

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

بيان
أ
ب
ج
د
هـ

بيان المركز المالي المجمع
بيان الربح أو الخسارة المجمع
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع

صفحة
1 - 34

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل
شركة مساهمة كويتية عامة
الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الراي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (ويشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وأدائها المالي وتدفعاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الراي

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

أمور أخرى

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية كما في 31 ديسمبر 2019 من قبل مراقب حسابات مستقل آخر، والذي أصدر تقريره بتاريخ 22 يونيو 2020 متضمناً رأي تدقيق غير متحفظ.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه لكيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

انخفاض قيمة ذمم القروض والسلفيات

الاعتراف بخسائر الائتمان للقروض والسلفيات للعملاء ("التسهيلات الائتمانية") يمثل خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية والتي يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لقواعد بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصص لها ("قواعد بنك الكويت المركزي")، أيهما أعلى.

أمور التدقيق الرئيسية (تتمه)

انخفاض قيمة ذمم القروض والسلفيات (تتمه)

إن الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي وتمثل سياسة جديدة ومعقدة تتطلب أحكاماً جوهرية عند تنفيذها. تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على الأحكام التي تقوم الإدارة بوضعها عند تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتصنيف التسهيلات الائتمانية إلى فئات مختلفة وتحديد توقيت حدوث التعثر ووضع نماذج لتقييم احتمالية تعثر العملاء وتقدير التدفقات النقدية من إجراءات الاسترداد أو تحقيق الضمانات. إن الاعتراف بالمخصص المحدد للتسهيل منخفض القيمة وفقاً لقواعد بنك الكويت المركزي يستند إلى التعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن الحد الأدنى للمخصص الذي يتم الاعتراف به إلى جانب أي مخصص إضافي معترف به استناداً إلى تقييم الإدارة للتدفقات النقدية التعاقدية المتعلقة بالتسهيلات الائتمانية (إيضاح 3/8).

نظراً لأهمية التسهيلات الائتمانية وما يرتبط بذلك من الاحتمالية في التقديرات والأحكام عند احتساب الانخفاض في القيمة، فإن ذلك الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم أدوات الرقابة والتعليمات ذات الصلة التي وضعت من قبل الإدارة في تحديد مدى كفاية خسائر الائتمان.

فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، قمنا باختيار عينات للتسهيلات الائتمانية القائمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحققنا من مدى ملائمة تحديد المجموعة للزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان والأساس المترتب على ذلك لتصنيف التسهيلات الائتمانية إلى مراحل مختلفة. بالنسبة لعينة التسهيلات الائتمانية، تحققنا من مدى ملائمة معايير المجموعة لتحديد المراحل وقيمة التعرض عند التعثر واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر والضمانات المستخدمة في تحديد خسائر الائتمان. كما تحققنا من مدى ملائمة مختلف المدخلات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة.

إضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بقواعد متطلبات بنك الكويت المركزي لاحتساب المخصص، قمنا بتقييم المعايير الخاصة بتحديد ما إذا كان هناك أي متطلبات لاحتساب أي خسائر ائتمانية وفقاً للتعليمات ذات الصلة ويتم احتسابها عند اللزوم وفقاً لذلك. بالنسبة للعينات التي تم اختيارها، تحققنا مما إذا كانت كافة أحداث الانخفاض في القيمة قد تم تحديدها من قبل إدارة المجموعة، وتحققنا من عمليات احتساب المخصص المترتب على ذلك.

القيمة العادلة للعقارات

تمثل العقارات جزءاً جوهرياً من اجمالي الموجودات حيث تبلغ قيمتها الدفترية الاجمالية 18,417,185 دينار كويتي تم تقييمها إما لإدراجها بالقيمة العادلة أو لدراسة الانخفاض في القيمة. وهذه العقارات تمثل عقارات استثمارية وعقارات للمتاجرة وعقارات قيد التطوير وأرض ومباني ضمن الممتلكات والمعدات.

إن تقييم العقارات هي من أمور التدقيق الرئيسية لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة وتمثل جزءاً هاماً من اجمالي موجودات المجموعة، يعتمد تقييم العقارات بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية ذات مخاطر عالية. إن سياسة الشركة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات مرة واحدة على الأقل في السنة. إن هذه التقييمات تتم على أساس معرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية ومعدلات الإشغال ورسملة الإيراد. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة مقارنة المبيعات السوقية، لقد قمنا بمراجعة تقارير المقيمين الخارجيين والتأكد من استقلاليتهم. كما تحققنا من مدى كفاية الإفصاح عن تقييم العقارات.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

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

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

مسئوليات الإدارة والقانون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والأفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القانون على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
 - فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهرياً من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهرياً من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.
- نقوم بالتواصل مع القانون على الحوكمة فيما يتعلق – ضمن أمور أخرى – بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يبين لنا من خلال تدقيقنا.

التقرير عن المتطلبات القانونية والأمر التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي. في حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له بشأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية وما يتعلق به من تعليمات أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن انشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.



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

30 مارس 2021
دولة الكويت

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

2019	2020	إيضاح	الموجودات
928,095	1,192,370	6	نقد وأرصدة لدى البنوك
649,227	11,524,389	6	ودائع لدى البنوك
120,324	1,519,991	7	مدینون وأرصدة وموجودات مدينة أخرى
-	396,997	8	موجودات مالية بالتكلفة المضافة
1,957,107	1,611,695	9	قروض وسلفيات
3,026,000	4,058,000	10	عقارات للمتاجرة
-	8,017,000	11	عقار قيد التطوير
6,256,879	6,342,185	12	عقارات استثمارية
-	2,808,759	13	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	674,876		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
5,847,559	866,130	14	استثمار في شركات زميلة
9,590,448	8,986,749	15	موجودات حق استخدام
20,785,422	17,974,004	16	ممتلكات ومعدات
49,161,061	65,973,145		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			المطلوبات
4,100,587	11,414,404	17	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
10,657,835	22,317,580	18	تسهيلات بنكية
9,512,615	9,094,630	15	التزامات عقود إيجار
1,387,200	1,387,200	19	سندات
25,658,237	44,213,814		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
23,959,684	23,959,684	20	رأس المال
(1,575,404)	(2,035,289)	23	أسهم الخزينة
411,866	411,866	21	احتياطي قانوني
411,866	411,866	22	احتياطي اختياري
1,701,840	1,701,840		احتياطي أسهم خزينة
305,075	-		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,800,000)	(1,869,355)		احتياطي القيمة العادلة المتراكم
120,779	-		حصة المجموعة في احتياطي شركات زميلة
518,100	518,100		احتياطي المدفوعات بالأسهم
641,002	641,002		احتياطي آخر
(1,191,984)	(6,729,876)		خسائر متراكمة
23,502,824	17,009,838		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
-	4,749,493	5	الحصص غير المسيطرة
23,502,824	21,759,331		مجموع حقوق الملكية
49,161,061	65,973,145		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح عبد المحسن الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

2019	2020	إيضاح	
4,213,026	4,041,555	25	إيرادات خدمات تعليمية
-	(942,250)		خصم بموجب قرار وزارة التربية رقم 2020/78
-	(909,777)		خصومات أخرى متوقعة
(2,517,322)	(2,581,844)		تكلفة خدمات تعليمية
1,695,704	(392,316)		مجمّل (الخسارة)/الربح من الخدمات التعليمية
3,796	50,526		صافي إيرادات الاستثمار من موجودات مالية
343,764	241,986		صافي الإيرادات من تأجير عقارات استثمارية
(1,080,505)	(928,659)	14	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
-	50,597		إيراد محقق من بيع موجودات مالية
-	1,593,040	24	ربح من التخارج من محفظة عقارية
-	(63,000)	10	خسارة انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة
59,795	(349,839)	12	(خسارة)/ربح من تقييم عقارات استثمارية
-	(1,965,724)	16	خسارة انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
-	624,652	4	ربح من دمج الأعمال في شركة زميلة
-	68,431	13	ربح غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,512,398	(215,380)	9	صافي (مخصص)/رد خسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلف
592,890	(81,261)	7	صافي (مخصص)/رد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون
-	(1,069,812)		مخصصات أخرى
56,043	334,312		إيرادات أخرى
-	44,100	15	امتياز إعفاءات الإيجار
(840,352)	(885,077)	16	استهلاكات ممتلكات ومعدات
(635,381)	(673,037)	15	استهلاك موجودات حق استخدام
(1,475,974)	(1,129,357)	26	مصروفات عمومية وإدارية
232,178	(4,745,818)		(الخسائر)/الأرباح التشغيلية
(641,733)	(706,571)		تكاليف التمويل متعلقة بتسهيلات بنكية
(65,286)	(32,020)		تكاليف التمويل متعلقة بمطلوبات التأجير
(474,841)	(5,484,409)		صافي خسارة السنة
			العائد إلى:
(474,841)	(5,516,123)		الشركاء في الشركة الأم
-	31,714	5	الحصص غير المسيطرة
(474,841)	(5,484,409)		
(1.99)	(23.32)	27	خسارة السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية والمخففة) (فلس)

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

2019	2020	
(474,841)	(5,484,409)	صافي خسارة السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(2,293)	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
-	(16,125)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية محول إلى الربح أو الخسارة
-	16,135	نتيجة دمج الأعمال
-	16,135	احتياطي القيمة العادلة المحول إلى الربح أو الخسارة نتيجة دمج الأعمال
-	16,369	حصة المجموعة من احتياطات شركة زميلة محولة إلى الربح أو الخسارة نتيجة دمج الأعمال
(104,225)	-	حصة في الخسارة الشاملة الأخرى لشركات زميلة
(106,518)	16,379	الربح/(الخسارة) الشاملة للسنة
(581,359)	(5,468,030)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		العائد إلى:
(581,359)	(5,499,744)	الشركاء في الشركة الأم
-	31,714	الحصص غير المسيطرة
(581,359)	(5,468,030)	

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

2019	2020	
		الأنشطة التشغيلية
(474,841)	(5,484,409)	صافي خسارة السنة
		تعديلات:
(3,796)	(50,526)	صافي خسارة استثمار من موجودات مالية
(59,795)	349,839	خسارة/(ربح) من تقييم عقارات استثمارية
1,080,505	928,658	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
-	(50,597)	إيراد محقق من بيع موجودات مالية
-	(68,431)	ربح غير محقق من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	(1,593,040)	ربح من التخارج من محفظة عقارية
-	(624,652)	ربح من نمج الأعمال في شركة زميلة
(1,512,398)	215,380	مخصص/(رد) خسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلف
(592,890)	81,261	مخصص/(رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون
-	1,069,812	مخصصات أخرى
840,352	885,077	استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات
-	1,965,724	خسارة انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
-	63,000	خسارة انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة
635,381	673,037	استهلاك موجودات حق الاستخدام
-	(44,100)	امتياز إعفاءات الإيجار
126,985	118,678	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
641,733	706,571	تكاليف التمويل متعلقة بتسهيلات بنكية
65,286	32,020	تكاليف التمويل متعلقة بالتزامات عقود الإيجار
746,522	(826,698)	(خسارة)/ربح التشغيل قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
814,730	(924,740)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
6,092	130,032	قروض وسلفيات
(371,218)	(1,582,335)	داننون وأرصدة دائنة أخرى
1,196,126	(3,203,741)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(375,820)	(35,006)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة التشغيلية
820,306	(3,238,747)	
		الأنشطة الاستثمارية
(117,695)	(20,479)	شراء ممتلكات ومعدات
3,528	-	إيرادات فوائد مستلمة
1,500,000	79,773	ودائع ثابتة
-	50,597	إيراد مستلم من بيع موجودات مالية
-	(1,302,120)	صافي النقد المدفوع للاستحواذ على شركة تابعة - بعد خصم النقد في الشركة التابعة
1,385,833	(1,192,229)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(1,918,278)	11,659,745	تسهيلات بنكية
(589,500)	(477,942)	المدفوع من التزامات عقود الإيجار
(641,733)	(738,591)	تكاليف تمويل مدفوعة
(3,149,511)	10,443,212	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(943,372)	6,012,236	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
2,520,694	1,577,322	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,577,322	7,589,558	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

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

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست يونيكاب للاستثمار والتمويل - شركة مساهمة كويتية عامة في دولة الكويت بموجب عقد التأسيس رقم 720 جلد 1 المؤرخ في 12 فبراير 2002.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. تخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي كشركة تمويل واستثمار كما تخضع لإشراف هيئة أسواق المال.

تتمثل الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

1. منح قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للأفراد والشركات لتمويل شراء الأراضي والعقارات.
2. منح القروض العقارية والصناعية وكافة الأنواع الأخرى من القروض.
3. منح القروض إلى الشركات والمؤسسات لتمويل أنشطتها مقابل ضمانات ملائمة تحدها الشركة الأم.
4. تأسيس الشركات التابعة للشركة الأم والمتخصصة في التسويق وإبرام اتفاقيات مع وكلاء بضائع وشركات تأمين وشركات أخرى مقابل عمولة تتحدد بشكل نسبي للمبيعات أو الودائع المحققة من العملاء.
5. استثمار الفوائض المالية من الشركة الأم في محافظ تدار من قبل شركات متخصصة.
6. مدير محفظة استثمار.
7. مدير أنظمة استثمار جماعي.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو شرق - شارع عمر بن الخطاب - برج كي بي تي - الطابق رقم 10 - دولة الكويت.

تشتمل البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2020 على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 4) (ويشار إليهما مجتمعين "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة بموجب اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 30 مارس 2021 ويخضع للتعديل بناءً على الجمعية العمومية للمساهمين.

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

(2/1) معايير وتعديلات جديدة سارية اعتباراً من 1 يناير 2020

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

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

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

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

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

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

إن التطبيق العملي للتعديلات بنطبق فقط على امتياز إعفاءات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لتداعيات كوفيد 19 وقط إذا تم استيفاء جميع الشروط التالية:

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

- قامت المجموعة بتطبيق التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 وفيما يلي الأثر على البيانات المالية:

استفادت المجموعة من إعفاء من مدفوعات الإيجار. تم احتساب الإعفاء من مدفوعات الإيجار بمبلغ 44,100 دينار كويتي كإيجار متغير سلبي في بيان الربح أو الخسارة المجموع. ألغت المجموعة الاعتراف بالجزء من التزام الإيجار الذي تم إلغاؤه من خلال الإعفاء من هذه المدفوعات بالتوافق مع متطلبات المعيار رقم 9.

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

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

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

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

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

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

• تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 – الممتلكات والآلات والمعدات – عائدات ما قبل الاستخدام المزمع لا تسمح التعديلات بخصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحاً للاستخدام من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، أي العائدات المحققة أثناء إحضار الأصل إلى الموقع بالحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي خططت لها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة في الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 2 "المخزون".

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

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

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

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

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

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

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

3- السياسات المحاسبية الهامة

(1/3) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة

يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت والتي تتطلب احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 وفقاً لإرشادات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة.

(2/3) العرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- تم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

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

(3/3) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائداتها.

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من تلك الحصة في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(4/3) دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم إصدارها من قبل الشركة كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال" يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الامتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الامتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة الممتلكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الامتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

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

لأهداف اختبار الانخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم اختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الانخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على انخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الانخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

(5/3)

التحقق والقياس المبني وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التحاقية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
 - أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
 - ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

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

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

(6/3)

عقود الإيجار

(أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاخماً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك مترام وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس لالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت لالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

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

ب) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها وفقاً لضمانات القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم الإيجار في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لالتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكانات 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 إيجار المعدات المكتبية التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

استثمار في شركة زميلة

(7/3)

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري وليس سيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. تتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة باتباع طريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة المجموعة من الربح والخسارة المحققة للشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ البداية الفعلية للتأثير الجوهري حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري. وعليه، يتم إدراج الاستثمار في شركات زميلة بالتكلفة مضافاً إليه حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة.

إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من تعاملات مع شركات زميلة يتم إلغاؤها مقابل الاستثمارات في شركات زميلة بحدود حصة المجموعة وذلك الاستثمار. إن هذا الإلغاء محدد بقيمة الانخفاض في قيمة الاستثمار.

في تاريخ كل مركز مالي يتم تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة وفقاً للسياسة المحاسبية (3/10). وفي حالة وجود انخفاض، يتم تحديد قيمة الانخفاض بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة، حيث يتم إدراج الانخفاض في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

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

15/3 تحقق الإيراد

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
 - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
 - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى المجموعة.
 - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
 - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- يتم إثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

يجب أيضا الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

- إيرادات تأجير

- تحقق المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي التي لا يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية عقار استثماري. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بالتأجير من الباطن للعقار الاستثماري الذي تم حيازته بموجب عقود تأجير أساسية تتضمن فترات تأجير تتجاوز 12 شهر من تاريخ البدء. ويتم تصنيف عقود التأجير من الباطن كعقد تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي بالإشارة إلى موجودات حق الاستخدام الناتجة من عقد التأجير الأساسي وليس بالإشارة إلى العقار الاستثماري ذي الصلة. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير من الباطن لدى المجموعة كعقود تأجير تشغيلي.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة طبيعتها التشغيلي.

- إيرادات من بيع عقار للمتاجرة

- تقوم المجموعة بإبرام عقود مع عملاء لبيع عقار للمتاجرة. يشكل بيع العقار المستكمل التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أن ه ذا العقار يتم تصنيفه في وقت معين عندما يتم تحويل السيطرة. بالنسبة للتبادل غير المشروط لهذه العقود، يحدث ذلك بصفة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة للتبادل المشروط، فإن ذلك يحدث عندما يتم الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.
- يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويكون ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع هذه العقود.

- تقديم خدمات تعليمية

- تمثل هذه الخدمات التزام أداء فردي يتضمن مجموعة خدمات مميزة والتي تشكل على نحو جوهري وتحتوي على نفس نموذج التحويل على مدى فترة العقد. ونظرا لتحويل استفادة العميل من هذه الخدمات على مدى فترة الخدمة، فإنه يتم الاعتراف بهذه الرسوم كإيرادات على مدار الفترة استنادا الوقت الذي مضى. ويتم استحقاق سداد هذه الرسوم وقبضها مقدما بشكل ربع سنوي.

- إيرادات من الأنشطة غير الدراسية

- يتم الاعتراف بالإيرادات في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات إلى العملاء.

- إيرادات من بيع الزي الموحد

- يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع الزي الموحد في الوقت الذي يتم فيه تحويل السيطرة على الأصل على العميل، ويكون ذلك عادة عند تسليم حقائب الزي الموحد.

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

16/3 عقارات استثمارية
تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك رسوم الحيازة الخاصة بالعقارات الاستثمارية، بعد التحقق المبدئي يعاد قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من عملية التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

17/3 عقارات للمتاجرة
يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، ويتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن السياق الطبيعي للأعمال ناقصاً أية تكاليف أخرى ضرورية لإجراء البيع.

18/3 عقارات قيد التطوير
تدرج العقارات قيد التطوير بالتكلفة حيث لم تحدد المجموعة بعد الاستخدام النهائي وتصنيفها عند الانتهاء من التطوير فيما إذا ستصبح للمتاجرة أو استثماراً عقارية أو ممتلكات ومعدات. يتم تحميل هذه العقارات بتكاليف التطوير والتي تمثل المصروفات المتكبدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي المجمع لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات للانخفاض في القيمة ليتم استدرائها في البيانات المالية المجمعة.

19/3 أسهم خزينة
تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة ولم يتم إعادة إصدارها أو بيعها أو إلغائها بعد. عند شراء أو بيع أو إصدار أو إلغاء أسهم الخزينة لا يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. ويتم إثبات المبلغ المدفوع أو المستلم بشكل مباشر في حقوق الملكية. عند بيع أسهم خزينة يتم إدراج الأرباح ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (الربح من بيع أسهم خزينة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم خزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم خزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم خزينة بالتناسب وخفض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على التكلفة الإجمالية لأسهم خزينة.

20/3 ترجمة العملات الأجنبية
المعاملات والأرصدة
تمسك الشركة الأم دفاترها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر فروق العملة الناتجة من ترجمة الموجودات المالية غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية
لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزءاً من عمليات المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

21/3 مخصصات
تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

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

(22/3) الضرائب الزكاة

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتركمة وبعد اقتطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

(23/3) التقارير القطاعية

القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات او خدمات " قطاعات الاعمال" او يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة "القطاعات الجغرافية" وتخضع لمخاطر او منافع تختلف عن القطاعات الأخرى.

(24/3) الالتزامات المحتملة

لا يتم ادراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية ويتم الإفصاح عنها فقط ما لم يكن هناك امكانية حدوث تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية بعيد الاحتمال، كما لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة ويتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية منها مرجحاً.

(25/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وافتراسات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بافتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الفرضيات المحاسبية

قامت الإدارة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيياة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

تقوم المجموعة بتصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا قامت المجموعة بحيياته من أجل تحقيق أرباح قصيرة الأجل.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى.

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

خسارة انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الانخفاض بناءً على المراجعة الدورية على أساس افرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

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

انخفاض قيمة المخزون

يتم ادراج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديم أو متهاك فإنه يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد. يتم عمل هذا التقدير إما بشكل افرادي لكل صنف أو بشكل اجمالي بناءً على طبيعة الصنف ومدى أهميته. ونتيجة لذلك، يتم عمل مخصص للمخزون على أساس نوع البضاعة ودرجة القدم أو التقادم.

عدم التأكد من التقديرات

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

تقييم الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:

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

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

4- الشركات التابعة

اسم الشركة	بلد التأسيس	الملكية		النشاط الرئيسي
		2019	2020	
محتفظ بها بشكل مباشر وغير مباشر:				
شركة إسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	الكويت	99%	99%	التجارة العامة
شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان)	عمان	-	54.94%	استثمار
شركة إسكان العقارية ذ.م.م	الكويت	99%	99%	الاستثمار العقاري
الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م	الكويت	99%	99%	خدمات تعليمية
شركة الريادة العالمية للخدمات التعليمية ذ.م.م	الكويت	99%	99%	خدمات تعليمية غير عاملة

خلال السنة استحوذت الشركة التابعة إسكان للتجارة العامة والمقاولات على نسبة ملكية إضافية في شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان) مما أدى لوجود سيطرة للشركة الأم عليها. وبناءً عليه تم تصنيف الاستثمار من شركة زميلة إلى شركة تابعة. كما في تاريخ الاستحواذ قامت الشركة الأم بتقييم الشركة التابعة المستحوذ عليها مما نتج عنه تحويل مبلغ 3,964,251 دينار كويتي من استثمار في شركة زميلة والذي تم اعتباره المقابل المدفوع للاستحواذ على الشركة التابعة.

يتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية من هذه الشركات التابعة من قبل أطراف أخرى ذات علاقة نيابة عن الشركة الأم وعليه فإن نسبة الملكية الفعلية للمجموعة من الملكيات المتداخلة بين الشركات التابعة 100%.

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

فيما يلي بيان بالموجودات والمطلوبات المحددة للشركة التابعة كما في تاريخ الاستحواذ:

دينار كويتي	الموجودات
18,904	ممتلكات ومعدات
435,145	عقارات استثمارية
69,338	موجودات حق استخدام
1,246,701	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
2,740,328	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
396,997	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
5,206,973	ودائع لدى البنوك
270	ضرائب مؤجلة
487,376	مدفونين وأرصدة مدينة أخرى
205,196	نقد ونقد معادل
	مطلوبات
(61,122)	دائنون ومصاريف مستحقة
(72,037)	التزامات عقود إيجار
(162,586)	مكافأة نهاية الخدمة
10,511,483	صافي الموجودات
5,775,009	حصة المجموعة من صافي الموجودات (54.94%)
(3,964,251)	يخصم: المقابل (المحول من شركة زميلة)
(1,507,316)	يخصم: المقابل المدفوع نقداً
321,210	يضاف: احتياطي ترجمة عملات أجنبية محول الى بيان الربح أو الخسارة
624,652	ربح من دمج الأعمال في شركة زميلة

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر على استثمار بمبلغ 459,885 دينار كويتي عبارة عن أسهم في الشركة الأم والتي تم معاملتها كأسهم خزينة في البيانات المالية المجمعة.

تم الاعتماد على بيانات مالية منققة كما في 31 ديسمبر 2020 للشركات التابعة.

5- الحصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة التابعة قبل استبعاد التعاملات بين الشركات كما يلي:

شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان)

بيان المركز المالي:

2019	2020	
-	10,969,325	الموجودات
-	(367,079)	المطلوبات
-	1,704	حصص غير مسيطرة
-	10,603,950	إجمالي حقوق الملكية
-	5,854,457	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
-	4,749,493	الحصص غير المسيطرة
-	10,603,950	

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

بيان الربح أو الخسارة:

2019	2020	
-	145,092	الإيرادات
-	(74,710)	المصروفات
-	70,382	صافي ربح السنة
		العائد إلى:
-	38,668	مالكي الشركة الأم
-	31,714	الحصص غير المسيطرة
-	70,382	

6- نقد وأرصدة لدى البنوك

(أ) نقد وأرصدة جارية لدى البنوك

2019	2020	
2,000	1,511	نقد في الصندوق
926,095	1,190,859	نقد لدى البنوك
928,095	1,192,370	نقد وأرصدة جارية لدى البنوك

(ب) ودائع لدى البنوك

2019	2020	
649,227	6,397,189	ودائع قصيرة الأجل
-	5,127,200	وديعة طويلة الأجل
649,227	11,524,389	ودائع لدى البنوك

تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة لا تتجاوز 3 أشهر من تاريخ الإيداع بناءً على متطلبات النقد الفورية للمجموعة، وتحمل متوسط عوائد تعادل المعدلات السوقية لقصيرة الأجل المماثلة بنسبة تتراوح من 0.875% إلى 2% (2019: 1.25% إلى 2.5%) سنوياً.

تم إيداع الوديعة طويلة الأجل لدى بنك في سلطنة عمان في سنة 2019 وتستحق في سنة 2021 وبمعدل عائد على الربح يتراوح من 4.14% إلى 4.16% سنوياً.

تتضمن الودائع قصيرة الأجل مبلغ 2,000,000 دينار كويتي محتجز لدى البنك مقابل التسهيلات البنكية.

(ج) نقد ونقد معادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

2019	2020	
928,095	1,192,370	نقد وأرصدة جارية لدى البنوك
649,227	6,397,189	ودائع قصيرة الأجل
1,577,322	7,589,559	نقد ونقد معادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

7- مدينون وأرصدة وموجودات مدينة أخرى

2019	2020	
121,735	368,469	مدينو رسوم دراسية
583,948	716,313	ذمم مدينة تجارية
(695,603)	(776,864)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
10,080	307,918	
6,308	70,227	مخزون
-	567,969	دفعات مقدمة لشراء عقار
-	364,799	دفعات مقدمة
103,936	209,078	أرصدة مدينة أخرى
120,324	1,519,991	

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة خلال السنة كما يلي:

2019	2020	
1,288,493	695,603	الرصيد في بداية السنة
7,110	135,693	المحمل خلال السنة
(600,000)	(54,432)	رد المخصص
695,603	776,864	

ترى الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للاسترداد.

8- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

قامت الشركة التابعة (إسكان العمانية) في سنة 2019 بالاستثمار بمبلغ 501,000 ريال عماني بما يعادل 395,189 دينار كويتي في شهادات صكوك مصدرة من بنك ميثاق الإسلامي في سلطنة عمان. تحمل هذه الصكوك معدل عائد على الربح 5.5% سنوياً بتاريخ استحقاق خمس سنوات من تاريخ الإصدار. تم تجديد هذه الصكوك في الفترة اللاحقة لمدة مماثلة.

2019	2020	
-	395,189	شهادات صكوك
-	1,808	عوائد على شهادات صكوك
-	396,997	

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

9- قروض وسلفيات

2019	2020	مجموع المبلغ
2,643,032	2,362,988	ناقصاً: فائدة مؤجلة
(1,655)	(639)	
2,641,377	2,362,349	
(684,270)	(750,654)	ناقصاً: خسائر ائتمانية متوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 والتزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي
1,957,107	1,611,695	

فيما يلي تحليل للتغيرات في مجمل القيمة الدفترية وخسائر الائتمان المتوقعة المقابلة فيما يتعلق بالقروض والسلفيات كما في 31 ديسمبر 2020:

المجموع دينار كويتي	المرحلة 3 دينار كويتي	المرحلة 1 دينار كويتي	
2,641,377	2,623,446	17,931	إجمالي القيمة الدفترية للقروض والسلفيات كما في 1 يناير 2020
(130,032)	(119,560)	(10,472)	المدفوعات خلال السنة
(148,996)	(148,996)	-	المبالغ المشطوبة
2,362,349	2,354,890	7,459	كما في 31 ديسمبر 2020
المجموع دينار كويتي	المرحلة 3 دينار كويتي	المرحلة 1 دينار كويتي	
684,270	684,091	179	الرصيد الافتتاحي لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي
(29,620)	(29,516)	(104)	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة في الربح أو الخسارة خلال السنة
245,000	245,000	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة في الربح أو الخسارة خلال السنة
(148,996)	(148,996)	-	مبالغ مشطوبة
750,654	750,579	75	كما في 31 ديسمبر 2020

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

فيما يلي تحليل للتغيرات في مجمل القيمة الدفترية وخسائر الائتمان المتوقعة المقابلة فيما يتعلق بالقروض والسلفيات كما في 31 ديسمبر 2019:

المجموع دينار كويتي	المرحلة 3 دينار كويتي	المرحلة 1 دينار كويتي	
7,192,737	7,131,871	60,866	إجمالي القيمة الدفترية للقروض والسلفيات
(3,077,360)	(3,034,425)	(42,935)	كما في 1 يناير 2019
(1,474,000)	(1,474,000)	-	المدفوعات خلال السنة
2,641,377	2,623,446	17,931	المبالغ المشطوبة
			كما في 31 ديسمبر 2019
المجموع دينار كويتي	المرحلة 3 دينار كويتي	المرحلة 1 دينار كويتي	
3,670,667	3,670,059	609	الرصيد الافتتاحي لمخصص خسائر الائتمان
(1,584,398)	(1,583,968)	(430)	المتوقعة المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي
72,000	72,000	-	للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك
(1,474,000)	(1,474,000)	-	الكويت المركزي
684,270	684,091	179	رد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
			المسجلة في الأرباح أو الخسائر خلال السنة
			مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة
			في الأرباح أو الخسائر خلال السنة
			مبالغ مشطوبة
			كما في 31 ديسمبر 2019

كما في 31 ديسمبر 2020، بلغت خسائر الائتمان المتوقعة المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي 750,654 دينار كويتي (2019: 684,270 دينار كويتي).

-10 عقارات للمتاجرة

2019	2020	
-	3,026,000	عقارات للمتاجرة كما في 1 يناير
3,026,000	1,095,000	إضافات
-	(63,000)	خسارة إعادة قياس القيمة العادلة
3,026,000	4,058,000	عقارات للمتاجرة كما في 31 ديسمبر

خلال السنة قامت المجموعة بشراء عقارات تم تصنيفها للمتاجرة من طرف ذو صلة.

تم تقييم العقارات للمتاجرة من قبل مقيمين عقاريين (أحدهما بنك) وتم أخذ القيمة الأقل كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 4,058,000 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة من التغير في القيمة العادلة بمبلغ 63,000 تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع ضمن خسارة انخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة.

تم رهن عقارات للمتاجرة كضمان مقابل تسهيلات بنكية (إيضاح 18).

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

11- عقارات قيد التطوير

خلال السنة قامت المجموعة بشراء عقارات من طرف ذو صلة وتصنيفها عقارات قيد التطوير. يتم المحاسبة عن هذه العقارات بطريقة التكلفة. تم تقييم هذه العقارات من قبل مقيمين عقاريين (أحدهما بنك) لغاية التحقق من الانخفاض في القيمة ولم ينتج عنها أية فروقات.

تم رهن عقارات للمتاجرة كضمان مقابل تسهيلات بنكية (إيضاح 18).

12- عقارات استثمارية

2019	2020	
6,197,084	6,256,879	عقارات استثمارية كما في 1 يناير
-	435,145	أثر دمج الأعمال (إيضاح 4)
59,795	(349,839)	صافي (خسارة)/ربح إعادة قياس القيمة العادلة
6,256,879	6,342,185	عقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين (أحدهما بنك) كما في 31 ديسمبر 2020 وقد تم اعتماد القيمة العادلة الأقل حيث نتج عنها خسارة غير محققة بمبلغ 349,839 دينار كويتي (2019: ربح غير محقق بمبلغ 59,795 دينار كويتي) تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

تم رهن عقارات استثمارية كضمان مقابل تسهيلات بنكية (إيضاح 18).

تم الاحتفاظ ببعض العقارات بقيمة دفترية 265,000 دينار كويتي (2019: 245,000 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة.

13- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

قامت الشركة التابعة (إسكان العمانية) في سنة 2019 باستثمار بمبلغ 3,500,000 ريال عماني بما يعادل 2,740,328 دينار كويتي في استثمار دخل ثابت معزز بتاريخ استحقاق 3 سنوات. تم تسجيل ربح غير محقق بمبلغ 68,431 دينار كويتي في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

14- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		الشركة
2019	2020	2019	2020	
4,032,041	-	%37.71	-	شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان)
1,815,518	866,130	%30.96	%30.96	شركة اسكان العالمية للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقللة) (الكويت)
-	-	%50	%50	شركة الأتلة العالمية للمنتجات السياحية ذ.م.م (الكويت)
5,847,559	866,130			

في السنوات السابقة، أجرت المجموعة اختبار انخفاض القيمة لشركة الأتلة نتيجة لحالة من عدم التأكد وعدم مقدرة الشركة الزميلة على تطوير بعض المشروعات التي تمثل الغرض الرئيسي لإنشائها. وبالتالي تم تخفيض كامل رصيد الاستثمار في السنوات السابقة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

ملخص الحركة في استثمار المجموعة في الشركات الزميلة على النحو التالي:

2019	2020	
7,034,582	5,847,559	الرصيد في بداية السنة
(1,080,505)	(928,659)	حصة المجموعة في الخسائر
(104,225)	-	حصة في الخسائر الشاملة الأخرى
-	(3,964,251)	المحول عند دمج الأعمال (إيضاح 4)
(2,293)	16,135	فروق ترجمة عملات أجنبية
-	(104,654)	احتياطات
5,847,559	866,130	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة استحوذت شركة تابعة على نسبة ملكية إضافية في شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. (سلطنة عمان)، وبناءً عليه تم إعادة تصنيف الاستثمار من شركة زميلة إلى شركة تابعة. تم اثبات حصة المجموعة من نتائج أعمال الشركة الزميلة حتى تاريخ الاستحواذ بمبلغ 20,728 دينار كويتي في بيان الربح أو الخسارة المجموع. كما في تاريخ الاستحواذ قامت الشركة الأم بتقييم الشركة التابعة المستحوذ عليها مما نتج عنه الاعتراف بربح من دمج الأعمال بمبلغ 624,652 دينار كويتي تم ادراجه في بيان الربح أو الخسارة المجموع (إيضاح 4).

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

بيان المركز المالي:

2019	2020	
35,163,765	5,835,924	إجمالي الموجودات
(18,607,457)	(3,038,346)	إجمالي المطلوبات
16,656,308	2,797,578	صافي المطلوبات
5,847,559	866,130	حصة المجموعة في الشركة الزميلة

بيان الربح أو الخسارة:

2019	2020	
927,880	521,561	الإيرادات
(3,483,311)	(2,978,124)	صافي خسارة السنة
(1,080,505)	(928,659)	صافي حصة المجموعة في الشركات الزميلة

عقود الإيجار -15

فيما يلي الحركة المتعلقة بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار خلال السنة:

31 ديسمبر 2020		
التزامات عقود الإيجار	موجودات حق استخدام	
9,512,615	9,590,448	كما في 1 يناير 2020
-	(673,037)	مصروف الاستهلاك
72,037	69,338	أثر دمج الأعمال (إيضاح 4)
(44,100)	-	امتياز اعفاءات الإيجار
32,020	-	تكاليف تمويل
(477,942)	-	المدفوع خلال السنة
9,094,630	8,986,749	كما في 31 ديسمبر 2020

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

31 ديسمبر 2019		
التزامات عقود الإيجار	موجودات حق استخدام	
10,225,829	10,225,829	كما في 1 يناير 2019
-	635,381	مصروف الاستهلاك
65,286	-	تكاليف تمويل المدفوع خلال السنة
(478,500)	-	
9,512,615	9,590,448	كما في 31 ديسمبر 2019

قامت المجموعة بالاعتراف بتكاليف تمويل على التزامات عقود الإيجار بمبلغ 32,020 دينار كويتي (2019): 65,286 دينار كويتي).

قامت المجموعة بتسجيل مصاريف إيجارات من عقود قصيرة الأجل بمبلغ لا شيء دينار كويتي كمصاريف بتاريخ 31 ديسمبر 2020 (2019: 137,889 دينار كويتي).

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار على النحو التالي :

2019	2020	
630,000	486,000	الجزء المتداول
8,882,615	8,608,630	الجزء غير المتداول
9,512,615	9,094,630	

-16 ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال تحت التنفيذ	أثاث وتركيبات	مبنى	أرض	التكلفة
23,067,245	15,842	1,567,117	10,820,730	10,663,556	كما في 1 يناير 2020
126,680	-	126,680	-	-	أثر دمج الأعمال (إيضاح 4)
20,479	5,294	15,185	-	-	إضافات المحول نتيجة انخفاض القيمة
(154,556)	-	-	-	(154,556)	
23,060,848	21,136	1,709,982	10,820,730	10,509,000	كما في 31 ديسمبر 2020
2,281,823	-	929,768	1,352,055	-	الاستهلاك المتراكم
107,776	-	107,776	-	-	كما في 1 يناير 2020
885,077	-	182,310	702,767	-	أثر دمج الأعمال (إيضاح 4)
1,965,724	-	-	1,811,168	154,556	المحمل على السنة
(154,556)	-	-	-	(154,556)	انخفاض بالقيمة المحول إلى التكلفة
5,085,844	-	1,219,854	3,865,990	-	كما في 31 ديسمبر 2020
17,974,004	21,136	490,128	6,954,740	10,509,000	صافي القيمة الدفترية
20,785,422	15,842	637,349	9,468,675	10,663,556	كما في 31 ديسمبر 2020
					كما في 31 ديسمبر 2019

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

17- دانون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
18,421	136,875	نعم دائنة تجارية
-	2,128,585	مخصصات أخرى
-	4,136,913	مستحق إلى طرف ذو صلة (إيضاح 24)
773,391	776,037	مكافأة نهاية الخدمة
302,992	260,720	توزيعات أرباح مستحقة
151,456	130,232	مخصص إجازات
467,455	493,249	ضرائب مستحقة
651,680	651,680	محجوز مستحق
1,735,192	2,700,113	أرصدة دائنة أخرى
4,100,587	11,414,404	

18- تسهيلات بنكية

سنة الاستحقاق	سعر الفائدة	2019	2020	
2023	*		2,318,000	مربحات من بنك محلي
2029	1.5% فوق سعر خصم البنك المركزي	-	19,999,580	مربحات من بنك محلي
2020 و 2019	2.5% - 3.5% فوق سعر خصم البنك المركزي	5,351,000	-	قروض محددة لأجل من مؤسسات مالية مربحات من مؤسسات مالية - جنيه إسترليني
2019	7%	456,091	-	مربحات من مؤسسات مالية
2024	3.5% فوق سعر خصم البنك المركزي	4,850,744	-	مربحات من مؤسسات مالية
		10,657,835	22,317,580	

* حصلت إحدى الشركات التابعة على تسهيلات مرابحة وفقاً لقرار الوزراء رقم 455 الصادر بتاريخ 31 مارس 2020 تنفيذاً للركائز التحفيزية للاقتصاد الوطني نتيجة جائحة كوفيد19 وذلك لدعم المصاريف التشغيلية للشركة التابعة بقيمة إجمالية بلغت 2,828,000 دينار كويتي. يتم سداد التسهيلات على تسعة أقساط ربع سنوية متساوية ابتداءً من السنة الثانية حيث أن السنة الأولى فترة سماح ولا يستحق عائد على القرض، وفي السنة الثانية يطبق عائد بنسبة 1.25% سنوياً والسنة الثالثة بعائد 2.5% سنوياً.

حصلت الشركة الأم على تسهيلات مرابحات من بنك محلي بقيمة إجمالية 20,000,000 دينار كويتي على أن يسدد على أقساط نصف سنوية بواقع 875,000 دينار كويتي. تم منح القروض برهن عقارات للمتاجرة بمبلغ 4,058,000 دينار كويتي واستثمارات عقارية بمبلغ 5,600,000 دينار كويتي وأرض ومبنى ضمن الممتلكات والمعدات بمبلغ 10,056,000 دينار كويتي وعقارات قيد التطوير بمبلغ 8,017,000 دينار كويتي.

خلال السنة قامت الشركة الأم بسداد كامل رصيد التسهيلات البنكية القائمة كما في 31 ديسمبر 2019.

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

-19- سندات

2019	2020	
910,200	910,200	سندات بمعدلات ثابتة
477,000	477,000	سندات بمعدلات متغيرة
1,387,200	1,387,200	كما في 31 ديسمبر

في 20 يوليو 2005، أصدرت المجموعة سندات في شريحتين كما يلي :
- تحمل الشريحة الأولى بمبلغ 910,200 دينار كويتي معدل فائدة بنسبة 2%.
- تحمل الشريحة الثانية بمبلغ 477,000 دينار كويتي معدل فائدة يعادل معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

خلال السنة بلغ معدل الفائدة الفعلي على السندات المسجلة ضمن تكاليف التمويل 26,227 دينار كويتي (2019):
21,544 دينار كويتي).

بتاريخ 15 أكتوبر 2020 تم اجتماع الهيئة الموحدة لحملة السندات وتم الموافقة على تمديد أجل استحقاقها لتصبح 20 أكتوبر 2022.

-20- رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقدا 23,959,684 دينار كويتي موزعاً على 239,596,843 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (مائة فلس) وجميع الأسهم نقدية.

2019	2020	
239,596,843	239,596,843	رأس مال مصرح به (أسهم)
23,959,684	23,959,684	قيمة رأس مال مصرح به (دينار كويتي)

-21- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من الربح السنوي إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الاقتطاع إذا وصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي القانوني بسبب خسارة السنة.

-22- احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من الربح السنوي إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذا الاقتطاع بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. أقرت الجمعية العمومية في السنوات السابقة إيقاف التحويل إلى الاحتياطي الاختياري.

-23- أسهم الخزينة

2019	2020	
1,905,788	15,995,765	عدد أسهم الخزينة
0.80%	6.67%	نسبة الأسهم المصدرة
1,575,404	2,035,289	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
104,819	644,629	القيمة السوقية (دينار كويتي)

لم يتم خلال السنة الحالية أي عمليات شراء أو بيع في أسهم الخزينة والزيادة في عدد الأسهم نتيجة الاستحواذ على الشركة التابعة "إسكان العمانية".

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

24- معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ استحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بالأطراف ذات صلة تتضمن ما يلي:

2019	2020	
-	4,136,913	بيان المركز المالي المجموع مستحق إلى أطراف ذات صلة
2019	2020	
-	1,593,040	بيان الربح أو الخسارة المجموع ربح من التخارج من محفظة عقارية
-	624,652	ربح من دمج الأعمال في شركة زميلة
2019	2020	
-	1,095,000	معاملات أخرى شراء عقارات للمتاجرة
-	8,017,000	شراء عقارات قيد التطوير

خلال السنة شاركت المجموعة في محفظة عقارية استثمارية وتم التخارج منها باتفاق جميع الأطراف مما نتج عنه الاعتراف بربح في بيان الربح أو الخسارة المجموع بمبلغ 1,593,040 دينار كويتي.

2019	2020	
73,600	362,613	مزاياء أعضاء الإدارة العليا رواتب ومزاياء أخرى قصيرة الأجل
170,561	54,584	مكافأة نهاية الخدمة

25- إيرادات من تقديم خدمات تعليمية

2019	2020	
3,848,276	3,881,410	نوع البضائع أو الخدمات رسوم دراسية
364,750	160,145	إيرادات أخرى
4,213,026	4,041,555	

2019	2020	
4,213,026	4,041,555	الأسواق الجغرافية دولة الكويت

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

2019	2020
3,848,276	3,881,410
364,750	160,145
4,213,026	4,041,555

توقيت الاعتراف بالإيرادات
خدمات محولة على مدار الوقت
بضائع محولة في وقت معين

تمثل الإيرادات الأخرى أتعاب معاملات وإيرادات بيع الكتب وإيرادات زي موحد.

-26 مصروفات عمومية وإدارية

2019	2020
880,406	721,525
595,568	407,832
1,475,974	1,129,357

تكاليف موظفين
مصروفات أخرى

-27 خسارة السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب خسارة السهم عن طريق قسمة خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة مطروحا منها المتوسط المرجح لأسهم الخزينة القائمة خلال السنة. إن خسارة السهم الأساسية والمخففة متطابقة لعدم وجود أدوات مخففة قائمة.

2019	2020
(474,841)	(5,516,123)
239,596,843	239,596,843
(1,905,788)	(3,102,471)
237,691,055	236,494,372
(1.99)	(23.32)

خسارة السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة
المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة القائمة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة المعدل
خسارة السهم العائدة لمالكي الشركة الأم (الأساسية
والمخففة) (فلس)

لم تكن هناك أية معاملات تتضمن أسهم عادية بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة والتي قد تتطلب إعادة احتساب ربحية السهم.

-28 الجمعية العمومية

- إنعقدت الجمعية العمومية العادية للمجموعة بتاريخ 26 يوليو 2020 وأقرت الأمور التالية:
- البيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
 - عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
 - عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

-29 اقتراحات مجلس الإدارة

- أقترح مجلس إدارة المجموعة في جلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2021 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ما يلي:
- مناقشة عدم توزيع أرباح على المساهمين.
 - مناقشة عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة.

إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

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

30- أمور قانونية

يوجد عدة دعاوى قضائية مرفوعة من/ضد المجموعة وما زالت منظورة أمام القضاء ولم يصدر بها أحكام نهائية. قامت إدارة المجموعة بتسجيل المخصصات اللازمة مقابل هذه القضايا.

31- معلومات مالية حسب القطاعات

لأغراض تقارير الإدارة، تنتظم المجموعة في أربع قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية التي تتم ضمن هذه القطاعات:

- التمويل: تقديم مجموعة من القروض التجارية والشخصية إلى العملاء.
- الاستثمار: إدارة استثمارات مباشرة واستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة.
- العقارات: إدارة وتطوير والمتاجرة في العقارات المملوكة للمجموعة.
- التعليم: تشغيل وإدارة المدارس.

يعرض الجدول التالي معلومات عن إيرادات ونتائج وموجودات القطاعات فيما يتعلق بقطاعات الأعمال التشغيلية لدى المجموعة:

31 ديسمبر 2020						
المجموع	غير موزعة	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
65,973,145	-	27,912,768	18,985,154	6,358,464	12,716,759	إجمالي الموجودات
44,213,814	-	16,350,130	19,673,993	-	8,189,691	إجمالي المطلوبات
-	-	-	-	-	-	إيرادات القطاع
7,005,100	-	4,041,555	2,459,678	119,028	384,839	ربح/(خسارة) القطاع
(5,484,409)	(1,033,497)	(4,288,174)	968,625	119,028	(1,250,391)	مصروف استهلاك
(1,558,114)	-	(1,558,114)	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
(928,659)	-	-	-	-	(928,659)	خسائر الائتمان المتوقعة
(245,000)	-	-	-	-	(245,000)	لقروض وسلفيات
31 ديسمبر 2019						
المجموع	غير موزعة	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	
49,161,061	-	30,496,194	9,282,879	5,847,559	3,534,429	إجمالي الموجودات
25,658,237	-	16,180,119	5,924,152	-	3,553,966	إجمالي المطلوبات
-	-	-	-	-	-	إيرادات القطاع
5,180,317	-	4,213,026	403,559	(1,024,462)	1,588,194	ربح/(خسارة) القطاع
(474,841)	(875,974)	(487,048)	396,449	(1,024,462)	1,516,194	مصروف استهلاك
(1,475,733)	-	(1,475,733)	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
(1,080,505)	-	-	-	(1,080,505)	-	خسائر الائتمان المتوقعة
1,512,398	-	-	-	-	1,512,398	لقروض وسلفيات

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

32- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

أ. الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والاعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع تتمثل في نقد وأرصدة لدى البنوك ومدفونين، إرسدة وموجودات مدينة أخرى وموجودات مالية بالتكلفة المطفأة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ودائون وأرصدة دائنة أخرى وأدوات دين والتزامات عقود وسندات.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف نوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية.

يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

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

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع.

الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجمع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معللة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

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

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

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2020				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
674,875	-	-	674,875	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أجنبية مسعرة
2,808,759	-	-	2,808,759	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أجنبية مسعرة
-	742,185	5,600,000	6,342,185	عقارات استثمارية
-	17,463,740	-	17,463,740	أراضي ومباني
-	4,058,000	-	4,058,000	عقارات للمتاجرة
-	8,017,000	-	8,017,000	عقارات قيد التطوير
3,483,634	30,280,925	5,600,000	39,364,559	الإجمالي
31 ديسمبر 2019				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
-	1,872,000	4,384,879	6,256,879	عقارات استثمارية
-	20,132,231	-	20,132,231	أراضي ومباني
-	3,026,000	-	3,026,000	عقارات للمتاجرة
-	25,030,231	4,384,879	29,415,110	الإجمالي

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

يتم التوصل إلى القيم العادلة للاستثمارات في أسهم عن طريق أسعار السوق المسعرة والنماذج الأخرى، حسب الاقتضاء.

تتضمن أساليب التقييم معلومات سوقية ملحوظة تتعلق بالشركات المماثلة وصافي قيمة الأصل. إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في أساليب التقييم تتضمن بشكل رئيسي مضاعفات السوق مثل نسبة السعر إلى القيمة الدفترية ونسبة السعر إلى الأرباح. إن المدخلات غير الملحوظة الأكثر أهمية المستخدمة هي خصم انعدام السيولة في المستوى 3 من التسلسل الهرمي.

يتم تقدير القيم العادلة للأصول والالتزامات المالية الأخرى المسجلة بالتكلفة المطفأة باستخدام أساليب التقييم التي تتضمن مجموعة من افتراضات المعلومات المناسبة في ظل الظروف المعنية. ولا تختلف القيمة الدفترية للأصول والالتزامات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة بشكل كبير عن قيمها العادلة.

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

عقارات استثمارية وأراضي ومباني والمتاجرة وقيد التطوير

تم اجراء تقييم العقارات من قبل خبراء تقييم ذوي مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم الخبرة. تم تصنيف التقييمات على المستويات أعلاه بناء على الطريقة المستخدمة للوصول إلى القيمة العادلة، وتعكس هذه التقييمات ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة كما تم استخدام طريقة رسمة الإيرادات التي تستند إلى رسمة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي يتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير المتولدة سنويا من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.

ب. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها للمخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

تقوم الإدارة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضاً سياسات مكتوبة تغطي مناطق معينة مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر الائتمان وكذلك استثمار الفوائض المالية.

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

• مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تتعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. تم عرض المدينون بالصفافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة. إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمدينون تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الائتمان على عدد كبير من العملاء.

وترى المجموعة أن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان هو كما يلي:

2019	2020	
1,575,322	12,715,248	نقد لدى البنوك
120,324	1,519,991	مدينون وأرصدة وموجودات مدينة أخرى
-	396,997	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
1,957,107	1,611,695	قروض وسلفيات
-	2,808,759	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	674,875	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
<u>3,652,673</u>	<u>19,727,565</u>	

يمكن تحليل موجودات المجموعة التي تتعرض لمخاطر الائتمان حسب المناطق الجغرافية كما يلي:

2019	2020	
3,652,673	6,481,642	الكويت
-	13,245,923	عمان
<u>3,652,673</u>	<u>19,727,565</u>	

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

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ استحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو استبعاد الأصل لتسوية الالتزام. فيما يلي تحليل الاستحقاقات للمطلوبات:

31 ديسمبر 2020			المطلوبات
من 1 - 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
19,794,912	2,522,667	-	أدوات دين
8,608,630	486,000	-	التزامات عقود الإيجار
4,847,032	6,364,961	242,412	دائنون ومصاريف مستحقة
1,387,200	-	-	سندات
31 ديسمبر 2019			المطلوبات
من 1 - 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
5,306,835	5,351,000	-	أدوات دين
8,882,615	630,000	-	التزامات عقود الإيجار
3,137,972	721,961	240,654	دائنون ومصاريف مستحقة
1,387,200	-	-	سندات

• مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغيير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار العائد وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

مخاطر العملات الأجنبية

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

حاليا لا تتعرض المجموعة جوهرياً لمخاطر العملات الأجنبية. ومعظم أرصدة المجموعة تقاس بالدينار الكويتي والريال العماني والتي لا تتعرض لتقلبات في الأسعار

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تنشأ مخاطر أسعار الفوائد من تقلب أسعار الفوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية الشركة وتدفقاتها النقدية التشغيلية. تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لأسعار الفائدة وفقاً لأساس ديناميكي وذلك لتقليل تأثير التدفقات النقدية المستقبلية الغير مرغوب فيها.

بافتراض أن أسعار الفائدة السوقية تقلبت بمعدل (±) 100 نقطة أساس (2019): (±) 100 نقطة أساس) فإن الأثر على بيان الربح أو الخسارة المجمع للمجموعة، مع ثبات باقي العوامل الأخرى، بمبلغ (±) 171,904 دينار كويتي (2019): (±) 106,578 دينار كويتي).

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

مخاطر أسعار الأسهم.

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

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق استثمار الفوائض النقدية باستثمارات ذات مخاطر منخفضة وتنويع الاستثمارات حيثما أمكنها من ذلك. يتم تقديم التقارير حول محفظة الأسهم إلى الإدارة العليا بالمجموعة على أساس دوري، كما يقوم مجلس إدارة المجموعة بمراجعة واعتماد كافة القرارات المتعلقة بالاستثمارات في الأسهم.

33- تحليل استحقاق الموجودات

فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات:

31 ديسمبر 2020			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
1,192,370	-	1,192,370	نقد وأرصدة لدى البنوك
11,524,389	5,127,200	6,397,189	ودائع لدى البنوك
1,519,991	364,799	1,155,192	مدينون وموجودات مدينة أخرى
396,997	396,997	-	موجودات مالية بالتكلفة المطفأة
1,611,695	1,604,356	7,339	قروض وسلف
4,058,000	-	4,058,000	عقار للمتاجرة
8,017,000	-	8,017,000	عقار تحت التطوير
6,342,185	6,342,185	-	عقارات استثمارية
2,808,759	2,808,759	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
674,876	674,876	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
866,130	866,130	-	استثمار في شركات زميلة
8,986,749	8,986,749	-	موجودات حق استخدام
17,974,004	17,974,004	-	ممتلكات ومعدات
65,973,145	45,146,055	20,827,090	إجمالي الموجودات
31 ديسمبر 2019			
الإجمالي	من 1-5 سنوات	خلال سنة	
1,577,322	-	1,577,322	نقد ونقد المعادل
120,324	-	120,324	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,957,107	94,904	1,862,203	قروض وسلف
6,256,879	6,256,879	-	عقارات استثمارية
5,847,559	5,847,559	-	استثمار في شركات زميلة
9,590,448	9,590,448	-	ممتلكات ومعدات
20,785,422	20,785,422	-	موجودات حق استخدام
49,161,061	42,575,212	6,585,849	إجمالي الموجودات

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

34- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

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

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

وتمشيا مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجمع مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

إن نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

2019	2020	
10,657,835	22,317,580	إجمالي المديونية
(1,577,322)	(12,716,759)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
9,080,513	9,600,821	صافي المديونية
23,502,824	21,759,331	إجمالي حقوق الملكية
32,583,337	31,360,152	إجمالي المديونية وحقوق الملكية
%28	%31	نسبة المديونية

35- أحداث هامة

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

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

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