

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة



A'AYAN REAL ESTATE

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2020



هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

تقييم انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً على بعض الشركات التي يتم اعتبارها كشركات زميلة بمبلغ 10,312,485 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركة الزميلة، حيث يتم ميدنياً إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات لانخفاض في القيمة. وتحدد الإدارة في نهاية فترة كل بيانات مالية مجمعة مدى وجود أي دليل موضوعي على احتمال انخفاض قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. فإذا وجد هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة (تتمة)

استعانت المجموعة بعمل المتخصص لدى الإدارة لتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ووضعت المجموعة في اعتبارها عدة عوامل أخرى من بينها التوقعات المستقبلية السلبية نتيجة تأثير جائحة كوفيد-19 الحالية في تحديد القيمة الممكن استردادها لوحدات انتاج النقد.

نظراً لمستوى الأحكام المطلوبة في تحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن القيمة الدفترية للشركات الزميلة قد تتعرض للانخفاض في القيمة والافتراضات الأساسية المستخدمة في تحديد القيمة الممكن استردادها في حالة وجود هذا المؤشر، فقد اعتبرنا هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا باختبار تقييم الإدارة لمدى وجود دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة فيما يتعلق بحصة المجموعة في الشركة الزميلة، والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك والسوق أو البيئة الاقتصادية أو القانونية التي تعمل فيها الشركة الزميلة.
- ◀ شارك خبراء التقييم الداخلي لدينا في تقييم الافتراضات الجوهرية وطرق التقييم المستخدمة من قبل الإدارة، ومدى معقولية وملائمة هذه الافتراضات والطرق في ظل الظروف القائمة.
- ◀ قمنا بالتحقق من البيانات الأساسية المستخدمة في أعمال التقييم، قدر الإمكان، مقابل الوثائق المؤيدة ذات الصلة والمصادر المستقلة والبيانات المتاحة خارجياً في السوق لغرض تقييم مدى صلة البيانات بالتقييم واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية إفصاحات المجموعة الواردة في الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات والأحكام الرئيسية.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق وهو ما تأثر نتيجة تفشي الجائحة الحالية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تيقن من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

- ◀ لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات وبالأخص في ضوء جائحة كوفيد-19.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

(العيان والعصيمي وشركاهم)

28 مارس 2021

الكويت

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
6,770	560	4	الإيرادات
3,070,072	2,271,920		إيرادات تمويل عقاري
163,770	177,619		إيرادات تأجير
(623,595)	(4,351,147)	7	أتعاب إدارة
606,479	193,000	7	خسائر تقييم من عقارات استثمارية
1,193,225	(3,503,211)	8	ربح بيع عقارات استثمارية
(4,279)	-		حصة في نتائج شركات زميلة
			خسارة من بيع شركة زميلة
1,234	(722)		(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
-	(17,326)	5	خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
784,254	59,452		إيرادات أخرى
<u>5,197,930</u>	<u>(5,169,855)</u>		
			المصروفات
(618,005)	(672,886)		تكاليف تمويل
(972,038)	(788,077)		تكاليف موظفين
(407,710)	(385,412)		مصروفات إدارية
(745,846)	(925,079)		مصروفات تشغيل أخرى
-	(20,000)		مخصص دعاوى قضائية
-	(364,216)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري
-	(4,162,930)		خفض قيمة عقارات للمتاجرة
-	(362,823)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
<u>(2,743,599)</u>	<u>(7,681,423)</u>		
2,454,331	(12,851,278)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,438)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(56,623)	-		ضريبة دعم العملة الوطنية
(19,231)	-		الزكاة
(44,000)	-	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>2,333,039</u>	<u>(12,851,278)</u>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
2,117,566	(11,601,510)		مساهمي الشركة الأم
215,473	(1,249,768)		الحصص غير المسيطرة
<u>2,333,039</u>	<u>(12,851,278)</u>		(خسارة) ربح السنة
5.4 فلس	(28.9) فلس	3	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
2,333,039	(12,851,278)	إيرادات (خسارة) ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة
(6,128)	-	فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات اجنبية
(6,128)		
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنوات لاحقة:
		صافي أرباح (خسائر) أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(98,173)	23,960	
(104,301)	23,960	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
2,228,738	(12,827,318)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,013,265	(11,577,550)	مساهمي الشركة الأم
215,473	(1,249,768)	الحصص غير المسيطرة
2,228,738	(12,827,318)	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
36,834	22,841		ممتلكات ومعدات
9,440,697	10,312,485	8	استثمار في شركات زميلة
82,297,890	76,679,897	7	عقارات استثمارية
298,653	1,352,487	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
54,455	53,733	6	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
92,128,529	88,421,443		
			موجودات متداولة
14,381,814	6,500,927	5	عقارات للمتاجرة
23,241	-	4	مدينو تمويل عقاري
1,964,908	559,078	9	مدينون ومدفوعات مقدما
290,649	15,372	17	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة
2,849,606	2,955,606		النقد والأرصدة لدى البنوك
19,510,218	10,030,983		
111,638,747	98,452,426		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
41,564,230	41,564,230	12	رأس المال
15,482,708	15,482,708		علاوة إصدار أسهم
(1,351,564)	(80,793)	14	أسهم خزينة
66,781	66,781		احتياطي أسهم خزينة
5,966,048	5,966,048	13	احتياطي إجباري
4,781,853	4,781,853	13	احتياطي عام
(106,693)	(82,733)		احتياطي القيمة العادلة
4,250,716	(8,626,524)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
70,654,079	59,071,570		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
21,783,144	20,333,130		الحصص غير المسيطرة
92,437,223	79,404,700		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
450,802	484,141		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
6,553,906	10,276,312	10	دائنو تورق
7,004,708	10,760,453		
			مطلوبات متداولة
6,035,642	2,738,089	11	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
6,161,174	5,549,184	10	دائنو تورق
12,196,816	8,287,273		
19,201,524	19,047,726		إجمالي المطلوبات
111,638,747	98,452,426		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
2,454,331	(12,851,278)		أنشطة التشغيل
			(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة (خسارة) ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
21,294	13,993		استهلاك ممتلكات ومعدات
623,595	4,351,147	7	خسائر من تقييم عقارات استثمارية
(606,479)	(193,000)	7	ربح بيع عقارات استثمارية
(1,193,225)	3,503,211	8	حصة في نتائج شركات زميلة
4,279	-		خسارة بيع شركة زميلة
			خسائر (أرباح) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,234)	722		تكاليف تمويل
618,005	672,886		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
91,741	71,491		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني مستأجرين وتمويل عقاري
407	364,216		خفض قيمة عقارات للمتاجرة
-	4,162,930	5	خسارة بيع عقارات للمتاجرة
-	17,326	5	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة مدينة أخرى
-	362,823		مخصص دعاوى قضائية
-	20,000		
2,012,714	496,467		
			تعديلات على رأس المال العامل:
65,338	23,476		مدينو تمويل عقاري
(215,122)	(13,310)		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
106,329	(59,663)		مدينون ومدفوعات مقدما
(1,484,615)	278,417		دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
484,644	725,387		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(64,799)	(38,152)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(12,208)	(8,141)		زكاة مدفوعة
(24,519)	(56,626)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
-	(23,161)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
-	20,375		استلام منح حكومية
383,118	619,682		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(19,597)	-		شراء ممتلكات ومعدات
(1,136,805)	-	7	شراء عقارات استثمارية
(356,102)	(340,154)	7	نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
4,246,000	1,800,000	7	المحصل من بيع عقارات استثمارية
315,000	-		المحصل من بيع شركة زميلة
10,994	-		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,074,516)	(4,959)		شراء أسهم خزينة
207,711	-		المحصل من بيع أسهم خزينة
-	135,157		المحصل من بيع عقارات للمتاجرة
-	(4,374,999)	8	استثمار في شركات زميلة
2,192,685	(2,784,955)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(9,777,080)	(1,709,229)		سداد دائني توريد
10,536,302	4,563,748		المحصل من دائني توريد
(1,979,049)	-		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة الى مساهمي الشركة الام
(142,047)	(200,246)		توزيعات أرباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة
(693,205)	(383,000)		تكاليف تمويل مدفوعة
(2,055,079)	2,271,273		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
520,724	106,000		صافي الزيادة في النقد والارصدة لدى البنوك
2,328,882	2,849,606		النقد والارصدة لدى البنوك كما في 1 يناير
2,849,606	2,955,606		النقد والارصدة لدى البنوك كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات
		فيما يلي المعاملات غير النقدية المستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمعة:
-	(691,587)	إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	403,000	التغير في مدينون ومدفوعات مقدماً
-	288,587	التغير في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
-	(3,522,031)	رد رصيد دائن مستحق إلى عملاء تمويل عقاري لإعادة اقتناء عقارات
-	3,522,031	خفض قيمة عقارات للمتاجرة
(885,522)	-	مدفوعات مقدماً مسددة لشراء عقارات استثمارية
885,522	-	التغير في مدينون ومدفوعات مقدماً
(1,232,932)	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
1,232,932	-	التغير في مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الخاصة بمساهمي الشركة الأم												
رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي إجباري	احتياطي عام	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)	احتياطي تحويل عملات أجنبية	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
41,564,230	15,482,708	(1,351,564)	66,781	5,966,048	4,781,853	(106,693)	4,250,716	-	70,654,079	21,783,144	92,437,223	كما في 1 يناير 2020
-	-	-	-	-	-	-	(11,601,510)	-	(11,601,510)	(1,249,768)	(12,851,278)	خسارة السنة
-	-	-	-	-	-	23,960	-	-	23,960	-	23,960	إيرادات شاملة أخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	23,960	(11,601,510)	-	(11,577,550)	(1,249,768)	(12,827,318)	اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	1,275,730	-	-	-	-	(1,275,730)	-	-	-	-	إصدار أسهم منحة (إيضاح 12)
-	-	(4,959)	-	-	-	-	-	-	(4,959)	(200,246)	(200,246)	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,959)	-	(4,959)	شراء أسهم خزينة
41,564,230	15,482,708	(80,793)	66,781	5,966,048	4,781,853	(82,733)	(8,626,524)	-	59,071,570	20,333,130	79,404,700	في 31 ديسمبر 2020
41,564,230	15,482,708	(465,770)	47,792	5,742,162	4,557,967	(8,520)	4,619,677	6,128	71,546,374	22,942,650	94,489,024	كما في 1 يناير 2019
-	-	-	-	-	-	-	2,117,566	-	2,117,566	215,473	2,333,039	ربح السنة
-	-	-	-	-	-	(98,173)	-	(6,128)	(104,301)	-	(104,301)	خسائر شاملة أخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	(98,173)	2,117,566	(6,128)	2,013,265	215,473	2,228,738	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	-	-	-	-	(2,038,755)	-	(2,038,755)	-	(2,038,755)	توزيعات أرباح إلى مساهمي الشركة الأم (إيضاح 12)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,374,979)	(1,374,979)	توزيعات أرباح إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	223,886	-	(447,772)	-	(1,074,516)	-	(1,074,516)	التحويل إلى الاحتياطيات
-	-	(1,074,516)	-	-	-	-	-	-	(1,074,516)	-	(1,074,516)	شراء أسهم خزينة
-	-	188,722	18,989	-	-	-	-	-	207,711	-	207,711	بيع أسهم الخزينة
41,564,230	15,482,708	(1,351,564)	66,781	5,966,048	4,781,853	(106,693)	4,250,716	-	70,654,079	21,783,144	92,437,223	في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإعادة إصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 25 مارس 2021. يجوز للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها وإقامتها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت.

في 13 أكتوبر 2020 واستناداً إلى الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز بتأييد خطة إعادة جدولة الدين في 19 أغسطس 2020، قامت شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (يشار إليها هنا فيما بعد بـ "الشركة الأم الكبرى" بالتوصل إلى اتفاق تسوية مع بعض الدائنين بتحويل الحصص بشكل جوهري في كافة المخاطر والمزايا لشركة توازن القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)، وبالتالي التخلي عن السيطرة في الشركة الأم.

إن عنوان المكتب الرئيسي للشركة الأم المسجل هو برج السور الدور 20- شارع السور، والعنوان البريدي المسجل لمكتبها هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030- دولة الكويت.

تم عرض معلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.3 ويتضمن الإيضاح 17 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- ◀ التملك والمتاجرة في والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
- ◀ أعمال الإنشاءات المتعلقة بالعقارات
- ◀ المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء
- ◀ المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
- ◀ خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
- ◀ تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
- ◀ استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- ◀ أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
- ◀ الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- ◀ المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- ◀ أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري

تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات في أسهم والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات

2.2.1 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة والتي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. عندما تتعلق المنحة بأصل، فيتم تسجيلها كإيرادات مقابل مبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تتسلم المجموعة المنح لموجودات غير نقدية، فيتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغها الاسمية وإدراجها ضمن الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع بناءً على نموذج الاستهلاك لمزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

2.2.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في اعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2020 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم هذه التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية الذي يبين أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

توضح التعديلات أن الجوهرية تعتمد على طبيعة وحجم المعلومات سواء بصورة فردية أو بالاندماج مع المعلومات الأخرى في سياق البيانات المالية. ويكون عدم صحة التعبير عن المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

الإطار التصوري للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار التصوري لا يمثل معيار كما لا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار التصوري هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها.

يتضمن الإطار التصوري الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.2.2 معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. نظرًا لكونها مبررًا عمليًا قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 من المؤجر يمثل تعديل لعقد التأجير. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يُطبق التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: تعديل سعر الفائدة الأساسي

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، ومعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل سعر الفائدة الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالات عدم تيقن بشأن توقيت و / أو قيمة التدفقات النقدية القائمة على سعر الفائدة الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لأسعار الفائدة.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

2.3.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت أو حقوق التصويت المحتملة لدى المجموعة

متى أمكن، يتم إجراء التعديلات اللازمة على السياسات المحاسبية غير المماثلة المستخدمة لاعداد بياناتهم المالية وذلك عند دمجها بالبيانات المالية المجمعة بحيث تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.1 أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة ما يلي:
اسم الشركة التابعة

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس
	2019	2020	
المتاجرة في عقارات	%99	-	البحرين
تمويل عقارات	%99.9	%99.9	الكويت
عقارات	%66.06	%66.06	الكويت
عقارات	%99	%99	الكويت
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	البحرين
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	السعودية

محتفظ بها مباشرة من قبل:

شركة ركاز العقارية ذ.م.م.
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك.م. ("عنان")
شركة محاصة يال مول
شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.

محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان:

شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.
شركة عنان العقارية ش.ش.و.
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.

تبلغ الحصة الفعلية للمجموعة في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان وشركة محاصة مركز يال التجاري. تحتفظ المجموعة بحصص/وحدات في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص/الوحدات المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص/الوحدات في الشركة التابعة.

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي شركة تابعة فقط ذات حصص غير مسيطرة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة:

نسبة الملكية المحتفظ بها من جانب الحصة غير المسيطرة:

شركة محاصة يال مول	
2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
21,783,144	20,333,130
215,473	(1,249,768)

أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية
(خسائر) أرباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.1 أساس التجميع (تتمة)

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,431,340	(1,658,824)	ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
(796,476)	(2,023,467)	الإيرادات
		المصروفات
634,864	(3,682,291)	(خسارة) ربح السنة
634,864	(3,682,291)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		ملخص بيان المركز المالي
65,195,473	61,784,479	إجمالي الموجودات
1,014,141	1,875,433	إجمالي المطلوبات
64,181,332	59,909,046	إجمالي حقوق الملكية
		ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية
772,938	1,305,147	التشغيل
9,622	3,592	الاستثمار
782,560	1,308,739	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

2.3.2 دمج الاعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. يتم تحميل تكاليف الحيابة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيابة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، اعتباراً من تاريخ الحيابة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

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

2.3.3 استثمار في شركات زميلة

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

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

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

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

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

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

2.3.4 العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.4 العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة (تتمة)

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

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

شركات المجموعة

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

يتم التعامل مع الشهرة الناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات في القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة بصفاتها موجودات ومطلوبات العملية الأجنبية، ويتم تحويلها مقابل سعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.3.5 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدية فيها.

2.3.6 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية. يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.3.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة.

يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- ◀ من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ◀ يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

- 2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)
- 2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
 - ◀ يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
 - ◀ يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
 - ◀ ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.
- تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

2.3.8 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العملة الوطنية

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

الزكاة

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

ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

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

2.3.9 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

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

2.3.10 ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة والتي تم تحديدها للفترة ما بين 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع (أي في تاريخ ممارسة المستلم للسيطرة) أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي متى كان ذلك ملائماً.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.11 عقارات استثمارية

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

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.3.12 عقارات للمتاجرة

يتم حيازة العقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل، وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل ويتم تحديدها على أساس فردي. تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإنجاز المعاملة. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

2.3.13 أسهم خزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة، يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو "احتياطي أسهم الخزينة"، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقاً من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولاً في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر ذلك على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.3.14 مخصصات

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

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

2.3.15 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

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

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

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)
2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.16 الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت عندما (أو فور أن) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو تقديم الخدمات التي تعهدت بها على عملاءها. انتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها ملتزم الرئيسي في ترتيبات إيراداتها.

الإيرادات من بيع عقارات

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

يمثل بيع العقار المكتمل التزام أداء فردي، وانتهت المجموعة إلى أنه يتم استيفاء هذا الالتزام في النقطة الزمنية التي يتم خلالها نقل السيطرة. بالنسبة لعقود التحويل غير المشروطة، يتم ذلك بشكل عام عندما يتم نقل الملكية القانونية إلى العميل. أما بالنسبة لنقل الملكية المشروطة، فيتم ذلك بشكل عام عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما تنتقل الملكية القانونية وهو ما يحدث خلال 6 أشهر من تاريخ توقيع العقود.

إيرادات تأجير

تعتبر الشركة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

إيرادات أتعاب

تكتسب الشركة إيرادات أتعاب من عدد كبير من الخدمات المالية التي تقدمها إلى عملاءها. تسجل إيرادات الأتعاب لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحيثها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وتوقيت استيفائها في بداية العقد. لا تتضمن عقود الإيرادات للمجموعة بصورة نمطية التزامات الأداء المتنوعة.

عندما تقدم المجموعة خدمات إلى عملاءها، يتم إصدار فاتورة لقاء مقابل الخدمة ويتم ذلك بشكل عام فور الانتهاء من تقديم الخدمة في نقطة زمنية معينة، أو يتم ذلك في نهاية مدة العقد بالنسبة للخدمات المقدمة بمرور الوقت.

2.3.17 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق

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

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس (تتمة)

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

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

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

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

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

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

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة المدينين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والنقد والنقد المعادل.

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

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

إن المجموعة ليس لديها أدوات دين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(1 الموجودات المالية (تتمة)

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية) (تتمة)
لا يتم أبدا إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر المجمع. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

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

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

إلغاء الاعتراف

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

- ▶ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ▶ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

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

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تخضع الاستثمارات في أسهم لخسائر الانخفاض في القيمة. علاوة على ذلك، ليس لدى المجموعة أية أدوات دين مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

2 أساس الإعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.17 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التورق).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من التزام مالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث أن المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنون تجاريون ومطلوبات أخرى

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

دائنو تورق

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

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

إلغاء الاعتراف

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

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويبرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

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

2.3.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة انتاج النقد يمثل القيمة اثناء الاستخدام وقيمته العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أيهما أعلى. عند تقدير القيمة اثناء الاستخدام، يتم تخصيص التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. لأغراض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات في أصغر مجموعة للموجودات التي تعمل على توليد تدفقات نقدية من الاستخدام المستمر وهي مستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة انتاج النقد").

تسجل خسائر انخفاض القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة انتاج النقد الخاصة به المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. ولا يتم رد خسائر انخفاض القيمة إلا إذا لم تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض القيمة مسبقاً.

2.3.19 قياس القيمة العادلة

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

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.3.20 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.21 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.3.22 عقود التأجير

اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت الشركة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

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

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

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسات المحاسبية- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير هذه) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3.23 عقود التأجير (تتمة)

3 عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

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

المجموعة كمؤجر

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

2.4 معايير صادرة ولم تسر بعد

فيما يلي المعايير التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. ولكن لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري من تطبيق التعديلات على مركزها أو أدائها المالي.

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

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

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

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتتنطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثيراً جوهرياً على المجموعة.

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

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

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

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولم تسر بعد (تتمة)

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

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

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

2.5 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

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

2.5.1 الأحكام الهامة

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

مبدأ الاستمرارية

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

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

تصنيف العقارات

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

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

إجراءات قانونية

وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصص في حالة وجود التزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا اقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن التزام محتمل في الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الالتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حاليا في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناء على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل ان ينتج عن الاختصاص القضائي المسؤول عن النظر في القضية، والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

2.5.2 التقديرات والافتراضات

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

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى

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

وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة وموجودات العقود، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية بخسائر الائتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة الموجودات غير المالية بخلاف الشهرة والموجودات غير الملموسة الأخرى ذات العمر غير المحدد في تاريخ كل بيانات مالية من خلال تقييم الشروط الخاصة بالشركة والأصل المحدد الذي قد يؤدي إلى انخفاض القيمة. في حالة وجود انخفاض في القيمة، يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل. يتضمن هذا القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو حسابات القيمة أثناء الاستخدام، والتي تتضمن عدداً من التقديرات والافتراضات الرئيسية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المكتمل بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد استناداً إلى المعاملات المماثلة التي يتم تحديدها من قبل المجموعة للعقارات الواقعة في نفس السوق الجغرافي الذي يغطي نفس قطاع العقارات.

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري يستعينون بأساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء استناداً إلى تقديرات يتم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستثناء ألا يمكن تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم توضيح الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين في تقرير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح 20.

تحديد التزامات الأداء

فيما يتعلق ببيع الممتلكات، توصلت المجموعة إلى أن البضاعة والخدمات التي يتم تحويلها في كل عقد تشكل التزام أداء فردي، لا سيما البضاعة والخدمات الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار قيد التطوير فإنها تشمل أعمال التصميم وشراء المواد وتطوير العقار. وبصفة عامة، تتحمل المجموعة المسؤولية الكاملة عن كافة البضائع والخدمات وإدارة المشروع بشكل شامل. بالرغم من أن هذه السلع والخدمات يمكن أن تكون متميزة، إلا أن المجموعة تقوم بالمحاسبة عنها كالتزام أداء فردي نظراً لأنها ليست مميزة في سياق العقد. تقوم المجموعة باستخدام تلك السلع والخدمات كمدخلات وتقديم خدمة جوهرية لدمجها في مخرجات مجمعة، أي العقار المكتمل الذي تعاقده عليه العميل.

فيما يتعلق بالخدمات المقدمة لمستأجري العقارات الاستثمارية (مثل النظافة، والأمن، والمناظر الطبيعية، وخدمات الاستقبال، والتأمين) كجزء من اتفاقيات الإيجار التي تدخل فيها المجموعة كمؤجر، توصلت المجموعة إلى أن الوعد يتمثل في خدمة إدارة العقار بشكل شامل وأن الخدمة المقدمة بشكل يومي متميزة ومتشابهة إلى حد كبير. بالرغم من أن الأنشطة الفردية التي تشكل التزام الأداء تختلف بشكل جوهري على مدار اليوم ومن يوم لآخر، فإن طبيعة الوعد بصفة عامة في تقديم خدمة الإدارة هي نفسها من يوم لآخر. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أن الخدمات المقدمة للمستأجرين تمثل سلسلة من الخدمات اليومية التي يتم استيفاؤها على مستوى فردي على مدار الوقت، باستخدام مقياس التقدم على مدار الوقت المنقضي وذلك لأن المستأجرين يقومون بالحصول على المميزات التي تقدمها المجموعة واستهلاكها في آن واحد.

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع الممتلكات

قامت المجموعة بتقييم توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع العقار بناءً على تحليل دقيق للحقوق والالتزامات بموجب شروط العقد والاستشارة القانونية التي يتم الحصول عليها من المستشارين الخارجيين للمجموعة في مختلف المناطق. توصلت المجموعة بصفة عامة إلى أن العقود المتعلقة ببيع العقار المكتمل يتم الاعتراف بها في فترة زمنية معينة عندما يتم نقل السيطرة. من المتوقع بصفة عامة، بالنسبة لمبادلات العقود غير المشروطة، أن يتم نقل السيطرة إلى العميل مع الملكية القانونية. بينما في حالة المبادلات غير المشروطة، فمن المتوقع أن يحدث ذلك عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

بالنسبة للعقود المتعلقة ببيع العقار قيد التطوير، توصلت المجموعة بصفة عامة إلى أنه لم يتم استيفاء المعايير على مدار الوقت، وبالتالي تعترف بهذه الإيرادات في فترة زمنية معينة. هناك عقود تتعلق إما بالعقار الذي تم بيعه إلى أحد العملاء فيما يتعلق بالأرض والمبنى معاً أو فيما يتعلق بعقار متعدد الوحدات. ولكن، في بعض المناطق، تضع المجموعة في اعتبارها العوامل الواردة في العقود الخاصة ببيع العقار في تلك المناطق وتوصلت إلى أنه يتم نقل السيطرة على العقار متعدد الوحدات إلى العميل على مدار الوقت نظراً لما يلي:

2 أساس الأعداد والتغيرات في السياسات المحاسبية للمجموعة والإفصاحات (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تحديد توقيت الاعتراف بالإيرادات من بيع الممتلكات (تتمة)

يعمل أداء المجموعة على إنشاء أو تعزيز أصل ما يسيطر عليه العميل نظراً لإنشاء ذلك الأصل أو تعزيزه. أي أن المجموعة قد وضعت في اعتبارها عدة عوامل تشير إلى أن العميل يقوم بالسيطرة على العقار الذي تم إنشاء جزء منه نظراً لأنه لا يزال قيد الإنشاء، أي أنه في الواقع أن العميل لديه القدرة على رهن العقار قيد التطوير عندما يكون قيد الإنشاء (خلاف الحق المستقبلي في الوحدة المكتملة) وقدرة العميل على تغيير أي مواصفات في العقار نظراً لأنه لا يزال قيد الإنشاء أو ما يتعلق بأي منشأة أخرى. ولكن لم يتم تحديد أي عامل من تلك العوامل وبالتالي قامت المجموعة بمعايرة هذه العوامل واستخدمت أحكام في تحديد مدى استيفاء تلك العوامل على مدار الوقت.

لا ينتج عن أداء المجموعة أصل ذي استخدام بديل. بالإضافة إلى ذلك، فإن المجموعة لديها حق واجب النفاذ في الدفع مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه. أخذت المجموعة في اعتبارها العوامل التي تشير إلى أنه لا يتم السماح (سواء بموجب عقد أو بشكل عملي) القيام باستخدام العقار قيد التطوير في غير الغرض المخصص له خلال فترة التطوير. بالإضافة إلى ذلك، يكون من حق المجموعة على مدار الوقت الحصول على مبلغ مقابل الأداء المكتمل على الأقل حتى تاريخه (عادة التكاليف المتكبدة حتى تاريخه زائد هامش ربح معقول). وضعت المجموعة في اعتبارها، عند تحديد ذلك، الشروط التعاقدية وأي سوابق قانونية قد تدعم أو تلغي تلك الشروط التعاقدية.

توصلت المجموعة إلى أن طريقة المدخلات تمثل أفضل طريقة لقياس تنفيذ تلك العقود نظراً لوجود علاقة بين التكاليف المتكبدة من قبل المجموعة وتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

3 ربحية السهم

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخففة بقسمة (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

2019	2020	
(معاد ادراجها)		
2,117,566	(11,601,510)	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
390,037,690	401,110,041	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *
5.4	(28.9)	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

ليس هناك أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

تم تعديل ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة السابقة لمراعاة التغيير في المتوسط المرجح التراكمي لعدد الأسهم القائمة في تاريخ توزيع أسهم الخزينة (إيضاح 12).

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4 مدينو تمويل عقاري

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
24,036	-	مجمل المبلغ
(560)	-	ناقصاً: ربح مؤجل
23,476	-	
(235)	-	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
23,241	-	مخصص عام
23,241	-	متداولة
23,241	-	

فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني التمويل العقاري:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
888	235	كما في 1 يناير
(653)	(235)	رد مخصص خلال السنة
235	-	في 31 ديسمبر

5 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,053,118 دينار كويتي (2019): 1,053,118 دينار كويتي) باسم أمناء نيابة عن المجموعة وتقديمها بكتاب تنازل لصالح المجموعة للتأكيد على أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات.

يتم إدراج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل مقيمين خارجيين استناداً إلى المعاملات المماثلة لعقارات بنفس السوق الجغرافية التي تغطي نفس قطاع العقارات. وكما في 31 ديسمبر 2020، بلغ صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة لدى المجموعة 7,524,299 دينار كويتي (2019): 16,523,265 دينار كويتي).

تمثل بعض العقارات للمتاجرة ذات إجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,139,894 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 1,551,951 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات خاضعة للسيطرة المشتركة والتي تم حيازتها بموجب ترتيب مشترك مع شركاء الاستثمار الاستراتيجيين.

ضمان مقابل القروض

قامت المجموعة برهن بعض العقارات التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 550,939 دينار كويتي (2019: 550,939 دينار كويتي) للوفاء بمتطلبات الضمان لتسهيلات التوق التي تم الحصول عليها من مؤسسة مالية محلية (إيضاح 10).

استبعاد العقارات للمتاجرة

في سنة 2020، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات التي يبلغ صافي قيمتها الدفترية 195,926 دينار كويتي لقاء مقابل نقدي بمبلغ 178,600 دينار كويتي، ونتج عن ذلك خسارة من البيع بمبلغ 17,326 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

خفض قيمة عقارات للمتاجرة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم تسجيل تخفيض بمبلغ 3,452,287 دينار كويتي مقابل عقارات للمتاجرة تقع في المملكة العربية السعودية لخفض القيمة الدفترية لهذه العقارات إلى صافي القيمة المقدرة الممكن تحقيقها بعد الاستعانة باستشارة قانونية ملائمة تم الحصول عليها من المستشار القانوني للمجموعة بشأن النزاع القانوني القائم حول ملكية الأرض.

بالإضافة إلى ذلك، تم تسجيل تخفيض بمبلغ 710,643 دينار كويتي مقابل بعض العقارات للمتاجرة، استناداً إلى تقييم تم تحديده من قبل مقيمين خارجيين.

6 استثمارات في أسهم

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
54,455	53,733
54,455	53,733
60,827	48,046
237,826	1,304,441
298,653	1,352,487

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
- صناديق مدارة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:
- أسهم مسعرة
- أسهم غير مسعرة*

6 استثمارات في أسهم (تتمة)

* في 6 مايو 2020، قامت المجموعة بإتمام تخارجها من محافظة عقارية مستثمرة في جمهورية مصر العربية لقاء مقابل عيني (أي، 1,995,921 سهم في شركة ذا سبوت العقارية، بما يمثل نسبة 13.564% من رأس مال الشركة المستثمر فيها). بلغت القيمة الدفترية للأسهم المسجلة من قبل المجموعة عند الاعتراف المبدئي 40,754,117 جنيه مصري (بما يعادل نحو 798,332 دينار كويتي). لا يوجد تدفق نقدي صادر من هذه المعاملة، وبالتالي تم استبعادها من بيان التدفقات النقدية المجمعة.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 20.

7 عقارات استثمارية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
84,182,577	82,297,890	في 1 يناير
356,102	340,154	إنفاق رأسمالي منكبذ لعقارات استثمارية ¹
2,022,327	-	إضافات ¹
(3,639,521)	(1,607,000)	استبعادات ²
(623,595)	(4,351,147)	التغير في القيمة العادلة ³
82,297,890	76,679,897	في 31 ديسمبر

¹ قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بحيازة عقارات في دولة الكويت لقاء مبلغ لا شيء (2019): 2,022,327 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 340,154 دينار كويتي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ (2019: 356,102 دينار كويتي).

² قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ببيع عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 1,607,000 دينار كويتي (2019: 3,639,521 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي (2019: 4,246,000 دينار كويتي) مما أدى إلى ربح من البيع بمبلغ 193,000 دينار كويتي (2019: 606,479 دينار كويتي) مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

³ تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وبنات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة عن طريق الجمع ما بين طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسمة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للنقص بمبلغ 4,351,147 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: نقص بمبلغ 623,595 دينار كويتي).

تم تسجيل عقار استثماري للمجموعة ذات قيمة دفترية بمبلغ 21,216,000 دينار كويتي (2019: 22,652,323 دينار كويتي) باسم بعض الأطراف ذات علاقة نيابة عن المجموعة ويوجد خطابات تنازل لصالح المجموعة تؤكد بأنها المستفيد النهائي من تلك العقارات. يتم الاحتفاظ بهذا العقار الاستثماري من خلال اتفاقية شركة محاصة مع شركاء الاستثمار من الأطراف ذات علاقة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

7 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,968,354	2,858,000	عقارات قيد التطوير
78,329,536	73,821,897	عقارات مطورة
82,297,890	76,679,897	

فيما يلي التركز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
75,594,800	69,848,000	دولة الكويت
6,703,090	6,831,897	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
82,297,890	76,679,897	

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 13,066,940 دينار كويتي (2019: 13,549,055 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني توريق (إيضاح 10).

تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 20).

8 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		اسم الشركة	بلد التأسيس
	2019	2020		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	31.5%	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")	الكويت
شراء وبيع وتطوير العقارات	26.0%	26.0%	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("شركة الجداف")	الكويت
أنشطة عقارية	-	25.0%	شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.	الكويت

المطابقة بالقيمة الدفترية:

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,566,751	9,440,697	في 1 يناير
1,193,225	(3,503,211)	حصة في النتائج
-	4,374,999	إضافات*
(319,279)	-	استبعاد
9,440,697	10,312,485	في 31 ديسمبر

* في 8 أكتوبر 2020، قامت المجموعة بالمشاركة في حصة ملكية بنسبة 25% في شركة الحدائق العقارية ذ.م.م.، وهي شركة ذات مسؤولية محدودة تم تأسيسها في دولة الكويت في 2 ديسمبر 2019 برأس مال يبلغ 17,500,000 دينار كويتي.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020			بيان المركز المالي الموجز:
المجموع	الجداف	برج هاجر	المجموع	الجداف	برج هاجر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
73,493,004	14,994,524	58,498,480	77,717,796	17,501,796	9,369,682	إجمالي الموجودات
(20,546,759)	(51,186)	(20,495,573)	(19,374,609)	(1,800)	(49,105)	إجمالي المطلوبات
52,946,245	14,943,338	38,002,907	58,343,187	17,499,996	9,320,577	حقوق الملكية
	26%	31.5 %		25%	26%	نسبة حصة المجموعة في حقوق الملكية %
15,856,184	3,885,268	11,970,916	16,727,972	4,374,999	2,423,350	حصة المجموعة في حقوق الملكية
670,000	-	670,000	670,000	-	-	الشهرة
(7,085,487)	(895,487)	(6,190,000)	(7,085,487)	-	(895,487)	خسائر انخفاض القيمة
9,440,697	2,989,781	6,450,916	10,312,485	4,374,999	1,527,863	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة
6,118,595	2,481	6,116,114	(12,870,725)	-	(8,785,898)	بيان الأرباح أو الخسائر الموجز:
3,786,533	(8,482)	3,795,015	(12,103,058)	-	(5,622,769)	الإيرادات
1,193,225	(2,205)	1,195,430	(3,503,211)	-	(1,461,920)	الأرباح (الخسائر)
						حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة

*الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق مسعرة متاحة لأسهم هذه الشركات.

**ليس لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2020 و2019.

*** كما في 31 ديسمبر 2020، أجرت الإدارة تقييماً لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. ووضعت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، بما في اعتبارات جائحة كوفيد-19. في ضوء التطورات الأخيرة لتقسي كوفيد-19، توجد مصادر معلومات خارجية وداخلية مثل الانخفاض بشكل عام في أنشطة بعض الشركات الزميلة وكذلك عدم اليقين بشأن الوضع الاقتصادي الحالي، مما أدى إلى انخفاض الطلب لبعض منتجات أو خدمات الشركات الزميلة بما يشير إلى أن الشركات الزميلة قد تتعرض للانخفاض في القيمة. وبالتالي، توصلت المجموعة إلى أنه يتعين اختبار وحدات انتاج النقد لتحديد الانخفاض في القيمة.

**** تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 3,720,000 دينار كويتي (2019: دينار كويتي) مكفولة بضمان أسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بمبلغ 1,466,404 دينار كويتي (2019: لا شيء) لتمويل حصة ملكية المجموعة في شركة الحدائق العقارية ذ.م.م. (إيضاح 10).

***** تسهيلات تورق بقيمة 7,707,221 دينار كويتي (2019: 7,627,689 دينار كويتي) مكفولة بضمان أسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بمبلغ 371,180 دينار كويتي (2019: 543,006 دينار كويتي) (إيضاح 10).

تقييم انخفاض القيمة لبرج هاجر

وضعت الإدارة في اعتبارها عدة أمور من بينها التوقعات المستقبلية السلبية بشأن قطاع الفنادق نتيجة تأثير جائحة فيروس كورونا في تحديد القيمة الممكن استردادها لوحدة انتاج النقد. تم تقدير القيمة الممكن استردادها استناداً إلى القيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع الحصول عليها من وحدات انتاج النقد (القيمة أثناء الاستخدام). يتم تحديد القيمة أثناء الاستخدام استناداً إلى الافتراضات المعقولة والمؤيدة بشأن التقديرات التي تم اعتمادها من قبل الإدارة (كجزء من الموازنة). تغطي هذه التدفقات النقدية فترة 13 سنة باستخدام متوسط معدل نمو سنوي بنسبة 2.78% على مدار فترة التقدير استناداً على الأداء السابق وتوقعات الإدارة لتطور السوق. يُقدر معدل الخصم المطبق على تقديرات التدفق النقدي لعمليات الفندق بنسبة 11.3%.

نتيجة لهذا التحليل، يوجد ارتفاع بمبلغ 8,586,938 دينار كويتي ولم تحدد الإدارة انخفاض القيمة لوحدة انتاج النقد.

ترى الإدارة أن أي تغيرات بصورة معقولة في الافتراضات الأساسية التي تستند إليها القيمة الممكن استردادها لن يؤدي إلى زيادة القيمة الدفترية لوحدة انتاج النقد عن قيمتها الممكن استردادها.

تقييم انخفاض القيمة لشركة الجداف

تم إجراء اختبار انخفاض القيمة من قبل المجموعة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 بشأن تأثيرات الاقتصاد الكلي الناتجة عن جائحة كوفيد-19 على القطاع العقاري.

تستند القيمة الممكن استردادها لاستثمار المجموعة في شركة الجداف على القيمة العادلة لقطعة أرض محتفظ بها لدى شركة زميلة والتي تمثل وحدة انتاج النقد الوحيدة التي تم تحديدها من قبل المجموعة. تم استنتاج القيمة العادلة لهذه الأرض باستخدام طريقة تقييم الأرض المتبقية بواسطة تقديرات التدفقات النقدية المخصومة استناداً إلى المدخلات غير الملحوظة والتي يتم استنتاجها عادة من خلال سلوك السوق الذي يمثل سمة فئة العقار.

تتضمن الافتراضات التي يستند إليها التقييم الإشغال المتوقع ونفقات رأس المال وتكاليف الإنشاء وتكلفة الطوارئ وتكلفة التمويل ومصروفات التشغيل الأخرى. يتم بعد ذلك خصم سلسلة من صافي إيرادات التشغيل الدوري، بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التقدير باستخدام معدل الخصم المستمد من السوق بنسبة 11.5% والذي يتم تطبيقه لتحديد القيمة الحالية للتدفق النقدي المرتبط بالأصل.

نتيجة لهذا التحليل، يوجد ارتفاع محدود للغاية وأن القيمة المقدرة القابلة للاسترداد حساسة بدرجة كبيرة لأي تغير في افتراض (أو أكثر) من الافتراضات الواردة أعلاه. إن أي تغير عكسي في تلك الافتراضات قد يؤدي إلى انخفاض القيمة.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

9 مدينون وموجودات أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
247,266	397,162	الموجودات المالية
(8,855)	(373,306)	مجمل مديني مستأجرين
		ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
238,411	23,856	مديني مستأجرين، بالصافي
1,726,497	535,222	مدينون آخرون
1,964,908	559,078	

إن صافي القيمة الدفترية لمديني المستأجرين تمثل تقريب معقول للقيمة العادلة.

يتضمن الإيضاح 18.2 الإفصاحات المتعلقة بالانكشاف لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني المستأجرين لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص مديني المستأجرين:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,855	8,855	كما في 1 يناير
-	364,451	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
8,855	373,306	كما في 31 ديسمبر

10 دائنو تورق

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,103,409	16,171,790	مجمل المبلغ
(388,329)	(346,294)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
12,715,080	15,825,496	
6,553,906	10,276,312	غير متداولة
6,161,174	5,549,184	متداولة
12,715,080	15,825,496	

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 4% (2019: 5.25%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 15,825,496 دينار كويتي (2019: 12,715,080 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 13,066,940 دينار كويتي (2019: 13,549,055 دينار كويتي) (إيضاح 7) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2019: 550,939 دينار كويتي) (إيضاح 5) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان ("الشركة التابعة") وأسهم في شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. بقيمة 1,837,584 دينار كويتي (2019: 543,006 دينار كويتي) (إيضاح 8).

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات قروضها كما لم تتخلف عن سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

11 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
210,213	123,417	مصروفات مستحقة
3,551,067	-	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة عقارات
519,224	529,126	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
1,755,138	2,085,546	دائنون آخرون
<u>6,035,642</u>	<u>2,738,089</u>	

12 رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم وتوزيعات مسددة وموصى بها

12.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي			
41,564,230	41,564,230	415,642,299	415,642,299	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

12.2 علوّة إصدار الأسهم

تمثل علوّة إصدار الأسهم الفرق بين القيمة الاسمية للأسهم المصدرة وسعر الاكتتاب أو الإصدار. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع، باستثناء الحالات التي ينص عليها قانون الشركات.

12.3 توزيعات مسددة وموصى بها

توزيعات أرباح نقدية مدفوعة ومعلنة:

توزيعات أرباح نهائية لسنة 2019: لا شيء (2018: 5 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
2,038,755	-

قامت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 4 يونيو 2020 بالموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتوصية مجلس الإدارة بتوزيع أسهم خزينة (تمثل 5% من رأس المال المصدر) على مساهمي الشركة الأم دون أن يكون لذلك تأثير على رأس المال أو عدد الأسهم المصدرة. لم يتم الإعلان عن توزيعات أرباح نقدية من قبل الشركة الأم.

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 2 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 كما وافقت على توصية مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم.

13 الاحتياطات

13.1 الاحتياطي الإجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري نسبة 50% من رأس المال المصدر. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الاحتياطات القابلة للتوزيع. يتم رد المبالغ المخصصة من الاحتياطي عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي الإجباري خلال السنة الحالية نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

13 الاحتياطات (تتمة)

13.2 الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي بحد أقصى تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

14 أسهم خزينة

2019	2020	
20,907,682	1,249,702	عدد أسهم الخزينة
5.03%	0.6%	نسبة الأسهم المصدرة (%)
1,351,564	80,793	التكلفة (دينار كويتي)
1,528,352	74,232	قيمة السوق (دينار كويتي)

إن الاحتياطات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة تملك الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

15 معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسؤول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- إدارة المشاريع والعقارات ب- الاستثمارات المالية ج- التمويل العقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه والقابلة لرفع التقارير عنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات تقارير القطاعات السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

إدارة المشاريع والعقارات		التمويل العقاري		استثمارات		أخرى		المجموع		
2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
236,452	352,022	560	595,408	-	-	-	-	(5,169,855)	5,197,930	إيرادات القطاع
13,993	21,294	-	-	-	-	-	-	13,993	21,294	استهلاك
23,923	157,852	560	595,408	(1,521,313)	(1,323,117)	2,902,896	2,333,039	(12,851,278)	2,333,039	ربح (خسارة) القطاع
-	-	-	-	-	-	1,193,225	1,193,225	(3,503,211)	1,193,225	حصة في نتائج الشركة الزميلة
2,915,918	3,989,559	-	23,241	46,861	44,336	107,581,611	111,638,747	98,452,429	98,452,429	إجمالي الموجودات
556,947	544,525	-	-	723,052	911,008	17,745,991	19,201,524	19,047,731	19,047,731	إجمالي المطلوبات
-	-	-	-	-	-	670,000	670,000	670,000	670,000	الشهرة (مدرجة ضمن استثمار في شركات زميلة)
340,154	356,102	-	-	-	-	-	356,102	340,154	356,102	إفصاحات أخرى:
-	-	-	-	-	-	9,440,697	9,440,697	10,312,485	10,312,485	نفقات رأسمالية
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	استثمار في شركة زميلة

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16 التزامات ومطلوبات محتملة

16.1 التزامات

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 981,008 دينار كويتي (2019: 168,997 دينار كويتي).

16.2 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2020، قدمت الجهات المصرفية للمجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 85,900 دينار كويتي (2019: 85,900 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن ينشأ عنها التزامات جوهرية.

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إبرامها من قبل المجموعة في سياق الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة وتخضع لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية.

كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى		الشركات	الشركة
2019	2020	ذات علاقة	الزميلة	الأم الكبرى	الأم الكبرى
دينار كويتي					
16,887	20,332	20,332	-	-	-
290,649	15,372	1,632	13,740	-	-

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
أتعاب إدارة

بيان المركز المالي المجموع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة

بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط يتم اعتمادها من قبل إدارة المجموعة. والأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل أية فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (2019: لا شيء) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2019: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتحملون المسؤولية عن التخطيط والتوجيه والمراقبة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

الأرصدة القائمة كما في 31 ديسمبر		قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
94,726	101,911	324,223	337,816	
266,451	282,230	62,381	44,631	
361,177	384,141	386,604	382,447	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ لا شيء (2019: 44,000 دينار كويتي).

18 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة النقد والأرصدة لدى البنوك والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والموجودات الأخرى. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في الأسهم وأدوات الدين المالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تحظى الإدارة العليا للمجموعة بدعم لجنة المخاطر التي تقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. تقدم لجنة المخاطر التأكيدات إلى الإدارة العليا للمجموعة حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لدى المجموعة للسياسات والإجراءات المناسبة وأنه قد تم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً لسياسات المجموعة وأهداف المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

18.1 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

18.1.1 مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة في السوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها والتي يتم استحقاقها بصورة أساسية على المدى القصير، بما لا يتجاوز اثنا عشر شهراً. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح. علاوة على ذلك، تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة التمويل عن طريق الاستفادة من التسهيلات الائتمانية التنافسية من مؤسسات التمويل المحلية والاستمرار في مراقبة تقلبات معدلات الربح.

18.1.2 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

بلغ الانكشاف لمخاطر الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 1,304,441 دينار كويتي (2019: 237,826 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 20.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر نتيجة للتغير بنسبة $\pm 5\%$ في مؤشرات السوق التالية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2019	2020	مؤشرات السوق
دينار كويتي	دينار كويتي	بورصة الكويت
$\pm 3,370$	$\pm 2,621$	

18.1.3 مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

18 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق طرف مقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع العميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية مدينو التمويل العقاري والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطة التمويل بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك.

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,849,606	2,955,606	أرصدة لدى البنوك
23,241	-	مدينو تمويل عقاري
290,649	15,372	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
238,411	23,856	مدينو مستأجرين
1,726,497	535,222	مدينون آخرون
5,128,404	3,530,056	

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة البنكية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدها البنكية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مخاطر مديني المستأجرين

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصة استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر ائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الأيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة. إلا أنه قد تؤدي تأثيرات فيروس كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة المعترف بها فيما يتعلق بمديني المستأجرين، بسبب اضطراب الأعمال نتيجة الجائحة (على سبيل المثال: وقف العمليات وانخفاض إنفاق المستهلكين الخ).

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعتبر الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة ذات مخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديها قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب. ونتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

18 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

18.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منظم.

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. قامت الإدارة باتخاذ عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تدابير خفض التكاليف وخفض الانفاق الرأسمالي التقديري. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناد إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة:

الإجمالي دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2020
16,171,790	10,276,312	5,895,478	-	دائنو تورق
2,542,247	-	1,326,705	1,215,542	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى*
18,714,037	10,276,312	7,222,183	1,215,542	
				في 31 ديسمبر 2019
13,103,409	6,553,906	6,480,438	69,065	دائنو تورق
5,835,133	-	5,008,665	826,468	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى*
18,938,542	6,553,906	11,489,103	895,533	

* باستثناء الدفعات مقدماً من عملاء والإيرادات غير المكتسبة.

19 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو "صافي الدين" مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تهدف سياسة المجموعة إلى الحفاظ على معدل الاقتراض عند مستويات مقبولة. تُدرج المجموعة دائني التورق والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
12,715,080	15,825,496	دائنو تورق
6,035,642	2,738,089	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(2,849,606)	(2,955,606)	ناقصاً: النقد لدى البنوك
15,901,116	15,607,979	صافي الدين
70,654,079	59,071,570	إجمالي رأس المال
86,555,195	74,679,549	رأس المال وصافي الدين
18%	21%	معدل الاقتراض

19 إدارة رأس المال (تتمة)

تخضع المجموعة لبعض اتفاقيات ترتيبات التمويل ويتم إعطاء أولوية للوفاء بهذه الترتيبات في كافة القرارات التي يتم اتخاذها بشأن إدارة مخاطر رأس المال. لم تقع أي أحداث تعثر تتعلق بترتيبات التمويل خلال السنة المالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و2019.

20 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

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

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد الإدارة العليا بالشركة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكررة مثل العقارات الاستثمارية والاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار في الأسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. إن الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير الجوهري والافتراضات مبينة أدناه.

تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى تعادل قيمتها الدفترية تقريباً حيث إن معظم هذه الأدوات ذات استحقاق قصير الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى معدلات الربح في السوق.

فيما يلي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف تلك ذات القيمة الدفترية التي تمثل تقديراً تقريبياً معقولاً للقيمة العادلة:

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

الإجمالي	قياس القيمة العادلة بواسطة		الأسعار المعلنة في أسواق نشطة
	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	المدخلات الجوهرية الملحوظة	
دينار كويتي	(المستوى 3) دينار كويتي	(المستوى 2) دينار كويتي	(المستوى 1) دينار كويتي
كما في 31 ديسمبر 2020			
الأدوات المالية:			
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
53,733	-	53,733	-
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,352,487	1,304,441	-	48,046
1,406,220	1,304,441	53,733	48,046
			استثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)
			موجودات غير مالية:
			عقارات استثمارية
76,679,897	-	76,679,897	-
كما في 31 ديسمبر 2019			
الأدوات المالية:			
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
54,455	-	54,455	-
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
298,653	237,826	-	60,827
353,108	237,826	54,455	60,827
			استثمارات في أوراق مالية (مدرجة بالقيمة العادلة)
			موجودات غير مالية:
			عقارات استثمارية
82,297,890	-	82,297,890	-

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

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

الأسهم غير المدرجة		
2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
338,700	237,826	الرصيد الافتتاحي
(100,874)	36,741	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
-	1,029,874	مشتريات/مبيعات (بالصافي)
237,826	1,304,441	كما في 31 ديسمبر

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

20 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمار المدرج في الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

استثمارات في أسهم غير مسعرة

تستثمر المجموعة في أسهم شركات غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستخدم المجموعة أسلوب التقييم المعتمد على السوق لهذه المراكز. وهذه الطريقة تستخدم مضاعفات السعر للقطاعات ذات الصلة. يتم تطبيق المضاعف المخصص على القياس المقابل ذي الصلة للشركة المستثمر فيها لغرض قياس القيمة العادلة. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

صناديق مشتركة غير مدرجة

تستثمر المجموعة في صناديق مدارة بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة غير المسعرة في سوق نشط والتي قد تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. تراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من العناية الواجبة قبل الاستثمار للتأكد من أنها معقولة وملائمة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه الشركات المستثمر فيها كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. في إطار قياس هذه القيمة العادلة، يتم تعديل صافي القيمة الممكن تحقيقها للصناديق حسب الضرورة لكي يعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية والعوامل المحددة الأخرى لصندوق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، يتم أيضاً سداد مقابل نقدي عن أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. وحسب طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة على صافي القيمة الممكن تحقيقها ومستوى المتاجرة في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 2.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2020:

النطاق

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة (المتوسط المرجح) حساسية المدخلات للقيمة العادلة

معدل الخصم لضعف التسويق	20-30%	ستؤدي الزيادة / (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم لضعف التسويق إلى (نقص) / زيادة القيمة العادلة بمبلغ 29,159 دينار كويتي.
مضاعفات السوق	0.10-0.37(0.2)	ستؤدي الزيادة / (النقص) بنسبة 10% في مضاعف PBV القطاعي إلى زيادة / (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 96,646 دينار كويتي.

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

-21 المنح الحكومية

في محاولة لتفادي تأثير وباء كوفيد-19، أصدرت حكومة دولة الكويت مجموعة من التدابير لمساعدة شركات القطاع الخاص. تتضمن تلك التدابير تقديم دعم حكومي للعمالة الوطنية العاملة في القطاع الخاص لفترة تصل إلى 6 أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال الفترة، استلمت الشركة الأم دعم مالي بمبلغ 20,375 دينار كويتي، وتم المحاسبة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن الدعم الحكومي"، وتم تسجيله في الأرباح أو الخسائر تحت بند "إيرادات أخرى".

22- تأثير تفشي فيروس كوفيد-19

تم الإعلان عن تفشي كوفيد-19 لأول مرة قرب نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من الحالات التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان، عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية لهذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحة الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية أن تفشي المرض هو "حالة طوارئ صحية عامة ذات اهتمام دولي" منذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 أصبح وباءً.

إن الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار كوفيد-19 كان لها تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظرًا على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطل في سلاسل التوريد. بينما بدأت البلاد في تخفيف إجراءات الإغلاق، وتهدة الأوضاع تدريجيًا. أدت جائحة كوفيد-19 أيضًا إلى تقلبات كبيرة في الأسواق المالية، ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم الدعم المالي للقطاع الخاص.

وفي هذا الخصوص، يجب على الشركات دراسة إمكانية الإفصاح عن التدابير التي اتخذتها، بما يتماشى مع توصيات منظمة الصحة العالمية والسلطات الصحية الوطنية للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل، تقليل مناوبات العمل في مناطق التشغيل لتقليل عدد العمال المتقنين، والتنظيف العميق لأماكن العمل، وتوزيع أدوات الوقاية الشخصية، واختبار الحالات المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 في إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن بنود الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 أدى إلى تطبيق مزيد من الأحكام داخل تلك البنود.

نظرًا لطبيعة تطور كوفيد-19 والخبرة الحديثة المحدودة للتأثيرات الاقتصادية والمالية لمثل هذا الوباء، قد يستلزم الأمر إجراء تغييرات على التقديرات في قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.

مديونون تجاريون ومديونون آخرون

يتوجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تتعلق في المقام الأول بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسبًا وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة لتأثيرات تفشي كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط الدفع للمدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستواصل المجموعة تقييم تأثير الوباء مع توافر المزيد من البيانات الموثوق فيها، وما قد يترتب عليه من تحديد مدى ضرورة إجراء تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة، ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، يستمر التقلب في الأسواق مع استمرار حساسية المبالغ المسجلة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بالتأثير السلبى على بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد بها هذه الموجودات. ومع استمرار تطور الوضع، سوف تستمر المجموعة في مراقبة مستقبل السوق مع تطبيق الافتراضات ذات الصلة بحيث تنعكس على قيمة هذه الموجودات غير المالية فور حدوثها.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدى اضطراب السوق الناتج عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، ما أدى إلى تزايد خطر وجود فروق بين السعر الفعلي للمعاملة وبين القيمة التي يحددها خبراء التقييم.

إن عدم التيقن الكبير من التوقعات الاقتصادية لهذه الفترة قد يؤثر سلبياً على عمليات المستأجرين، واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التأجيرية. ويؤخذ عدم التيقن في الاعتبار عند تقييم العقار الاستثماري، لاسيما في تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين، وفترات الفراغ، ومعدلات الإشغال، ومعدلات نمو الإيجارات المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، والتي تعتبر مدخلات هامة في تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل كبير في سنة 2021.

22- تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 (تتمة)

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا يزال هناك قدر كبير من عدم التيقن بشأن تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وعلى معدلات الطلب لدى العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة 12 شهرًا من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التأكيد المستقبلي. تستند الافتراضات التي تم وضعها إلى نموذج التأثير المحتمل للقيود واللوائح الخاصة بـ كوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب الاستجابات المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، ولكن بناءً على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتأثر مركز مبدأ الاستمرارية إلى حد كبير ولم يتغير اعتبارًا من 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

EY هي شركة رائدة عالمياً في مجال التدقيق المالي والاستشارات الضريبية والمعاملات التجارية والخدمات الاستشارية. وتساعد الخدمات التي نقدمها لعملائنا في شتى المجالات على زيادة الثقة في أسواق المال والمساهمة في بناء الاقتصادات حول العالم. ويمتاز موظفونا حول العالم بأنهم متضامنون من خلال قيمنا المشتركة والتزامنا الثابت بالجودة وأن نحدث التغيير للأفضل من خلال مساعدة موظفينا وعملائنا والمجتمع لتحقيق النمو المستدام والابتكار والتميز. ونحن نسعى جاهدين لبناء عالم أفضل للعمل في المجالات التي نتصل بعملائنا ومعرفتنا وخبراتنا.

تشير EY إلى المنظمة العالمية أو إلى إحدى الشركات الأعضاء في إرنست ويونغ العالمية المحدودة، حيث تعتبر كل شركة في المنظمة كياناً "قانونياً" مستقلاً. وكونها شركة بريطانية محدودة بالتضامن، لا تقدم إرنست ويونغ العالمية المحدودة أية خدمات للعملاء.

بدأت EY العمل في منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا عام 1923. وعلى مدى أكثر من 90 عاماً، واصلت الشركة النمو حتى وصل عدد موظفينا إلى أكثر من 6000 موظف في 20 مكتب و 15 دولة تجمعهم قيم مشتركة والتزام راسخ بأعلى معايير الجودة. ونحن مستمرون في تطوير قادة أعمال بارزين لتقديم خدمات استثنائية لعملائنا والمساهمة في دعم المجتمعات التي نعمل بها. إننا فخورون بما حققناه على امتداد الأعوام التسعين الماضية، لنؤكد من جديد على مكانة EY الرائدة باعتبارها أكبر مؤسسة الخدمات المتخصصة والأكثر رسوخاً في المنطقة.

© 2017 إرنست ويونغ العالمية المحدودة.

جميع الحقوق محفوظة.

تحتوي هذه النشرة على معلومات مختصرة وموجزة، ولذلك فإن الهدف منها هو التوجيه العام فقط. ولا يقصد من ورائها أن تكون بديلاً لبحث مفصل أو لممارسة حكم مهني. ولا تتحمل شركة EYGM المحدودة ولا أية شركة أخرى تابعة لمؤسسة إرنست ويونغ العالمية أية مسؤولية عن أية خسارة ناجمة عن تصرف أي شخص أو امتناعه عن التصرف نتيجة لأية مادة واردة في هذه النشرة. يجب الرجوع إلى الاستشاري المختص في أية مسألة محددة.

ey.com/mena