 13061، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 16 مارس 2022 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. كما يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها في الجمعية العامة العادية للمساهمين.

1. التأسيس والنشاط (تتمة)
- 1.1 أساس الإعداد
- تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.
- تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.
- 1.2 بيان الالتزام
- تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 المعمول بها ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة.
- إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن (إيضاح 4) الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.
2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
- (أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2021
- إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك السياسات المطبقة في السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة كما في 1 يناير 2021. كما بدأ سريان عدد من التعديلات الأخرى من تاريخ 1 يناير 2021 ولكن ليس لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.
- امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16))
- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020، امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار. تمنح التعديلات إعفاء للمستأجرين من تطبيق إرشاد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن محاسبة تعديل عقد الإيجار بالنسبة لامتيازات الإيجار الناشئة كنتيجة مباشرة لجائحة كورونا. لكونها وسيلة عملية، يجوز للمستأجر أن يختار عدم تحديد امتياز الإيجار المتعلق بجائحة كورونا الممنوح من المؤجر على أنه يمثل تعديل لعقد الإيجار. يقوم المستأجر الذي يتخذ هذا القرار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز الإيجار المتعلق بجائحة كورونا بنفس الطريقة التي يحسب بها أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إذا لم يمثل التغيير تعديلاً على عقد الإيجار.
- كان من المقرر أن يسري التعديل حتى 30 يونيو 2021، ولكن نظراً لاستمرار تأثير جائحة فيروس كورونا، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية في 31 مارس 2021 بتمديد فترة تطبيق الوسيلة العملية حتى 30 يونيو 2022. يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021.
- مع ذلك، لم تحصل المجموعة على امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا ولكنها تعترف بتطبيق الوسيلة العملية إذا أصبحت قابلة للتطبيق ضمن الفترة المسموح خلالها بالتطبيق.
- الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) والمعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) و(4) و(16)
- توفر التعديلات سبل إعفاء مؤقتة تعالج تأثيرات البيانات المالية عندما يتم استبدال معدل الفائدة السائد بين البنوك بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن التعديلات الوسائل العملية التالية:
- وسيلة عملية تتطلب أن يتم معاملة التغييرات التعاقدية أو التغييرات في التدفقات النقدية التي يتطلبها الإصلاح بشكل مباشر على أنها تغييرات في معدل الفائدة المتغير تعادل الحركة على السعر السوق للفائدة.
  - السماح بالتغييرات التي يطلب إصلاح معدل الفائدة السائد بين البنوك أن يتم إجرائها على تصنيفات التحوط ووثائق التحوط بدون قطع علاقة التحوط.
  - توفير إعفاء مؤقت للشركات من الاضطراب لتلبية المتطلبات المحددة بشكل منفصل عندما يتم تصنيف أداة معدل الفائدة الخالي من المخاطر على أنها تحوط لمكون المخاطر.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(أ) معايير و تفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2021 (تتمة)

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة استخدام الوسائل العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت قابلة للتطبيق.

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعزز المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما انطبق ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المجموعة أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل السداد.
- وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير.
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة منشأة ما لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمني في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجع إطار المفاهيم

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" - مراجع إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية الصادر في 1989 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستندرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل".

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.



2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الغرض المحدد لها  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 معيار الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الغرض المحدد لها والذي يحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي متحصلات من بيع بنود منتجة أثناء وضع الأصل في الموقع والحالة اللازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حددها الإدارة. وبدلاً من ذلك تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود وتكاليف إنتاجها في الربح أو الخسارة المجمعة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للإستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عند قيام المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة الوفاء بالعقد  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) حدد فيها التكاليف الواجب على منشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان عقد ما مثقلاً بالالتزامات أو أنه ينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات "نهج التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تزويد سلع وخدمات تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة بالأنشطة العقد مباشرة. كما أن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد ويتم استبعادها مالم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. سوف تطبق هذه التعديلات على العقود التي لم تفي فيها بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي طبقت فيها التعديلات للمرة الأولى.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كأول من يطبق  
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تقرر تطبيق الفقرة د6 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) أن تقوم بقياس الفروقات المترجمة لتحويل العملة باستخدام المبالغ المقدمة من الشركة الأم بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يُطبق هذا التعديل على أي شركة زميلة أو شركة محاصة تقرر تطبيق الفقرة د6 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1).

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "نسبة 10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية  
يوضح التعديل الرسوم التي تُدرجها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف عن شروط الالتزام المالي الأصلي اختلافاً جوهرياً. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقترض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أيًا من المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تُطبق المنشأة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. سوف تُطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتعديلات صادرة لكنها غير سارية بعد (تتمة)

معيير المحاسبة الدولي رقم (41) "الزراعة": الضرائب في قياسات القيمة العادلة  
يلغي التعديل الشرط الوارد في الفقرة 22 من معيار المحاسبة الدولي رقم (41) والذي يفيد بأن تقوم المنشآت باستبعاد التدفقات النقدية من الضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات المدرجة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (41).

تُطبق أي منشأة التعديل مستقبلياً على قياسات القيمة العادلة في أو بعد بداية فترة التقارير المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) " عقود الإيجار ": حوافز الإيجار  
يلغي التعديل توضيح الدفعات المسددة من المستأجر فيما يتعلق بالتحسينات على العين المؤجرة في المثال التوضيحي رقم 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). وهذا من شأنه أن يزيل اللبس المحتمل حول معالجة حوافز الإيجار عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8)  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) أورد فيها تعريفاً "للتقديرات المحاسبية". توضح التعديلات الفرق بين التغييرات في التقديرات المحاسبية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح كيفية استخدام المنشآت لأساليب ومدخلات القياس لوضع تقديرات محاسبية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتُطبق على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تقع في أو بعد بداية تلك الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر طالما أنه قد تم الإفصاح عن هذا الأمر.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021، تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) وبيان ممارسة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (2) إصدار الأحكام حول المادية والتي أورد فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المادية على الإفصاحات عن السياسة المحاسبية. تهدف التعديلات إلى مساعدة المنشآت عند تقديم إفصاحات عن السياسات المحاسبية الأكثر جدوى عن طريق استبدال شرط إفصاح المنشآت عن سياساتها المحاسبية "المهمة" بشرط الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "المادية" وإضافة إرشاد حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المادية عند اتخاذ قرارات بشأن الإفصاحات عن السياسات المحاسبية.

تطبق التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لكون التعديلات على بيان الممارسة رقم (2) تقدم إرشاداً غير ملزم بشأن تطبيق تعريف المادية على معلومات السياسة المحاسبية، فإن تاريخ سريان هذه التعديلات ليس ضرورياً.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على الإفصاحات عن السياسات المحاسبية للمجموعة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس التجميع

تشتمل هذه البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. تم استبعاد الأرصدة وأية أرباح محققة، وخسائر، ومصاري، وإيرادات وأرصدة من المعاملات التي تتم داخل المجموعة عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية (%)	
			2021	2020
شركة عقار ميدل إيست العقارية ش.ش.و. شركة المرقاب كابيتال القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	دولة الكويت	شراء وبيع الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	%100	%100
شركة قابضة	دولة الكويت	شركة قابضة	%99.52	%99.52

وتكون حصة الملكية الفعلية للمجموعة في الشركة التابعة بواقع 100%. تم تسجيل بعض الحصص الخاصة ببعض الشركات التابعة بإسم أطراف أخرى وهم يملكون تلك الحصص بالنيابة عن ولحساب المجموعة. وقد تم التنازل عنها بموجب توكيلات رسمية وإقرارات خطية لصالح المجموعة.

تم تجميع المعلومات المالية للشركات التابعة على أساس المعلومات المالية المعدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2021.

الشركات التابعة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم سيطرة عليها. يتم تحقيق السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها.
- معرضة أو لها الحق في إيرادات متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها قدرة على استخدام سيطرتها بحيث تؤثر على إيرادات المستثمر فيها.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه.

عندما تمتلك المجموعة نسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها، يكون لديها سيطرة على الشركة المستثمر فيها إذا كانت حقوق التصويت خاصتها لها القدرة الكافية العملية على إدارة الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها. عند تحديد مدى كفاية حقوق التصويت للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حقوق التصويت للمجموعة بما يتناسب مع توزيع حقوق التصويت المنسوبة للآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تملكها الشركة وأصحاب الأصوات الأخرى والأطراف الأخرى.
- الحقوق الناتجة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أي حقائق وظروف إضافية تشير إلى القدرة المالية للشركة على إدارة الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرار، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة أو تحملتها عن حاملي الحقوق السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الإعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن المحاسبة اللاحقة عن التغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل غير المؤهل كتعديل في فترة القياس معتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل. إن المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية لا يتم قياسه في تواريخ تقارير مالية لاحقة ويتم المحاسبة عن تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية المجمعة اللاحقة وفقاً لمعيار التقارير المالية رقم (9) أو لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملانم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ للموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشترية، يتم الإعراف بالزيادة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشترية. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبنود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (أنظر أعلاه)، أو يتم الإعراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المستحوذ عليها يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الإعراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشترية قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الإعراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في بيان الربح أو الخسارة المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية

3.3.1 الموجودات المالية

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة "نقد وأرصدة لدى البنوك" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

نقد و أرصدة لدى البنوك

يتألف بند نقد و أرصدة لدى البنوك من نقد في الصندوق وحسابات جارية لدى البنوك ونقد لدى مؤسسة مالية ونقد في محفظة استثمارية.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات منجزة ضمن السياق الاعتيادي للأعمال ويتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، ناقصاً خسائر الإئتمان المتوقعة. يرجى الرجوع إلى (إيضاح 24) للمزيد من التفاصيل حول خسائر الإئتمان المتوقعة.

طريقة معدل الفائدة الفعلي

طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الفائدة على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدره تماماً من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئياً بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

عند التحقق المبدئي لاستثمار في حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الأخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

القياس اللاحق

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الأخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائياً ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

ii. إنخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من المجموعة تسجيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

يتم عكس الخسائر الناتجة عن انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة في الفترات اللاحقة إذا إنخفض مبلغ خسائر الإنخفاض في القيمة وأمكن ربط الإنخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الإنخفاض في القيمة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستثناء نقد وأرصدة لدى البنوك (أي، مخاطر التعثر التي تحدث بعد العمر المتوقع للأداة المالية) والتي لم يزيد بشكل جوهري منذ الإقرار المبدئي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

قررت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الأسلوب المبسط.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الإقرار المبني وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 180 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)؛ أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ التقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.1 الموجودات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

*إيرادات تأجير مستحقة*

يعرض (إيضاح 24) مزيداً من التفاصيل حول احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة المتعلقة بإيرادات التأجير المستحقة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). تأخذ المجموعة في اعتبارها النموذج وبعض الافتراضات المستخدمة في احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة كمصادر رئيسية للتقديرات غير المؤكدة.

تم احتساب خسائر الإئتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الإئتمانية الفعلية على مدى 3-5 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الإئتمان المتوقعة لمستأجريها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الإئتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الإئتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

تم تعديل الخبرة من الخسائر الإئتمانية الفعلية من خلال عوامل عديدة لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية وراي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة.

*الغاء الاعتراف بالموجودات المالية*

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطره ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم يتم المجموعة بتحويل الأصل الاحتفاظ بكافة مخاطره ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحفوظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. عندما تحتفظ المجموعة على نحو جوهري بكامل مخاطره ومنافع ملكية أصل مالي محول، تستمر المجموعة في إثبات هذا الأصل.

3.3.2 المطلوبات المالية

*الاعتراف المبني والقياس*

تصنّف المطلوبات المالية إما كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو كقروض. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالقروض مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتكبدة. يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تسهيلات القروض كتكاليف معاملة القروض من خلال مدى احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب.

إلى مدى عدم وجود دليل على احتمال سحب بعض من التسهيلات أو جميعها، يتم رسملة الرسوم كدفعة مقدماً لخدمات السيولة وتطفأ على مدى فترة التسهيلات المتعلقة بها.

*التصنيف والقياس اللاحق*

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة "قروض لأجل"، و "دائنو مرابحة" و "ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى".

*قروض لأجل*

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض لأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند عدم تحقق المطلوبات وأيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. يتم احتساب التكلفة المطفأة مع الأخذ في الاعتبار أي خصم أو زيادة على الشراء والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف تمويل في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم إدراج المبالغ غير المدفوعة من القرض لأجل ضمن بند "قروض لأجل".



3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 الأدوات المالية (تتمة)

3.3.2 المطبوعات المالية (تتمة)

التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

دائنو مرابحة

يتم إدراج دائنو مرابحة مبدئياً بالقيمة المحصلة من العقود. بعد الإثبات المبدئي يتم قياس دائنو مرابحة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. طريقة معدل الفائدة الفعلية هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح على الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطبوعات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع وخدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. تقاس الذمم الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الإعراف بالمطبوعات المالية

يتم إلغاء الإلتزام المالي عندما يتم الوفاء بالإلتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال الإلتزام قائم بالإلتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الإلتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للإلتزام الأصلي والإعراف بالإلتزام جديد، ويتم الإعراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطبوعات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطبوعات في آن واحد.

3.4 الشركات الزميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها وهو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية لها. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة كما هو معدل للتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بدء التأثير الجوهري حتى تاريخ انتهاء التأثير الجوهري فعلياً. باستثناء إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به للبيع، وفي هذه الحالة يتم احتسابه وفقاً للمعيار الدولي للقرارير المالية رقم (5) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها للبيع والعمليات المتوقعة".

تعترف المجموعة بحصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. إضافة إلى ذلك، تعترف المجموعة بحصتها من التغيرات في بيان الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة في بيان الدخل الشامل الآخر الخاص بها.

لا يتم إثبات خسائر شركة زميلة بما يتجاوز حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة (والتي تتضمن أية حصص طويلة الأجل التي تشكل في مضمونها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) إلا إلى المدى الذي يكون فيه على المجموعة التزاماً أو قامت بسداد أي دفعة نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطبوعات والإلتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الإعراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. ويتم تقديرها كجزء من الاستثمار لأجل تحديد الانخفاض في القيمة. إذا كانت تكلفة الامتلاك أقل من حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطبوعات المحددة والإلتزامات الطارئة، حينئذ يتم الإعراف بالفرق مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

تقوم المجموعة بتاريخ كل فترة تقرير بتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أنه من المحتمل أن تنخفض قيمة الاستثمار في شركة زميلة وتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات أي انخفاض في قيمة الاستثمار. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر يتم تحديد خسائر انخفاض القيمة للقيمة الدفترية للاستثمار بالكامل. تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم إثبات هذا المبلغ في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الإعراف بأي عكس للانخفاض في القيمة بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- 3.4 الشركات الزميلة (تتمة)
- تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة عندما تفقد تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمحصل من البيع يتم إثباته في بيان الربح أو الخسارة المجموع.
- 3.5 عقارات استثمارية
- تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب التأجير أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. يتم إدراج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجموع في الفترة التي حدثت بها التغيير.
- يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة. يمكن قياس التكلفة بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الإعراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.
- يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الربح أو الخسارة المجموع.
- تتم التحويلات إلى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية تطويره لأغراض البيع.
- إذا تم تحويل أحد العقارات المستخدمة من جانب المالك إلى عقار استثماري، فسوف تحاسب المجموعة على ذلك العقار وفقاً للسياسات المحاسبية المطبقة للبند ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ تغيير الاستخدام والتحويل.
- 3.6 ممتلكات ومعدات
- يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة النفقات المتعلقة مباشرة بامتلاك البنود.
- يتم إدراج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للموجودات أو يتم الإعراف بها كأصل منفصل، حسبما يكون مناسباً، فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالبند إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق. يتم إلغاء الإعراف بالقيمة الدفترية لهذه الأجزاء المستبدلة. يتم تحميل كافة تكاليف الإصلاحات والصيانة على بيان الربح أو الخسارة المجموع خلال الفترة المالية التي يتم تكبدها فيها.
- يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.
- يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجموع في الفترة التي تقع فيها.
- ويتم احتساب استهلاك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتوزيع التكلفة أو المبالغ المعاد تقييمها لقيمتها التخريدية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها كما يلي:

الموجودات	السنوات
سيارات	5
معدات	5
أثاث مكنتي	5
أجهزة كمبيوتر وطابعات	4

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الاستهلاك متفقتين مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ نهاية كل فترة بيانات مالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام. وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة للموجودات غير المالية بخلاف الشهرة، التي يتم فيها عكس انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمته المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الإقرار بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

3.8 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لأحكام قانون العمل عقود الموظفين ذات الصلة. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المكافآت طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الإلتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء المجموعة خدماتهم بتاريخ التقرير.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

3.9 مخصصات

يتم الإقرار بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الإلتزام.

إن المبلغ المتوقع كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الإلتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الإلتزام. عندما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الإلتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الإقرار بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة المدينون بموثوقية.

3.10 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "إحتياطي أسهم الخزينة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.10 أسهم خزينة (تتمة)

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المرحلة واحتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزينة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزينة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. عندما يتم إعادة إصدار تلك الأسهم لاحقاً، فإن أي مبلغ مستلم، ناقصاً أي تكاليف معاملات إضافية متعلقة بشكل مباشر، يتم إدراجه في حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم.

3.11 تكاليف الإقتراض

يتم إضافة تكاليف الإقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة، وهي الموجودات التي تحتاج وقتاً طويلاً لتجهيزها لتصبح صالحة لاستخدامها للغرض المحدد لها، إلى تكلفة هذه الموجودات حتى ذلك الوقت الذي تصبح فيه الموجودات جاهزة تماماً لاستخدامها للغرض المحدد لها أو بيعها. وتطرح إيرادات الاستثمار المحققة من الاستثمار المؤقت للإقتراضات المحددة ريثما يتم صرفها على الموجودات المؤهلة من تكاليف الإقتراض المؤهلة للرسملة.

يتم تحميل كافة تكاليف الإقتراض الأخرى في بيان الربح أو الخسارة المجمع في السنة التي يتم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الإقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكدها منشأة ما فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

3.12 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه من خلال عقود مع عملاء، حيث يتم استبعاد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن الغير. يتم تحقق الإيرادات عندما يتم نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات للعميل.

تتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل السلع أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. يتعين على المجموعة مراعاة العوامل التالية سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات التأجير

تتحقق إيرادات التأجير عندما تستحق على أساس التوزيع الزمني.

إيرادات فوائد

يتم إثبات إيرادات الفوائد على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المساهمين في تحصيلها.

إيرادات أخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.13 عقود الإيجار

المجموعة كمؤجر  
إن التأجير الذي يتحمل فيه المؤجر جزءاً جوهرياً من مخاطر ومناقص الملكية يتم تصنيفه كتأجير تشغيلي. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي  
يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر  
تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات عقود الإيجار التي تكون فيها الطرف المستأجر.

عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة  
تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمتلكات والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود الإيجار التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة الإيجار.

3.14 الضرائب

ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة  
إن ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة تمثل المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على الربح للسنة ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الضرائب/الرسوم الحالية، لا يُسمح بتحويل الخسائر المتركمة كما لا توجد فروق جوهريّة بين أسس الضرائب/الرسوم للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة.

النسبة المئوية	الضريبة/الرسوم الإجمالية
2.5% من صافي الربح ناقص الاستقطاعات المسموح بها	ضريبة دعم العمالة الوطنية
1% من صافي الربح ناقص الاستقطاعات المسموح بها.	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1% من صافي الربح ناقص الاستقطاعات المسموح بها.	الزكاة

3.15 ترجمة عملات أجنبية

يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة من شركات المجموعة باستخدام العملة السائدة في البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تعمل فيها المنشأة (عملة التشغيل).

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة العرض للمجموعة.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.15 ترجمة عملات أجنبية (تتمة)

*المعاملات والأرصدة*

يتم تسجيل العمليات المالية بعملات أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. ويتم بتاريخ كل بيان مالي مجمع إعادة ترجمة البنود النقدية المسجلة بالعملات الأجنبية حسب أسعار الصرف التقريبية السائدة بتاريخ بيانات المركز المالي المجمع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الإقرار بالأرباح والخسائر المتعلقة بها مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

*العمليات الأجنبية*

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمع. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقبال.

3.16 الإلتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد الإلتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. على الرغم من ذلك، يتم الإفصاح عن الإلتزامات المحتملة إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في الخسائر الإقتصادية بعيداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

3.17 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. يتم الإفصاح عن التقارير القطاعية بشكل يتفق مع التقارير الداخلية التي تمت مراجعتها من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المنوط بتخصيص الموارد، وتقييم الأداء، واتخاذ القرارات الاستراتيجية فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية.

#### 4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الإلتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

#### الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ القرارات التالية بصرف النظر عن تلك التي تتعلق بالتقديرات، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

#### تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشترقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الأصول ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) عند تصنيف موجوداته المالية.

#### تصنيف العقارات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو "ممتلكات ومنشآت ومعدات". تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

#### عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء منه) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات عقود الإيجار (عندما تكون المنشأة الطرف المؤجر).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

#### التقديرات غير المؤكدة والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

#### مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون

قامت المجموعة بإعادة تقييم أحكامها وتقديراتها المهمة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك احتمالية التعثر ومعدل الخسائر عند التعثر بالإضافة إلى إدراج المعلومات المستقبلية بسبب الآثار الاقتصادية السلبية الناجمة عن تفشي فيروس كورونا.

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لإيرادات التأجير المستحقة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة للمدينون (تتمة)  
سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الإئتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع العقارات الإستثمارية، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الإئتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الإئتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الإئتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بخسائر الإئتمان المتوقعة للمدينون لدى المجموعة في (إيضاح 24).

تقييم الموجودات المالية غير المسعرة

يستند تقييم استثمارات أسهم غير مسعرة عادة إلى إحدى معاملات السوق الحديثة التالية:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- مضاعف الربحية.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نموذج السعر إلى القيمة الدفترية.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية ومضاعف الربحية ومضاعف السعر إلى القيمة الدفترية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة تقديراً هاماً.

قامت المجموعة بتحديث دراسات القيمة العادلة المتعلقة بالاستثمارات في أسهم غير مسعرة نتيجة للأثار السلبية على القيمة العادلة للاستثمارات المالية غير المسعرة بسبب انتشار فيروس كورونا.

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل أو التزام، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيّم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المختلفة المبينة في (إيضاح 25).

تقييم العقارات الإستثمارية

تدرج المجموعة عقاراتها الإستثمارية بالقيمة العادلة عند إثبات تغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، ويتم استخدام ثلاث طرق رئيسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة: وفي هذه الطريقة، يتم استخدام المبالغ المتتالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل بناءً على العقود القائمة وشروط الإيجار، ويتم خصم القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي من خلالها يتم تقدير قيمة العقار بناءً على الدخل الناتج منه. يتم احتساب هذه القيمة بناءً على صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل الربح المتوقع من العقار وفقاً لمدخلات السوق، والذي يعرف باسم معدل الرسملة.

(ج) التحليل المقارن: يستخدم قيم المعاملات الفعلية التي تم التعامل فيها مؤخراً من قبل أطراف أخرى للعقارات في نفس المكان والظروف استناداً إلى خبرة مقيم عقاري مستقل.



4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة والافتراضات (تتمة)

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

كما هو مبين في السياسات المحاسبية، تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة التي يتم استهلاك الممتلكات والمعدات وفقاً لها. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

يوجد انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع إلى البيانات المتوفرة من معاملات المبيعات قيد التنفيذ في معاملات بشروط تجارية بحتة لأصول مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة أثناء الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. إن التدفقات النقدية ناتجة عن موازنة السنوات الخمسة التالية وهي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة حيث أن المجموعة غير ملتزمة بها بعد، أو الاستثمارات المستقبلية الجوهرية التي ستحسن أداء الموجودات للوحدة المولدة للنقد التي يتم اختبارها. إن القيمة المستردة هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم في نموذج التدفقات النقدية المخصومة بالإضافة إلى التدفقات النقدية المستقبلية الداخلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض التقدير.

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. تحديد ما إذا كانت مطابقة معايير تحقق الإيرادات وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المفصّل عنها في (إيضاح 3.12) يتطلب اتخاذ أحكاماً مهمة.

5. نقد وأرصدة لدى البنوك

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
3,387	82
1,991,214	2,727,139
1,296,960	732,081
1,901,569	376,091
5,193,130	3,835,393

نقد في الصندوق  
حسابات جارية لدى البنوك  
نقد لدى الشركة الكويتية للمقاصة  
نقد في محفظة استثمارية

6. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
117,085	105,704
(107,637)	(57,944)
9,448	47,760
65,145	-
1,090	36,107
11,710	11,212
23,920	23,663
111,313	118,742

إيرادات تأجير مستحقة \*  
ناقصاً: مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة \*\*

إيرادات مستحقة من بيع استثمار  
إيرادات توزيعات أرباح مستحقة  
مصاريف مدفوعة مقدماً  
تأمينات مستردة

\* لا تحمل إيرادات التأجير المستحقة أي فائدة وعادة ما تستحق خلال 30 يوماً.

6. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

\*\* إن الحركة على مخصص مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي:

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
18,803	107,637
88,834	(49,693)
<u>107,637</u>	<u>57,944</u>

الرصيد كما في بداية السنة  
(رد المخصص) / المحمل للسنة  
الرصيد كما في نهاية السنة

7. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات العلاقة المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها أو تتأثر بشكل كبير بهذه الأطراف. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع

2020	2021	شركة زميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	70,243	70,243
-	70,243	70,243

مستحق من طرف ذي صلة  
شركة عقار الخايجية للتجارة العامة و المقاولات ذ.م.م

الأرصدة المتضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع

موظفي الإدارة العليا

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
78,550	62,608
6,231	4,885
<u>84,781</u>	<u>67,493</u>

رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل  
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

8. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
-	2,150,364
328,512	-
<u>328,512</u>	<u>2,150,364</u>

أوراق مالية محلية غير مسعرة  
أوراق مالية أجنبية مسعرة  
الرصيد في نهاية السنة

8. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تقمة)

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	328,512	الرصيد كما في بداية السنة
6,461,449	8,492,027	إضافات
(6,311,158)	(6,153,540)	استيعادات
178,221	(516,635)	(خسارة) ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
328,512	2,150,364	الرصيد في نهاية السنة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر مقومة بالعملات التالية:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,150,364	دينار كويتي
328,512	-	دولار أمريكي
328,512	2,150,364	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

9. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
322,626	530,377	أوراق مالية محلية غير مسعرة
1,387,142	1,383,225	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
-	73,353	أوراق مالية أجنبية مسعرة
1,709,768	1,986,955	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,567,530	1,709,768	الرصيد كما في بداية السنة
-	1,786,924	إضافات
(216,838)	(1,353,165)	استيعادات
(1,640,924)	(156,572)	التغير في القيمة العادلة
1,709,768	1,986,955	الرصيد كما في نهاية السنة

9. موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملة التالية:

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
530,377	322,626	دينار كويتي
1,289,403	1,219,266	دولار أمريكي
59,579	60,280	جنيه إسترليني
107,596	107,596	دينار بحريني
<u>1,986,955</u>	<u>1,709,768</u>	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للموجودات المالية في (إيضاح 25).

10. استثمار في شركات زميلة

الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية		نسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	2021	2020	2021	2020		
	دينار كويتي	دينار كويتي				
تجارة عامة ومقاولات	1,601,396	1,585,804	21%	21%	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
تمويل وإجارة	7,600,242	7,164,491	29%	29%	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)
	<u>9,201,638</u>	<u>8,750,295</u>				

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,750,295	9,998,764	الرصيد الافتتاحي
418,276	(1,020,100)	حصة المجموعة من نتائج الأعمال للسنة *
(7,540)	-	حصة المجموعة من التغيير في تعديلات ترجمة عملة أجنبية
39,158	(228,369)	حصة المجموعة من التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,449	-	حصة المجموعة في ارباح بيع أسهم خزانة الرصيد الختامي
<u>9,201,638</u>	<u>8,750,295</u>	

\* اعترفت المجموعة بحصتها من نتائج أعمال شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م بناءً على المعلومات المالية المرحلية المكثفة كما في 30 سبتمبر 2021 والتي أعدتها الإدارة. قدرت الإدارة أنه لم تحدث أية أحداث ومعاملات هامة بين ذلك التاريخ وتاريخ إعداد التقارير للمجموعة تتطلب تعديلات على القيمة الدفترية للاستثمار. اعترفت المجموعة بحصتها في نتائج أعمال شركة المنار للتمويل والتأجير ش.م.ك. (عامّة) استناداً إلى البيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 ديسمبر 2021. سجلت المجموعة حصتها من نتائج أعمال هذه الشركات الزميلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتضمن الاستثمار في شركات زميلة شركة زميلة مسعرة "شركة المنار للتمويل والتأجير ش.م.ك. (عامّة)" بقيمة دفترية تبلغ 7,600,242 دينار كويتي (2020: 7,164,491 دينار كويتي)، بقيمة عادلة قدرها 5,998,966 دينار كويتي (2020: 4,441,025 دينار كويتي) استناداً إلى سعر الإغلاق كما ذكرت بورصة الكويت. ومع ذلك، فقد أجرت الإدارة تقييماً للمبلغ القابل للاسترداد للشركة الزميلة كما في تاريخ التقرير بناءً على حساب القيمة قيد الاستخدام باستخدام توقعات التدفقات النقدية وفقاً للميزانيات المالية للشركة الزميلة وافترض معدل نمو سنوي متناقص في الإيرادات يقارب 2٪ في فترة ست سنوات.

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

تم استخدام متوسط معدل خصم قبل الضريبة بنسبة 7.84% لخصم توقعات التدفقات النقدية ومعدل النمو الدائم بنسبة 2.70% سنوياً للتدفقات النقدية المستقبلية للوصول إلى القيمة النهائية. يشير التقييم إلى المبلغ الممكن استرداده لإستثمار المجموعة في الشركة الزميلة يبلغ تقريباً 33,760,581 دينار كويتي (2020: 13,473,595 دينار كويتي) وهو أعلى من القيمة الدفترية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وبالتالي لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة.

إذا كان معدل الخصم المقدر لوحدات إنتاج النقد أعلى بنسبة 2% من تقديرات الإدارة، سيكون المبلغ الممكن استرداده لوحدات إنتاج النقد الخاصة بالمجموعة أقل بمبلغ 675,212 دينار كويتي (2020: 269,472 دينار كويتي).

حددت الإدارة هامش إجمالي تقديري بناءً على الأداء السابق وبناءً على توقعاتها عن تطورات السوق. إن معدلات متوسط النمو المرجح المستخدمة تتفق مع التوقعات الواردة في تقارير القطاع. تعكس معدلات الخصم المستخدمة المخاطر المحددة المتعلقة بالقطاع.

إن الجدول التالي يوضح المعلومات المالية للشركات الزميلة للمجموعة:

شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عاملة)		شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.		2021
الإجمالي	دينار كويتي	الإجمالي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,782,118	2,715,698	66,420		بيان الربح أو الخسارة: الإيرادات
1,490,075	1,362,566	127,509		ربح السنة العائد إلى:
1,472,718	1,362,566	110,152		إلى مساهمي الشركة الأم
17,357	-	17,357		حصص غير مسيطرة
1,490,075	1,362,566	127,509		
3,941,946	3,941,946	-		بيان المركز المالي:
43,704,677	33,228,307	10,476,370		موجودات غير متداولة
47,646,623	37,170,253	10,476,370		موجودات متداولة
				مجموع الموجودات
6,256,253	6,109,872	146,381		مطلوبات متداولة
6,256,253	6,109,872	146,381		مجموع المطلوبات
41,390,370	31,060,381	10,329,989		صافي الموجودات
				العائد إلى:
38,686,077	31,060,381	7,625,696		إلى مساهمي الشركة الأم
2,704,293	-	2,704,293		حصص غير مسيطرة
41,390,370	31,060,381	10,329,989		

شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

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

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)			2020
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	بيان الربح أو الخسارة: الإيرادات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,751,887	2,555,827	196,060	ربح / (خسارة) السنة العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة
(3,488,339)	(3,551,262)	62,923	
(3,504,757)	(3,551,262)	46,505	
16,418	-	16,418	
(3,488,339)	(3,551,262)	62,923	
4,046,721	4,046,721	-	بيان المركز المالي: موجودات غير متداولة
41,686,763	30,191,676	11,495,087	موجودات متداولة
45,733,484	34,238,397	11,495,087	مجموع الموجودات
5,951,580	4,680,608	1,270,972	مطلوبات متداولة
5,951,580	4,680,608	1,270,972	مجموع المطلوبات
39,781,904	29,557,789	10,224,115	صافي الموجودات العائد إلى: إلى مساهمي الشركة الأم حصص غير مسيطرة
37,109,237	29,557,789	7,551,448	
2,672,667	-	2,672,667	
39,781,904	29,557,789	10,224,115	

يوضح الجدول التالي تطابق المعلومات المالية للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الشركات الزميلة:

2021			
الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامّة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	صافي موجودات الشركة الزميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة
38,686,077	31,060,381	7,625,696	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
-	%29	%21	تعديلات القيمة العادلة * القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة
10,608,906	9,007,510	1,601,396	
(1,407,268)	(1,407,268)	-	
9,201,638	7,600,242	1,601,396	

10. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

الإجمالي	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك. (عامة)	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	صافي موجودات الشركة الزميلة
37,109,237	29,557,789	7,551,448	حصة الملكية الفعلية للمجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة
-	%29	%21	حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة
10,157,563 (1,407,268)	8,571,759 (1,407,268)	1,585,804 -	تعديلات القيمة العادلة * القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة
<u>8,750,295</u>	<u>7,164,491</u>	<u>1,585,804</u>	

\* تتمثل تعديلات القيمة العادلة في تجاوز حصة المجموعة في صافي القيمة الدفترية للقيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة لدى الشركة الزميلة في تاريخ الاستحواذ.

11. عقارات استثمارية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد كما في بداية السنة
17,676,040	16,736,528	التغير في القيمة العادلة
(939,512)	314,982	الرصيد كما في نهاية السنة
<u>16,736,528</u>	<u>17,051,510</u>	

توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 12,716,204 دينار كويتي (2020: 12,509,411 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 12) ودائنو مراهبة (إيضاح 13).

تقع العقارات الاستثمارية في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة.

تم تصنيف العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها باستخدام طريقة رسملة الدخل ضمن المستوى 3 في التسلسل الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 25).

12. قروض لأجل

يتضمن هذا الرصيد ما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	قرض من بنك محلي
450,000	250,000	قرض من بنك أجنبي
3,839,505	3,418,355	
<u>4,289,505</u>	<u>3,668,355</u>	

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك محلي بمعدل فائدة 2.25% (2020: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ومضمون برهن عقار استثماري بقيمة دفترية 2,225,000 دينار كويتي (2020: 2,225,000 دينار كويتي) (إيضاح 11).

12. قروض لأجل (تتمّة)

قرض لأجل تم منحه من قبل بنك أجنبي بمعدل فائدة 2.75% (31 ديسمبر 2020: 2.75%) سنوياً فوق سعر الفائدة السائد ("الإيبور") ومضمون برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 7,065,204 دينار كويتي (2020: 6,824,411 دينار كويتي) (إيضاح 11). إن رصيد القرض مقوم بالدرهم الإماراتي.

متمثلاً فيما يلي:

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
703,035	612,850	الجزء المتداول
2,965,320	3,676,655	الجزء غير المتداول
<u>3,668,355</u>	<u>4,289,505</u>	

13. دائنو مرابحة

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,055,426	2,216,636	المبلغ الإجمالي
(15,426)	(16,636)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>2,040,000</u>	<u>2,200,000</u>	

يمثل هذا البند المرابحة التي تم الحصول عليها مع إحدى المؤسسات الإسلامية المحلية بمعدل ربح 1.5% (2020: 1.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. قامت المجموعة باستخدام هذه المرابحة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 وتسنق خلال سنة واحدة. وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 3,426,000 دينار كويتي (2020: 3,460,000 دينار كويتي) (إيضاح 11).

14. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
162,051	136,736	مصاريف مستحقة
149,266	114,925	توزيعات أرباح مستحقة
42,413	41,961	إيجارات مستلمة مقدماً
47,801	50,695	تأمينات مستأجرين
12,640	1,718	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
2,512	25,064	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
4,745	376	حصة الزكاة المستحقة
466	20,403	ذمم موظفين
16,523	15,432	إجازات مستحقة للموظفين
<u>438,417</u>	<u>407,310</u>	

15. رأس المال

يتكون رأس مال المجموعة المصرح به والمصدر والمدفوع من 234,250,000 سهم (2020: 234,250,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.



16. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصّة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري. وللشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يتجاوز الإحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير متاح للتوزيع باستثناء الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لا يسمح بتوزيع الإحتياطي الإجباري على المساهمين؛ وإنما يسمح فقط باستخدامه لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصّة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصّة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة. يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري بناءً على توصية مجلس الإدارة ويخضع لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. ومن الممكن إيقاف مثل هذا التحويل السنوي من قبل الشركة الأم بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على توصية مجلس الإدارة.

18. الجمعية العامة

اقترح مجلس الإدارة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 16 مارس 2022، بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. يُضاف إلى ذلك التوزيعات النقدية المرحلية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) الموزعة في وقت سابق في سنة 2021. وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 24 نوفمبر 2021 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 1% من رأس المال المدفوع (1 فلس لكل سهم) لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2021.

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 12 أبريل 2021 البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ووافقت على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم صرف مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

19. أسهم خزينة

2020	2021
22,675,538	-
9.68%	-
1,337,857	-
1,893,152	-

عدد الأسهم (سهم)  
نسبة الأسهم المدفوعة (%)  
القيمة السوقية (دينار كويتي)  
التكلفة (دينار كويتي)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت الشركة الأم ببيع جميع أرصدة أسهم الخزينة.

20. صافي (خسائر) / أرباح استثمارات

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
178,221	(516,635)
1,053,480	21,947
170,338	88,500
1,402,039	(406,188)

(خسارة) / ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة  
بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 8)  
ربح محقق من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة  
إيرادات توزيعات أرباح

2021		2020		
دينار كويتي		دينار كويتي		
168,613	174,259			تكاليف موظفين
27,437	26,409			أتعاب مهنية
19,465	21,748			مصاريف إشتراكات
1,523	13,210			مصاريف إعلانات
2,639	3,041			مصاريف صيانة
54,764	61,973			أخرى
<u>274,441</u>	<u>300,640</u>			

22. ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي ربح / (خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها.

إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2021		2020		
605,305	(289,680)			صافي ربح / (خسارة) السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم ("دينار كويتي")
234,250,000	234,250,000			عدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
(17,814,330)	(22,675,538)			ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة للشركة الأم (سهم)
216,435,670	211,574,462			المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة للشركة الأم (سهم)
2.80	(1.37)			(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

23. التقارير القطاعية

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. تعمل المجموعة في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة وفي دول أخرى. ولأغراض بيان تحليل تقارير القطاع، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى قطاعات الأعمال التالية:

- عقارات
- استثمارات
- أخرى

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2021				
الإجمالي	قطاعات أخرى	قطاع الاستثمارات	القطاع العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
862,868	-	-	862,868	إيرادات تأجير عقارات
(125,596)	-	-	(125,596)	تكاليف تشغيل عقارات
737,272	-	-	737,272	صافي إيرادات تأجير
49,693	-	-	49,693	رد مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
786,965	-	-	786,965	صافي ربح التشغيل
3,428	3,428	-	-	إيرادات أخرى
160	160	-	-	إيرادات فوائد
418,276	-	418,276	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
314,982	-	-	314,982	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(406,188)	-	(406,188)	-	صافي خسائر استثمارات
1,117,623	3,588	12,088	1,101,947	
(274,441)	(274,441)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(21,304)	(21,304)	-	-	استهلاك
(191,561)	(191,561)	-	-	تكاليف تمويل
(8,072)	(8,072)	-	-	صافي تحويل عملات أجنبية
(495,378)	(495,378)	-	-	إجمالي المصاريف
622,245	(491,790)	12,088	1,101,947	ربح / (خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
(1,649)	(1,649)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,922)	(10,922)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,369)	(4,369)	-	-	حصة الزكاة
605,305	(508,730)	12,088	1,101,947	صافي ربح / (خسارة) السنة
34,484,885	4,094,418	13,338,957	17,051,510	معلومات أخرى:
6,179,598	471,243	-	5,708,355	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

23. التقارير القطاعية (تتمة)

2020				
القطاع العقاري	قطاع الاستثمارات	قطاعات أخرى	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,032,978	-	-	1,032,978	إيرادات تأجير عقارات
(128,357)	-	-	(128,357)	تكاليف تشغيل عقارات
904,621	-	-	904,621	صافي إيرادات تأجير
(88,834)	-	-	(88,834)	مخصص خسائر إنتمانية متوقعة
815,787	-	-	815,787	صافي ربح التشغيل
17,366	17,366	-	-	إيرادات أخرى
4,415	4,415	-	-	إيرادات فوائد
(1,020,100)	-	(1,020,100)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(939,512)	-	-	(939,512)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,402,039	-	1,402,039	-	صافي أرباح استثمارات
279,995	21,781	381,939	(123,725)	
(300,640)	(300,640)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(13,634)	(13,634)	-	-	استهلاك
(238,278)	(238,278)	-	-	تكاليف تمويل
(17,123)	(17,123)	-	-	صافي تحويل عملات أجنبية
(569,675)	(569,675)	-	-	إجمالي المصاريف
(289,680)	(547,894)	381,939	(123,725)	صافي (خسارة) / ربح السنة قبل الاستقطاعات
(289,680)	(547,894)	381,939	(123,725)	صافي (خسارة) / ربح السنة
32,903,461	5,378,358	10,788,575	16,736,528	معلومات أخرى:
6,925,149	435,644	-	6,489,505	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية

إدارة رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. ويحتسب صافي الدين في شكل إجمالي الدين ناقص النقد وأرصدة لدى البنوك. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر في شكل إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

معدل المديونية		
2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,668,355	4,289,505	قروض لأجل (إيضاح 12)
2,040,000	2,200,000	دائنو مرابحة (إيضاح 13)
(3,835,393)	(5,193,130)	ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)
1,872,962	1,296,375	صافي الدين
28,305,287	25,978,312	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
30,178,249	27,274,687	إجمالي رأس المال
6.21%	4.75%	معدل المديونية

المخاطر المالية

فئات الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية		
2021	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,835,393	5,193,130	نقد وأرصدة لدى البنوك
107,530	99,603	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
70,243	-	مستحق من طرف ذي صلة
2,150,364	328,512	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,986,955	1,709,768	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
3,668,355	4,289,505	قروض لأجل
2,040,000	2,200,000	دائنو مرابحة
396,004	365,349	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)

يقدم قسم الخزينة في المجموعة خدمات أعمال كما يقوم بتنسيق الدخول على الأسواق المالية المحلية والعالمية ومراقبة وإدارة المخاطر المالية المتعلقة بالمجموعة من خلال تقارير المخاطر الداخلية التي تحلل درجة التعرض للمخاطر وحجم هذه المخاطر. تشمل هذه المخاطر مخاطر السوق (وتشمل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الفائدة ومخاطر أسعار حقوق الملكية)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تأثير تغير أسعار السوق مثل أسعار العملات الأجنبية ومعدل الفائدة وأسعار حقوق الملكية على إيرادات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية. تهدف إدارة مخاطر السوق إلى إدارة ومراقبة الانكشاف لمخاطر السوق في إطار الحدود المقبولة مع تعظيم العائد في الوقت نفسه.

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمخاطر مالية فيما يخص التغيرات في أسعار العملات الأجنبية ومعدل الفائدة.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات بالعملات الأجنبية، وبالتالي تنشأ عن ذلك مخاطر التعرض لتقلبات أسعار العملة. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يومياً لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

فيما يلي القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات لدى المجموعة المثبتة بالعملات الأجنبية الرئيسية كما في تاريخ المركز المالي المجموع:

2020	2021	
دينار كويتي (يعادل)	دينار كويتي (يعادل)	
6,315,243	7,027,699	درهم إماراتي
3,449,347	1,664,585	دولار أمريكي
240,335	68,068	جنيه إسترليني
107,596	107,596	دينار بحريني

يظهر الجدول التالي حساسية التغير المحتمل المعقول في أسعار صرف العملة الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة مساوي ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

2021			
التأثير على الدخل الشامل الأخر المجموع دينار كويتي	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
-	351,385	%5	درهم إماراتي
64,289	18,940	%5	دولار أمريكي
2,963	441	%5	جنيه إسترليني
5,380	-	%5	دينار بحريني

24. إدارة مخاطر رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(i) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

2020			
التأثير على الدخل الشامل الآخر المجموع دينار كويتي	التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	الزيادة مقابل الدينار الكويتي	
-	315,762	%5	درهم إماراتي
60,963	111,504	%5	دولار أمريكي
3,014	9,003	%5	جنيه إسترليني
5,380	-	%5	دينار بحريني

(ii) مخاطر معدل الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير الموجودات والمطلوبات المالية أو تصبح مستحقة مدرجة في الإيضاحات ذات الصلة.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدلات الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغير معدل الفائدة. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في معدل الفائدة مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2021			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	الرصيد دينار كويتي	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
(18,342)	3,668,355	%0.5	قروض لأجل

2020			
التأثير على بيان الربح أو الخسارة المجموع دينار كويتي	الرصيد دينار كويتي	الزيادة مقابل معدل الفائدة	
(21,448)	4,289,505	%0.5	قروض لأجل

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية

تتمثل مخاطر سعر حقوق الملكية في تقلب القيمة العادلة لحقوق الملكية نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات حقوق الملكية وقيمة الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر حقوق الملكية من التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر سعر حقوق الملكية حيث أنها لا تمتلك استثمارات مسعرة في سوق نشط.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(iii) مخاطر سعر حقوق الملكية (تتمة)

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يكون تأثير الإنخفاض في أسعار السوق مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه:

2021		الوصف
الأثر على بيان الربح أو الخسارة المجمع والدخل الشامل الأخر دينار كويتي	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية دينار كويتي	
-	107,518	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح والخسارة
3,668	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2020		
الأثر على بيان الربح أو الخسارة المجمع دينار كويتي	الزيادة مقابل سعر حقوق الملكية 5%	الوصف
16,426	5%	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أساس مستمر. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنوع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائماً.

مخاطر انخفاض قيمة الموجودات المالية

تتضمن الموجودات المالية المعرضة للانخفاض في القيمة "نقد وأرصدة لدى البنوك" و"مدينون وأرصدة مدينة أخرى" و"مستحق من طرف ذي صلة".

نقد وأرصدة لدى البنوك

إن النقد وأرصدة لدى البنوك لدى المجموعة المقاس بالتكلفة المطفأة يعد ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. إن النقد وأرصدة لدى البنوك لدى المجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثّر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثّر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الإقرار المبدئي. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية الناتجة عن تخلف أو عدم سداد الطرف المقابل محدود بالقيمة الدفترية للنقد و أرصدة لدى البنوك.



24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من طرف ذي صلة

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة إيرادات التأجير المستحقة حيث إن هذا البند ليس له عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم إيرادات التأجير المستحقة على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق. تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمعاملات على مدى الخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة السابقة خلال تلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

على هذا الأساس، تم تحديد مخصص خسائر الانخفاض في القيمة لإيرادات التأجير المستحقة كما في 31 ديسمبر 2021 و31 ديسمبر 2020 كما يلي:

31 ديسمبر 2021

الأعمار	إيرادات تأجير مستحقة دينار كويتي	نسبة التعثر المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	47,760	%	-
أكثر من 181 يوماً	57,944	%100	57,944
	105,704		57,944

31 ديسمبر 2020:

الأعمار	إيرادات تأجير مستحقة دينار كويتي	نسبة التعثر المتوقعة	مخصص خسائر الانخفاض في القيمة دينار كويتي
من 0 إلى 180 يوماً	28,251	%66.55	18,803
أكثر من 181 يوماً	88,834	%100	88,834
	117,085		107,637

يتم شطب إيرادات التأجير المستحقة عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. تشمل المؤشرات عدم وجود توقع معقول للاسترداد من بين أمور أخرى، على سبيل المثال، عدم تمكن العميل من الاشتراك في خطة سداد مع المجموعة وعدم تمكنه من إجراء دفعات تعاقدية لأكثر من 180 يوماً.

تواصل المجموعة استخدام كلا التعبيرين في فترة التأخير واحتمالية التعثر كمؤشر على الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان. كما قامت المجموعة بمراجعة المنهجيات والافتراضات المستخدمة مع أخذ تأثير جائحة فيروس كورونا في الاعتبار عند تقديم المعلومات المستقبلية.

في حين أن الأرصدة المدينة الأخرى والمستحق من طرف ذي صلة تخضع أيضاً لمتطلبات الخسائر الائتمانية المتوقعة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، إلا أن خسارة انخفاض القيمة ليست جوهرياً.

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الإئتمان (تتمة)

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,189,743	3,835,311	نقد و أرصدة لدى البنوك
99,603	107,530	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
-	70,243	مستحق إلى طرف ذي صلة
5,289,346	4,013,084	

مخاطر التركيز الائتماني

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

فيما يلي تحليل الموجودات المالية للمجموعة التي تتعرض لمخاطر الإئتمان حسب القطاع الجغرافي وقطاع الأعمال:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,909,627	3,696,747	القطاع الجغرافي:
379,719	316,337	دولة الكويت
5,289,346	4,013,084	الإمارات العربية المتحدة

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,189,743	3,835,311	قطاع الأعمال:
99,603	177,773	البنوك والمؤسسات المالية
5,289,346	4,013,084	عقارات

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة لتلبية الإلتزامات المتعلقة بالمطلوبات المالية التي تنتج من احتمال (الذي يمكن أن يكون بعيداً) أن يتطلب من المجموعة دفع التزاماتها قبل موعدها المتوقع.

تتضمن الإدارة الحكيمة لمخاطر السيولة الاحتفاظ بقدر مناسب من النقد، وتوفير التمويل من خلال قدر مناسب من التسهيلات الائتمانية التي يتم الإلتزام بها، والقدرة على إقفال المراكز السوقية. ونظراً للطبيعة الديناميكية للأعمال المعنية، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على المرونة في التمويل من خلال الإبقاء على الخطوط الائتمانية التي يتم الإلتزام بها متاحة بالإضافة إلى دعم المساهمين.

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

24. إدارة رأس المال والمخاطر المالية (تتمة)

المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر على أساس التزامات السداد غير المخصومة. إن الأرصدة التي تستحق خلال 12 شهراً تساوي قيمتها الدفترية حيث أن تأثير الخصم لقيمتها الحالية غير هام.

31 ديسمبر 2021	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
قروض لأجل	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو مرابحة	366,491	114,147	228,294	2,988,580	3,697,512
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)	2,055,426	-	-	-	2,055,426
	123,677	199,163	25,363	47,801	396,004
	2,545,594	313,310	253,657	3,036,381	6,148,942

31 ديسمبر 2020	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 شهراً	أكثر من سنة	الإجمالي
قروض لأجل	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو مرابحة	154,488	154,488	308,976	3,705,791	4,323,743
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مستلمة مقدماً)	2,216,636	-	-	-	2,216,636
	131,516	157,083	26,055	50,695	365,349
	2,502,640	311,571	335,031	3,756,486	6,905,728

25. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر 2021 و2020 لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع المجموعة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية، بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة.

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

2021				الموجودات المالية موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	
2,150,364	-	-	2,150,364	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
73,353	207,751	1,705,851	1,986,955	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	17,051,510	17,051,510	الموجودات غير المالية عقارات استثمارية
2020				الموجودات المالية موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	
328,512	-	-	328,512	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	1,709,768	1,709,768	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	16,736,528	16,736,528	الموجودات غير المالية عقارات استثمارية

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر دينار كويتي
1,709,768
(3,917)
<u>1,705,851</u>
3,567,530
(216,838)
<u>(1,640,924)</u>
<u>1,709,768</u>

31 ديسمبر 2021  
كما في 1 يناير 2021  
التغير في القيمة العادلة  
31 ديسمبر 2021

31 ديسمبر 2020  
كما في 1 يناير 2020  
استيعادات خلال السنة  
التغير في القيمة العادلة  
31 ديسمبر 2020

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 (تتمة):

يبين الجدول التالي كيفية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر		مستوى القيمة العادلة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2021	2020				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	دينار كويتي	دينار كويتي				
أوراق مالية محلية غير مسعرة	322,626	322,626	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة	1,383,225	1,387,142	الثالث	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل الخصم ومعدل النمو	كلما ارتفع معدل الخصم انخفضت القيمة العادلة

إن العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

قياس القيمة العادلة المستخدم  
المدخلات الجوهرية غير  
الملحوظة  
المستوى 3

دينار كويتي

17,051,510

31 ديسمبر 2021  
عقارات استثمارية

16,736,528

31 ديسمبر 2020  
عقارات استثمارية

إن تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للعقارات الاستثمارية هي كالتالي:

عقارات استثمارية  
دينار كويتي

16,736,528

314,982

17,051,510

31 ديسمبر 2021  
كما في 1 يناير 2021  
التغير في القيمة العادلة  
31 ديسمبر 2021

17,676,040

(939,512)

16,736,528

31 ديسمبر 2020  
كما في 1 يناير 2020  
التغير في القيمة العادلة  
31 ديسمبر 2020

25. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 (تتمة):

أساس التقييم	القيمة العادلة		المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	2021	2020
	دينار كويتي	دينار كويتي			
رسملة الدخل	17,051,510	16,736,528	• متوسط الإيجار (السعر لكل متر مربع) (دينار كويتي)	251 - 83	239 - 106
			• معدل العائد	%4.83 - %8.9	%7.4 - %8.9

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية. من المتوقع أن يكون تأثير التغيير في افتراضات التقييم مساوي ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه:

الزيادة في افتراضات التقييم	الأثر على القيمة العادلة	
	2021	2020
متوسط الإيجار	852,576	836,826
معدل العائد	85,258	83,683
	%5	50 نقطة أساس

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

26. أحداث جوهرية

أدى انتشار فيروس كورونا المستجد إلى التأثير على البيئة الاقتصادية عالمياً ومحلياً، مما عرض المجموعة إلى مخاطر مختلفة منذ بداية تفشي جائحة فيروس كورونا.

قامت المجموعة بتقييم جائحة فيروس كورونا وفقاً للإرشادات المتاحة، مما نتج عنه التغيرات التالية في منهجية الخسائر الائتمانية المتوقعة والتقديرية وأحكام التقييم. كما قامت المجموعة بتقييم الاستثمارية وإستراتيجية الأعمال للمجموعة وتدققاتها النقدية ولم يطرأ تغير جوهرية عليها.

تقديرات وأحكام التقييم

كما أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل لتقلبات الاقتصاد الحالية لتحديد قيمة الموجودات المالية وغير المالية المدرجة والتي اعتبرتها إدارة المجموعة كأفضل تقييم بناءً على المعلومات المتاحة أو بناءً على الأسعار السوقية. ومع ذلك، فإنها لا تزال متقلبة، كما أن المبالغ المدرجة لا تزال ذات حساسية لتقلبات السوق.

مبدأ الاستمرارية

قامت المجموعة بإجراء تقييم للوقوف على مدى الاستمرارية في ضوء الأوضاع الاقتصادية الراهنة وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر والشوك المستقبلية. تم إعداد توقعات تغطي الأداء المستقبلي ورأس المال والسيولة لدى المجموعة باستخدام التقديرات النقدية. بالرغم من الأثر المتزايد لفيروس كورونا، تشير التوقعات الحالية إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في حالتها التشغيلية وأن حالة الاستمرارية لديها لم تتأثر ولم تتغير إلى حد كبير منذ 31 ديسمبر 2021. ونتيجة لذلك فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل مناسب على أساس الاستمرارية.

أحداث لاحقة

نظراً لعدم التأكد من نطاق وفترة تفشي جائحة فيروس كورونا، فإن التأثيرات الناتجة عن فيروس كورونا على المجموعة بالنسبة للأحداث التي قد تطرأ بعد انتهاء السنة لا يمكن قياسها بشكل معقول في تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة.