

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 ديسمبر 2020

المحتويات

صفحة

4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8 - 7	بيان المركز المالي المجمع
10 - 9	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
12 - 11	بيان التدفقات النقدية المجمع
74 - 13	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك. ع.
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع. - شركة مساهمة كويتية عامة ("الشركة الام") والشركات التابعة لها (المشار اليها معا بـ "المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، وبيان الارباح او الخسائر المجموع وبيان الارباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدقيقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

تأكيد أمر

كما هو موضح في إيضاح 22 وإيضاح 27 على المعلومات المالية، ونتيجة للإغلاق المفروض في جنوب إفريقيا، فقد وضعت المجموعة إحدى شركاتها التابعة في جنوب إفريقيا (ايفا فيرمونت زيمبابوي للفنادق والمنتجعات (بي تي واي) المحدودة في إطار إجراءات الإنقاذ التجارية الطوعية وتعيين ممارس إنقاذ الأعمال الذي سيدبر العمليات الفرعية في المستقبل القريب للوفاء بالتزاماتها وتسوية مستحقاتها.

عدم تأكد مادي متعلق بمبدأ الاستمرارية

كما هو موضح في إيضاح 4.1.1 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أن تجاوزت الخصوم المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمبلغ 54,930,356 د.ك كما في 31 ديسمبر 2020. ان هذه الأحداث او الظروف قد تشير الى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤثر على قدرة المجموعة على مواصلة اعمالها على اساس مبدأ الإستمرارية. ان رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

ان أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور. كما قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر التدقيق الرئيسية.

تحقق الإيرادات

تم اصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" في مايو 2014 ويتم تفعيله للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر اما بناء على تطبيق باثر رجعي كامل او تطبيق باثر رجعي معدل. في نهاية سنة 2015، قامت المجموعة بمراجعة اثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 على إيراداتها واختارت التطبيق المبكر للمعيار باستخدام التطبيق باثر رجعي معدل اعتبارا من 1 يناير 2015. يتم تسجيل الإيرادات الناتجة وفقا لنسبة الانجاز. كما ان الإيرادات المسجلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 فيما يتعلق بالعقارات قيد التطوير البالغة 6,676,052 د.ك (2019: 49,551,417 د.ك) تعتبر جوهرية للبيانات المالية المجمعة وتستند الى احكام وافتراسات هامة كتحديد نسبة الانجاز في لحظة من الزمن وكذلك تقييم كيفية انتقال السيطرة الى المشتري والتي بسببها سيكون امرا هاما لعملية التدقيق التي نقوم بها. بناء عليه، اعتبرنا هذا الامر من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاح 4.6 و5.1.2 و5.2.4 و7 للمزيد من المعلومات حول تحقق الإيرادات.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل لمساهمي شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع تابع/ تحقق الايرادات

تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين الامور الاخرى، استخدام تقرير خبير تقييم مستقل للتحقق من نسبة الانجاز لكل مشروع قيد التطوير كما في تاريخ التقارير المالية، والتقييم بشكل حاسم للطرق والافتراضات المستخدمة من قبل الخبير. بالإضافة الى ذلك، قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة الافصاحات فيما يتعلق بالسياسات المحاسبية المطبقة والاحكام والافتراضات الهامة التي تم اتخاذها.

تكلفة الانجاز

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الايرادات من العقود مع العملاء" ان تقوم المجموعة بتقدير تكلفة انجاز مشاريع قيد التطوير من اجل تحديد التكلفة المرتبطة بالإيرادات المسجلة في فترة معينة. ان تكلفة الإيرادات المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة تتضمن جزءاً من التكلفة المتوقع تكبدها لانجاز وحدات العقار التي يجري تسجيل الإيرادات بشأنها. كما ان تحديد تكاليف الانجاز المتوقعة يعتبر امراً حكيمياً هاماً ويشمل افتراضات معقدة بما في ذلك دراسة النماذج التاريخية والخبرة السابقة ومعدلات القطاع وعروض الاسعار ومعدلات التضخم والتوقعات السوقية المستقبلية الخ، وبناء عليه، فقد اعتبرنا هذا الامر من امور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاح 4.6.7 و 5.2.5 للمزيد من المعلومات حول تكلفة الانجاز.

تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين الامور الاخرى، استيعاب مكونات التكلفة الهامة، بالإضافة الى تقييم دقيق لصحة ودقة التقديرات والافتراضات ومناقشة فريق تطوير المشاريع واجراء استفسارات مستهدفة عنها، هذا بالإضافة الى اختبار معقولة الاساس المستخدم وكذلك دراسة البيانات الداعمة المستخدمة لوضع تلك التقديرات. كما تم تقييم مدى كفاية الافصاحات فيما يتعلق بالاحكام والافتراضات الهامة التي تم اتخاذها.

القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، التي تتطلب من المجموعة ادراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقيق أيهما أقل. وهذا يتطلب من الادارة تقدير اسعار بيع السوق الحالية للوحدات العقارية غير المباعة ومقارنتها مع التكاليف المقدرة للوحدات التي لم يتم بيعها كما في تاريخ التقرير. ان هذا التقييم يتطلب احكام وافتراضات ادارية بشكل رئيسي وذلك على اساس السعر المقدر للوحدة التي من المرجح ان تباع، وهي عرضة للموضوعية. حيث ان تحديد موثوقية المصادر المستخدمة لوضع المقارنات للأسعار السوقية أمر بالغ الاهمية. اضافة الى ذلك، فإنه من المتوقع ان يكون لكل بائع في السوق دافع وظرف مختلف عن الاخرين وبالمثل فإن كل وحدة عقارية في المشروع من المحتمل الا تحتوي على مواصفات متماثلة. وبناء عليه، اعتبرنا ان هذا الامر من امور التدقيق الرئيسية. للمزيد من المعلومات حول العقارات قيد التطوير يرجى الرجوع الى الإيضاح رقم 4.13 و 5.2.7 و 20.

تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها تحديد مدى معقولة اسعار البيع المقدرة للوحدات العقارية غير المباعة. لقد قمنا بالمراقبة والاستفسار عن تقديرات الادارة في ضوء اسعار السوق الحالية للعقارات ذات الأحجام والخصائص المثيلة في المنطقة من خلال استخدام بوابات التداول العقاري عبر الإنترنت، فضلاً عن النمط الأخير من الاختلافات بين أسعار البيع الفعلية وسعر البيع المقدر قبل البيع كما قمنا بتقييم مدى كفاءة الإفصاحات فيما يتعلق بالاحكام والافتراضات الهامة.

تدقيق المجموعة والشركات التابعة

لدى المجموعة عدد كبير من الشركات التابعة والتي تعتبر جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. ان الهيكل الموزع جغرافياً يزيد من تعقيد بيئة ضوابط المجموعة وقدرة مراقب حسابات المجموعة على الحصول على مستوى مناسب من فهم هذه المنشآت بما في ذلك أي معاملات مع اطراف ذات صلة. ونظراً لهذه العوامل واهمية الشركات التابعة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة، فان هذا الامر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. يرجى الرجوع الى الايضاح 4.2 و 4.3 و 4.26 و 5.1 و 6.1 للمزيد من المعلومات حول اساس الاحكام المتعلقة بعملية التجميع والشركات التابعة للمجموعة.

تضمنت اجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين الامور الاخرى، تحديد طبيعة ومدى اجراءات التدقيق التي سيتم تنفيذها للشركات التابعة وكذلك اختيار شركات تابعة هامة بناء على حجم و / او مخاطر هذه الشركات التابعة. خلال اعمال التدقيق التي نقوم بها، قمنا بدراسة التنوع الجغرافي لهيكل المجموعة كما قمنا بتوسيع مشاركتنا في اعمال التدقيق المحلية التي يقوم بها مراقبو حسابات المجموعة. كما قمنا بتنظيم اجتماعات وعقد مباحثات مع عناصر في نطاق تدقيقنا. قمنا كذلك بمناقشة نهج التدقيق مع مراقبي حسابات الشركات التابعة الهامة وتقديم تعليمات مفصلة لهم تشمل المجالات والمخاطر الهامة التي سيتم تغطيتها بما في ذلك تحديد الاطراف ذات الصلة والمعاملات التي تتم مع هؤلاء الاطراف. قمنا ايضا بتحديد المعلومات المطلوب تقديم تقرير عنها لنا كجزء من تقارير المجموعة.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل لمساهمي شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

معلومات أخرى متضمنة في تقرير المجموعة السنوي لسنة 2020

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات لدينا حول هذه البيانات المالية المجمعة. لقد حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات لدينا ونتوقع الحصول على ما تبقى من بنود التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات لدينا.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات لدينا، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولا اعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لبدء رأينا.
- أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل لمساهمي شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع

تابع / مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت.

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بمدة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

نبين أيضا أنه، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم تقع أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثير ماديا على نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.



عبداللطيف محمد العيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم



الكويت

31 مارس 2021

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاحات	
75,554,135	21,970,153	7	الإيرادات
(60,108,339)	(13,099,676)		تكلفة الإيرادات
15,445,796	8,870,477		صافي الإيرادات
194,783	122,592		صافي الإيرادات من بيع تذاكر السفر والخدمات المتعلقة بها
768,785	132,463		إيرادات أجور وعمولات
(39,673)	(24,181)	6.2	حصة في نتائج شركات زميلة
(1,696)	-	17	التغير في قيمة عقارات استثمارية
81,431	35,193	17	الربح من بيع عقارات استثمارية
(3,976,088)	(3,216,170)	10 أ	هبوط في قيمة الأصول
160,826	164,522	8	إيرادات فوائد
3,028,810	4,906,024	9	إيرادات أخرى
15,662,974	10,990,920		
			المصاريف والأعباء الأخرى
3,664,732	2,059,178		تكاليف موظفين
2,091,614	1,153,429		مصاريف بيع وتسويق
18,543,810	9,561,208	10 ب	مصاريف تشغيل وأعباء أخرى
3,882,050	3,088,439	14	الإستهلاك
9,525,903	8,866,700	11	تكاليف تمويل
37,708,109	24,728,954		مجموع المصاريف والأعباء الأخرى
(22,045,135)	(13,738,034)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			العمليات الغير مستمرة
(571,333)	-		خسارة السنة من العمليات الغير المستمرة
(22,616,468)	(13,738,034)		الخسارة قبل تحصيل الضرائب
36,137	348,066	12	الائتمان الضريبي المتعلق بالشركات التابعة الخارجية
(22,580,331)	(13,389,968)		خسارة السنة
			الخاص بـ :
(22,524,025)	(13,343,612)		مالكي الشركة الأم
(56,306)	(46,356)		الحصص غير المسيطرة
(22,580,331)	(13,389,968)		
(35.47) فلس	(21.01) فلس	13	خسارة السهم الاساسية والمخفضة المخصصة لمالكي الشركة الام

بيان الأرباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	
(22,580,331)	(13,389,968)	خسارة السنة
ايرادات شاملة أخرى: بنود سيتم تحويلها الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترات لاحقة:		
(1,282,310)	(279,795)	30 احتياطي مشتق مالي
244,629	-	11ب إعادة تصنيف لبيان الارباح والخسائر
(458,123)	(1,202,465)	فروقات عملة ناتجة عن ترجمة أنشطة اجنبية
(1,495,804)	(1,482,260)	الخسائر الشاملة الأخرى التي سيتم إعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر في فترات لاحقة
(421,081)	82,016	بنود لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة صافي التغيرات في القيمة العادلة الناشئة خلال السنة لاستثمارات في ادوات حقوق الملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(421,081)	82,016	الخسائر الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر في فترات لاحقة
(1,916,885)	(1,400,244)	الخسائر الشاملة الاخرى للسنة
(24,497,216)	(14,790,212)	مجموع الخسائر الشاملة الاخرى للسنة
الخاص بـ:		
(24,448,902)	(14,742,154)	مالكي الشركة الام
(48,314)	(48,058)	الحصص غير المسيطرة
(24,497,216)	(14,790,212)	

بيان المركز المالي المجموع


31 ديسمبر 2019 د.ك.	31 ديسمبر 2020 د.ك.	إيضاحات	الأصول
			الأصول غير المتداولة
1,140,905	1,141,376		الشهرة
97,356,216	87,255,325	14	ممتلكات وآلات ومعدات
45,071,714	45,101,482	15	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,745,765	1,189,125	16	حق استخدام أصول
1,014,611	782,594	17	عقارات استثمارية
10,643,972	10,610,091	6	استثمار في شركات زميلة
1,021,774	1,103,791	18	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
158,994,957	147,183,784		مجموع الأصول غير المتداولة
			الأصول المتداولة
51,441,023	43,704,225	19	ذمم مدينة وأصول أخرى
17,297,997	14,628,292	20	عقارات قيد التطوير
34,439,523	31,400,637	21	عقارات للمتاجرة
-	237,989	22	أصول مصنفة على أنها محتجزة للبيع
5,811,046	4,986,171	23	النقد والنقد المعادل
108,989,589	94,957,314		مجموع الأصول المتداولة
267,984,546	242,141,098		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
			حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
63,543,420	63,543,420	24	رأس المال
12,519,938	246,011	24	علاوة إصدار أسهم
(12,550,973)	(246,011)	25	أسهم الخزينة
660,881	-	26	احتياطي قانوني
660,881	-	26	احتياطي اختياري
(137,997)	(55,981)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(10,511,167)	(11,711,930)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,037,681)	(1,317,476)		احتياطي مشتق مالي
(36,014,356)	(46,543,374)		الخسائر المتراكمة
17,132,946	3,914,659		مجموع حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
(338,497)	21,070,899	40	الحصص غير المسيطرة
16,794,449	24,985,558		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 74 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	ايضاحات	
د.ك	د.ك		
89,555,794	61,836,096	27	الخصوم غير المتداولة
1,514,643	-	28	قروض لاجل
812,949	367,603	29	حجوزات دائنة
-	2,492,261	33	التزامات الايجار
1,010,164	1,226,103	30	أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد
1,601,961	1,345,807		اداة مالية مشتقة
94,495,511	67,267,870		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مجموع الخصوم غير المتداولة
62,819,406	38,403,325	37	الخصوم المتداولة
3,127,359	4,248,055	28	مستحق إلى أطراف ذات صلة
60,049,512	51,539,288	31	حجوزات دائنة
1,539,540	952,500	29	ذمم دائنة وخصوم أخرى
21,322,266	46,778,635	27	التزامات الايجار
271,632	782,359	30	قروض لاجل
7,564,871	7,183,508	32	اداة مالية مشتقة
156,694,586	149,887,670		دفعات مستلمة مقدما من العملاء
251,190,097	217,155,540		مجموع الخصوم المتداولة
267,984,546	242,141,098		مجموع الخصوم
			مجموع حقوق الملكية والخصوم


الفنادق والمنتجعات
Hotels & Resorts


طلال جاسم محمد البحر
رئيس مجلس الإدارة

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

المجموع د.ك	المسطرة غير د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الخسائر المترتبة د.ك	احتياطي مشتق مالي د.ك	ترجمة عملات أجنبية د.ك	التغيرات في القيمة العادلة د.ك	احتياطي اختياري د.ك	احتياطي قانوني د.ك	اسهم خزينة د.ك	أسهم إصدار د.ك	علاوة إصدار د.ك	رأس المال د.ك	
40,703,227	(288,056)	40,991,283	(13,107,630)	-	(10,045,052)	(690,182)	660,881	660,881	(12,550,973)	12,519,938	63,543,420		الرصيد في 31 ديسمبر 2018
588,438	(2,127)	590,565	590,565	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التعديلات الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في 1 يناير 2020 (إيضاح 3.1)
41,291,665	(290,183)	41,581,848	(12,517,065)	-	(10,045,052)	(690,182)	660,881	660,881	(12,550,973)	12,519,938	63,543,420		الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
(22,580,331)	(56,306)	(22,524,025)	(22,524,025)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(1,916,885)	7,992	(1,924,877)	-	(1,037,681)	(466,115)	(421,081)	-	-	-	-	-	-	مجموع الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
(24,497,216)	(48,314)	(24,448,902)	(22,524,025)	(1,037,681)	(466,115)	(421,081)	-	-	-	-	-	-	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
													الخسائر المحققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
16,794,449	(338,497)	17,132,946	(36,014,356)	(1,037,681)	(10,511,167)	(137,997)	660,881	660,881	(12,550,973)	12,519,938	63,543,420		الرصيد في 31 ديسمبر 2019

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 74 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
(22,045,135)	(13,738,034)	أنشطة التشغيل
		خسارة السنة من العمليات المستمرة
		تعديلات :
1,696	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
39,673	24,181	حصة في نتائج شركات زميلة
(160,826)	(164,522)	إيرادات فوائد
3,882,050	3,088,439	إستهلاك ممتلكات وآلات ومعدات
1,557,206	1,557,206	استهلاك حق استخدام الأصول
9,525,903	8,866,700	تكاليف تمويل
(2,336,941)	-	عكس القروض
3,976,088	3,216,170	هبوط في قيمة الأصول
(81,431)	(35,193)	صافي ربح من بيع عقارات استثمارية
333,234	211,851	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(5,308,483)	3,026,798	
		التغيرات في أصول وخصوم التشغيل :
(22,978,430)	19,201,040	ذمم مدينة وأصول أخرى
59,289,478	1,756,879	عقارات قيد التطوير
(30,758,872)	2,938,935	عقارات للمتاجر
5,144,631	(8,510,225)	ذمم دائنة وخصوم أخرى
11,670,552	(35,880,323)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(440,868)	(348,915)	دفعات مستلمة مقدما من العملاء
16,618,008	(17,815,811)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من التشغيل
(194,655)	(471,755)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
16,423,353	(18,287,566)	صافي النقد (المستخدم في)/الناتج من أنشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 74 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	ايضاح
د.ك	د.ك	
		أنشطة الإستثمار
(1,026,999)	(4,855,567)	صافي الإضافات على ممتلكات وآلات ومعدات
1,218,074	351,929	17 المحصل من بيع عقارات استثمارية
(357,766)	-	إضافات على شركات زميلة
1,954,796	9,925,696	6.1 صافي النقد الناتج من بيع شركات تابعة
949,170	-	المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(16,051)	-	الإضافات على الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ
160,826	164,522	إيرادات فوائد مستلمة
2,882,050	5,586,580	صافي النقد الناتج من أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
(3,495,346)	(393,947)	النقص في الحجوزات
(54,564,966)	(2,263,329)	صافي النقص في القروض
1,037,167	726,666	صافي الحركة على اداة مالية مشتقة
-	836,844	الحركة على المعاملات بين المساهمين
-	11,617,939	الربح من بيع اسهم خزينة
-	12,273,927	الحركة على الحصص غير المسيطرة
(3,407,948)	(1,408,577)	سداد التزامات الايجار
(9,531,637)	(9,531,637)	تكاليف تمويل مدفوعه
(69,962,730)	11,857,886	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) أنشطة التمويل
(50,657,327)	(843,100)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
56,448,479	5,811,046	23 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,791,152	4,967,946	23 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. التأسيس والأنشطة

تأسست شركة إيفا للفنادق والمنتجعات بتاريخ 19 يوليو 1995 كشركة كويتية ذات مسؤولية محدودة تحت إسم: "شركة أوفست للإستشارات وإدارة المشاريع - ذ.م.م - نجوى أحمد عبدالعزيز القطامي وشركائها". بتاريخ 14 مايو 2005، تم تغيير الاسم والكيان القانوني للشركة ليصبح شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - شركة مساهمة كويتية عامة.

إن شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك. ع "الشركة الام" والشركات التابعة لها يشار إليها "المجموعة" في البيانات المالية المجمعة. تفاصيل الشركات التابعة مبينة في إيضاح 6.

يتمثل النشاط الأساسي للشركة الأم فيما يلي:

- تطوير وإدارة وتسويق الفنادق والمنتجعات.
 - تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها، وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة، وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 - تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 - إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها، على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إقامة المزادات العقارية.
 - تملك الأسواق التجارية والسكنية وإدارتها.
 - استغلال الفوائض المالية والمتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو لغيرها.
 - يجوز للشركة أن يكون لها مصلحة أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها، أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تشارك في الإنشاءات أو التعاون في مشاريع مشتركة أو شراء هذه الجهات كلياً أو جزئياً.
- حتى 30 يونيو 2019، إن الشركة الام تابعة لشركة الإستشارات المالية الدولية (إيفا) - ش.م.ك. ع، (وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وسوق دبي، الامارات العربية المتحدة للأوراق المالية).
- إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو عمارة سوق الكويت، برج أ، الدور الثامن، دروازة، العبدرزاق، دولة الكويت.
- إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.
- اعتمد مجلس الإدارة للشركة الام هذه البيانات المالية المجمعة للإصدار بتاريخ 31 مارس 2021. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم، لها القدرة على تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد صدورها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. بيان الالتزام

تم اعداد هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

3. التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	يفعل للفترة السنوية التي تبدأ في
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية	1 يناير 2020
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف المادية	1 يناير 2020
انتقال عرض سعر الفائدة بين البنوك (المرحلة الأولى من إصلاحات معيار سعر الفائدة)	1 يناير 2020
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)	1 يونيو 2020

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (دمج الأعمال) تمثل تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعروفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 فقط وذلك فيما يتعلق بتعريف الأعمال التجارية. التعديلات:

- توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج؛
- نتج عنها تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وأزلت الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف؛
- أضافت إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية،
- أزلت تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج، و
- أضافت خيار اختبار التركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل أعمال تجارية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 تعريف "المادية" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى المادية الذي يؤثر على المستخدمين من "قد يؤثر" الى "من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول". ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

انتقال عرض سعر الفائدة بين البنوك (المرحلة الأولى من إصلاحات معيار سعر الفائدة)

اعتباراً من 1 يناير 2020، اعتمدت المجموعة تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية و المعيار الدولي للتقارير المالية 7 إفصاحات الأدوات المالية المتعلقة بإصلاحات سعر الفائدة المرجعية. وتتناول التعديلات (المشار إليها على أنها المرحلة الأولى من مشروع انتقال عرض سعر الفائدة بين البنوك) الشروط المحاسبية التحوطية الناشئة قبل عرض سعر الفائدة بين البنوك واقترحت تخفيفاً تحوطياً لمثل هذه التحولات.

ولا يملك الفريق حالياً أي أدوات تحوط. وبالتالي، فإن المرحلة الأولى من إصلاح عرض سعر الفائدة بين البنوك ليس لها أي تأثير كبير على البيانات المالية الموحدة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 متطلبات محددة عندما تكون المحاسبة عن التغيرات في مدفوعات الإيجار وامتيازات الإيجار في نطاق هذه المتطلبات. يتطلب من الطرف المستأجر تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار تمثل تعديلاً على عقد الإيجار، وإذا كانت كذلك، فيتعين تطبيق أساس محدد للمحاسبة. ومع ذلك، قد يكون تطبيق هذه المتطلبات على عدد كبير من عقود الإيجار المحتملة أمراً صعباً، لا سيما من منظور عملي بسبب الضغوط الناتجة عن هذه الجائحة.

تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يمثل تعديلاً على عقد الإيجار. تنطبق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار المقدمة كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). إن هذا الإعفاء مخصص فقط للطرف المستأجر الذي تم منحه امتيازات الإيجار. لا تنطبق هذه التعديلات على الطرف المؤجر.

يجب استيفاء جميع الشروط التالية:

- يوفر امتياز الإيجار الإعفاء من المدفوعات التي ينتج عنها بشكل عام مقابلاً لعقد الإيجار يمثل إلى حد كبير نفس المقابل الأصلي لعقد الإيجار أو أقل من ذلك المقابل قبل منح هذا الامتياز مباشرة.
- يتم منح امتياز الإيجار بغرض الإعفاء من المدفوعات التي كان لها تاريخ استحقاق أصلي في أو قبل 30 يونيو 2021. لذا فإن الدفعات المدرجة تتمثل في تلك الدفعات المتطلب أن يتم تخفيضها في أو قبل 30 يونيو 2021 غير أن الزيادات اللاحقة في الإيجارات للمبالغ المؤجلة قد تكون بعد 30 يونيو 2021.
- لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. إن المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقعة أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبنية أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم إصدارها لكن ليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو

شركة المحاصة - تعديلات

لم يتم تحديد تاريخ

1 يناير 2022

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعنى

1 يناير 2022

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

1 يناير 2022

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

1 يناير 2021

إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، المعيار المحاسبة الدولي 39، المعيار

الدولي للتقارير المالية 7، المعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16)

1 يناير 2023

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1- التصنيف إلى متداول أو غير متداول

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او تقديم الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة – تعديلات

- ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او تقديم الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:
- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او تقديم الاصول التي تشكل النشاط (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
 - تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول طبيعة النشاط، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة او شركة المحاصة.
- يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عملية بيع او تقديم الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.
- قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الادارة بان تطبيق هذه التعديلات قد يكون له أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء هذه المعاملات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 – العائدات قبل الاستخدام المقصود

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصص من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البند المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعني. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البند والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 – عقود مثقلة بالالتزامات – تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سينتج عنه خسارة أم لا.

توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.

يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تطبق فيها التعديلات أولاً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية دورة 2018-2020

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية – في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من المطلوبات المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من المطلوبات المالية تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط المطلوبات المالية الأصلية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ التحسينات السنوية دورة 2018-2020

حوافز الإيجار - تعديل الأمتلة التوضيحية - تم إبلاغ مجلس معايير المحاسبة الدولية باحتمالية نشوء غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حوافز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتحسينات مباني مستأجرة؛ ولم يُبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سيُفي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتحسينات مباني مستأجرة من المثال التوضيحي 13.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة 2 (التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، المعيار المحاسبة الدولي 39، المعيار الدولي للتقارير المالية 7، المعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16)

في 27 أغسطس 2020 نشر المجلس الدولي لمعايير المحاسبة "إصلاح معيار سعر الفائدة - المرحلة 2، التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، المعيار المحاسبة الدولي 39، المعيار الدولي للتقارير المالية 7، المعيار الدولي للتقارير المالية 4، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16" (عرض سعر الفائدة بين البنوك) (المرحلة الثانية من إصلاحات معيار سعر الفائدة). ويوفر إصلاح نظام إعفاءات مؤقتة لمعالجة المسائل المحاسبية التي تنشأ عند استبدال سعر الصرف المعروف بين المصارف (سعر الفائدة بين البنوك) بسعر فائدة بديل خالٍ من المخاطر تقريباً. وهذا التعديل نافذ المفعول بالنسبة لفترات الإبلاغ السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2021 أو بعده، مع السماح باعتماده في وقت سابق.

وقد تعرض الفريق لعقود تشير إلى سعر الفائدة بين البنوك، مثل الأسعار المعروضة بين البنوك في لندن، تمتد إلى ما بعد عام 2021، عندما يكون المرجح أن تتوقف هذه الشركات عن النشر. ويقوم الفريق حالياً بتقييم أثر انتقاله إلى نظم الأسعار الجديدة بعد عام 2021، وسيواصل العمل مع أصحاب المصلحة الداخليين والخارجيين لدعم عملية انتقال منظمة والتخفيف من المخاطر الناجمة عن الانتقال.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16- تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثيراً على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة. لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية وأسس القياس الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه:

4.1 أساس الأعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") وهو عملة التشغيل الخاصة بالشركة الأم.

اختارت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر" في بيانين وهما: "بيان الأرباح أو الخسائر" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر".

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.1 تابع/ أساس الإعداد

4.1.2 المفاهيم المحاسبية الأساسية

كما في 31 ديسمبر 2020، تجاوزت الخصوم المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمبلغ 54,930,355 د.ك. إن هذه العوامل تلقي شكوكا كبيرة حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وقدرة على بيع أصولها والوفاء بالتزاماتها في سياق الأعمال الاعتيادية. تعتمد قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية على توفر الدعم من الممولين وقدرة المجموعة على تحسين الربحية والتدفقات النقدية في المستقبل. تواصل الشركة الام مفاوضات ونقاشات مع جميع المقرضين وهي على ثقة من النتيجة الايجابية لهذه النقاشات، وبالتالي قامت باعداد هذه البيانات المالية المجمعة بموجب مبدأ الاستمرارية للمحاسبة. اذا لم يتم استخدام مبدأ الإستمرارية، سيتم اجراء تعديلات تتعلق بقدرة المجموعة على استندراك قيمة الأصول او قيمة الخصوم لتعكس حقيقة انه قد تكون هناك حاجة للمجموعة على بيع أصولها وسداد التزاماتها في غير سياق الأعمال الاعتيادية بقيمة مختلفة عن تلك التي وردت في المعلومات المالية المجمعة.

4.2 أسس التجميع

إن البيانات المالية المجمعة للمجموعة تجمع الشركة الأم وجميع شركاتها التابعة. الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة ل، او يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. جميع الشركات التابعة لها تاريخ تقرير في 31 ديسمبر بإستخدام سياسات محاسبية متماثلة. تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح (6) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة وذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الارباح او الخسائر والايرادات الشاملة الاخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على الشركة التابعة، حسب ما هو مناسب.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، و هي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الاصول للشركات التابعة و غير المحتفظ بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الايرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءا على حصة ملكية كلاهما إن الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.2 تابع / أسس التجميع

ان التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية. اذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم:

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم للشركة التابعة.
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة.
- عدم تحقق فروقات الترجمة المتراكمة، المسجلة ضمن حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر.
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح والخسائر او الأرباح المحتجزة، كما هو مناسب، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

4.3 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعروفة للشركة المشتراة.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم اعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المشتراة والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراة والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراة.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

4.4 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

4.4.1 الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. ان شركات المحاصة هي تنظيم تقوم به المجموعة بالسيطرة بشكل مشترك مع واحد أو أكثر من المستثمرين. كما تملك المجموعة حق المشاركة في صافي اصول التنظيم ولكنها لا تملك الاحقية بالتصرف بطريقة مباشرة في الاصول والالتزامات المعنية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.4. الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة وعمليات المحاصة

4.4.1. تابع/ الاستثمار في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

يتم تسجيل الإستثمارات في الشركات الزميلة والمحاصة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة والمحاصة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة والمحاصة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والايادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة والمحاصة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة والمحاصة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. ان هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة والمحاصة وبالتالي هو الربح بعد الضريبة و الحصة غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة والمحاصة.

لا يتعدى الفرق في تواريخ التقرير للشركات الزميلة والمجموعة عن ثلاثة شهور. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة والمحاصة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما اذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة والمحاصة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما اذا كان هناك اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة والمحاصة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة والمحاصة وقيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ تحت بند منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة والمحاصة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الجارية للشركة الزميلة والمحاصة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4.4.2. الاستثمار في عمليات المحاصة

يقوم مشغل عملية المحاصة، فيما يتعلق بحصته في عملية المحاصة، بتسجيل ما يلي:

- اصوله بما في ذلك حصته في أية اصول محتفظ بها بصفة مشتركة
 - خصومه بما في ذلك حصته في أية خصوم يتم تكبدها بصفة مشتركة
 - ايراداته من حصته في الدخل الناتج من عملية المحاصة؛
 - ومصرفاته بما في ذلك حصته في اية مصروفات يتم تكبدها بصفة مشتركة.
- يقوم مشغل عملية المحاصة بالحاسبة عن الاصول والخصوم والايادات والمصاريف المتعلقة باشتراكه في عملية المحاصة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتطلب من المستحوز على حصة في عملية محاصة و التي بها يشكل نشاطها اعمال كما هو محدد في عملية دمج الاعمال ، تطبيق جميع المبادئ المتعلقة بمحاسبة عمليات دمج الاعمال في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية لتقارير المالية الاخرى باستثناء تلك المبادئ التي تتعارض مع الارشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. ان هذه المتطلبات تنطبق على كل من الاستحواذ المبدئي لحصة في عملية محاصة والاستحواذ على حصة اضافية في عملية محاصة (في الحالة الاخيرة ، لا يتم اعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقاً).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.5 التقارير القطاعية

للمجموعة أربعة قطاعات تشغيلية: قطاع تطوير العقار والقطاع الفندقى والقطاع الإستثمارى وأخرى. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخطوط الانتاجية للمنتجات الرئيسية والخدمات. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة الى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

4.6 تحقق الايرادات

تنشأ الايرادات من بيع العقارات، تقديم الخدمات والأنشطة العقارية والإستثمارية. ويتم قياسها عن طريق القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المستحقة، بعد استبعاد الضرائب أو المرتجعات أو الخصومات.

4.6.1 ايراد من العقود مع العملاء

ان المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "ايرادات من عقود مع العملاء" يلخص نموذج شامل واحد من المحاسبة عن الايرادات الناشئة عن العقود مع العملاء ويطلب ارشادات تحقق الايرادات الحالية الموجودة في العديد من المعايير والتفسيرات ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. كما يقوم هذا المعيار ايضا بتريخ نموذج جديد من خمس خطوات، كما هو موضح أدناه، سيتم تطبيقه على الايرادات الناشئة من العقود مع العملاء.

- | | |
|----------------|---|
| الخطوة الاولى | تحديد العقد مع العميل: يتم تحديد العقد كاتفاقية بين طرفين او اكثر تقوم بخلق حقوق والتزامات واجبة التنفيذ ووضع معايير لكل من تلك الحقوق والتزامات. |
| الخطوة الثانية | تحديد التزامات الاداء في العقد: يعتبر التزام الاداء في العقد وعدا بتحويل بضاعة او خدمة الى العميل. |
| الخطوة الثالثة | تحديد سعر المعاملة: ان سعر المعاملة هو المبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه بدلا من تحويل البضائع والخدمات الموعودة الى العميل، باستثناء المبالغ المحصلة بالنيابة عن الغير. |
| الخطوة الرابعة | تخصيص سعر المعاملة لالتزامات الاداء في العقد: بالنسبة للعقد الذي يحتوي على اكثر من التزام اداء واحد، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام اداء بمبلغ يصف المبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه بدلا من الوفاء بكل التزام اداء. |
| الخطوة الخامسة | تسجيل الايرادات عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام الاداء. |

تقوم المجموعة بتسجيل الايرادات مع مرور الوقت اذا تم الوفاء باي من المعايير التالية:

- يقوم العميل في نفس الوقت باستلام واستنفاد المنافع المقدمة من قبل اداء المجموعة عندما تقوم المجموعة بالاداء؛ او
- يقوم اداء المجموعة بانشاء او تعزيز الاصل الذي يسيطر عليه العميل كما تم انشاء او تعزيز الاصل؛ او
- لا يقوم اداء المجموعة بانشاء الاصل مع استخدام بديل للمجموعة، ويكون لدى المجموعة حق واجب التنفيذ بالدفع لالتزامات الاداء المنجزه حتى هذا التاريخ.

تقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لالتزامات الاداء في العقد بناء على طريقة المعطيات، التي تتطلب تحقق الايرادات على اساس جهود المجموعة او المعطيات للوفاء بالتزامات الاداء. كما تقوم المجموعة بتقدير اجمالي التكاليف لانجاز المشاريع من اجل تحديد مبلغ الايرادات الذي سيتم تسجيله.

عندما تقوم المجموعة بالوفاء بالتزام اداء عن طريق تسليم البضاعة او الخدمات الموعودة، تقوم بانشاء اصل العقد بناء على المبلغ المقابل المكتسب من الاداء. عندما يتجاوز المبلغ المقابل المستلم من العميل مبلغ الايرادات المسجل، يؤدي هذا الى التزام تعاقدى.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

4.6 تحقق الإيرادات

4.6.1 تابع/ إيراد من العقود مع العملاء

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ بعين الاعتبار شروط الدفع المتفق عليها في العقد باستثناء الضرائب والرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة للتحديد فيما إذا كانت تقوم بعمل الموكل أو الوكيل واستنتجت بأنها تقوم بعمل الموكل في جميع ترتيبات إيراداتها. يتم تسجيل الإيرادات في البيانات المالية المجمعة إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية للمجموعة ويكون من الممكن قياس الإيرادات والتكاليف، عند الاقتضاء، بشكل موثوق فيه.

4.6.2 إيرادات عمليات الفندق والخدمات الأخرى المتعلقة بها

تتضمن إيرادات الفنادق إيرادات خدمات فندقية ، وإيرادات أغذية ومشروبات وغرف. ان إيرادات الغرف والأغذية والمشروبات والخدمات المتعلقة بها يتم تسجيلها عند اشغال الغرف، بيع الأغذية والمشروبات والخدمات الأخرى المتعلقة بها المنجزة.

4.6.3 إيرادات نادي الشاطئ

تتحقق إيرادات نادي الشاطئ والخدمات المتعلقة بها عند تقديم الخدمات.

4.6.4 إيرادات توزيعات الأرباح

إيرادات توزيعات الأرباح، خلاف أرباح الشركات الزميلة، يتم تسجيلها عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

4.6.5 إيرادات الأتعاب والعمولات

تتحقق إيرادات الأتعاب والعمولات عند اكتسابها.

4.6.6 إيرادات الفوائد وما شابهها

يتم تسجيل إيرادات ومصاريف الفوائد عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

4.6.7 تكلفة بيع العقارات

تتضمن تكلفة بيع العقارات تكلفة الأرض وتكاليف التطوير. تتضمن تكاليف التطوير تكلفة البنية التحتية والانشاء. ان تكلفة المبيعات المتعلقة ببيع الوحدات السكنية يتم تسجيلها على اساس متوسط تكلفة الانشاء للقدم المربع والمشتق من مجموع المساحة القابلة للبيع واجمالي تكلفة الانشاء.

4.7 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

4.8 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو انتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل لغرض المراه منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.9 أصول مؤجرة

المجموعة كمستأجر

- بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2020 ، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".
 - لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:
 - يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
 - للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
 - للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة ، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضا بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في مادة ثابتة)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.9 تابع/ أصول مؤجرة

المجموعة كمؤجر

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

4.10 الممتلكات والآلات والمعدات والإستهلاك

تظهر الممتلكات والآلات والمعدات بالتكلفة بعد طرح الإستهلاك المتراكم وخسائر هبوط القيمة. تستهلك الممتلكات والآلات والمعدات على طريقة القسط الثابت بنسب حددت لإستهلاكها خلال فترة العمر الإنتاجي المقدر لها وعلى النحو التالي :

المباني	50 سنة
الآلات والمعدات	5 - 7 سنوات
السيارات	4 - 5 سنوات
الأثاث والتجهيزات والمعدات	5 - 7 سنوات
معدات مطابخ ولوازمها	3 - 10 سنوات

قيمة الممتلكات المستأجرة تستهلك على فترة عقد الإيجار.

لا يتم استهلاك الأراضي ملك حر. تسجل الممتلكات تحت الإنشاء لأغراض الإنتاج أو الإدارة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر هبوط في القيمة. إن استهلاك هذه الممتلكات يتم على نفس الأسس المتبعة لإستهلاك الممتلكات الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ استخدام هذه الممتلكات للهدف الذي تم انشاؤها من أجله.

4.11 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تتضمن الاعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ارض تظهر بالتكلفة ناقصاً هبوط القيمة، ان وجد. تتم مراجعة القيمة الدفترية للارض لتحديد الهبوط في القيمة عندما تشير الاحداث او التغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية لا يمكن استردادها. فاذا ما توفر مثل هذا الدليل وفي حال تجاوزت القيمة الدفترية المبلغ المقدر القابل للاسترداد، عندها يتم تخفيض قيمة الارض الى قيمتها القابلة للاسترداد. كما تتضمن الاعمال الرأسمالية قيد التنفيذ ايضاً تكلفة الانشاء والتصميم والبناء والنفقات الاخرى المتعلقة بها كالرسوم المهنية ورسوم ادارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع، والتي تتم رسالتها عندما وحيثما تكون الاعمال اللازمة لاعداد الاصول للاستخدام المقصود قيد التنفيذ. ويتم رسمة التكاليف المباشرة الناتجة من البدء في المشروع حتى انجازه.

4.12 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، تتضمن تكاليف المعاملات. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بشكل فردي اعتماداً على تقييمات من قبل مثمني العقارات المستقلين حيث لا تتوفر القيمة السوقية بسهولة وتدرج في بيان المركز المالي المجموع وحيث تكون هناك قيمة سوقية متوفرة بسهولة، يتم التأكد من القيمة العادلة بناء على آخر معاملات في السوق المفتوح. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.12 تابع/ العقارات الاستثمارية

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها او عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو تخلص من عقار استثماري في بيان الأرباح أو الخسائر للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك الاستثمار العقاري.

تم التحويلات الى او من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري الى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فاذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقارا استثماريا، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقا للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

4.13 عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير عقارات للمناجزة تحت التطوير / التنفيذ، والتي تم إدراجها بالتكلفة أو صافي القيمة التي يمكن تحقيقها إيهما أقل. تتضمن التكاليف كل من تكلفة الأرض والإنشاء، التصميم المعماري. يتم اضافة الدفعات المقدمة لشراء العقارات والتكاليف المتعلقة بها مثل الأتعاب المهنية، أتعاب ادارة المشروع والتكاليف الهندسية الخاصة بالمشروع عند تنفيذ الأنشطة اللازمة لجعل الأصول جاهزه للاستعمال المقصود منها. تضاف التكاليف المباشرة منذ ابتداء المشروع وحتى اكتماله على حساب العقارات قيد التطوير. يتحدد اكتمال المشروع عند اصدار شهادة الإنجازات او عندما تحدد الإدارة المشروع على أنه قد اكتمل. تقدر صافي القيمة الممكن تحقيقها بقيمة البيع في وضع العمل الطبيعي ناقصا تكلفة الإنتهاء المتوقعة والتكلفة اللازمة المقدرة لتحقيق البيع. عند الإكتمال تحول العقارات غير المباعة ان وجدت الى عقارات للمناجزة. العقارات قيد التطوير المفصّل عن صافي التحويل لتكلفة العقارات المباعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15).

4.14 عقارات للمناجزة

تشمل عقارات للمناجزة تكاليف الشراء والتطوير المتعلقة بالعقارات غير المباعة. تشمل تكاليف التطوير مصاريف التخطيط والصيانة والخدمات. تظهر عقارات المناجزة بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها إيهما أقل. التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل عقار الى حالته الحالية. كما ان صافي القيمة الممكن تحقيقها يعتمد على سعر البيع المقدر مطروحا منه اي تكاليف اضافية متوقع تكبدها عند البيع.

4.15 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تجميع الأصول الى أدنى مستويات تشير الى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتجة للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنه وحدة منتجة للنقد. يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات المنتجة للنقد والتي يكون من المتوقع أن تولد انسيابية من العوائد نتيجة دمج الأعمال وتمثل أقل تقدير تم وضعه من قبل ادارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات المنتجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل ادارة المجموعة على انها معادلة لقطاعاتها التشغيلية) لغرض الانخفاض في القيمة وبشكل سنوي. كما يتم اختبار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير الى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علما بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الادارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولا لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.16 الادوات المالية

4.16.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلزم فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. ان المشتريات والمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف السائد في الاسواق.

الأصول المالية (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

(أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

(ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع فانها تقيم اذا وإلى أي مدى تكون قد احتفظت بالمخاطر وعوائد الملكية. عندما لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ جوهرية بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندما يتم تحقق الأصل الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة بالاعتراف بالالتزام الخاص به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام الخاص به على اساس يعكس الحقوق والالتزامات المحتفظة من قبل المجموعة.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4.16.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فان الأصول المالية، يتم تصنيفها الى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

• أصول مالية بالتكلفة المطفأة

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من :

• نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية

• خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إجراء التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:

• يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و

• يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.16 تابع/ الادوات المالية

4.16.3 القياس اللاحق للأصول المالية

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

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

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً محصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

• النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق وودائع تحت الطلب بالإضافة إلى استثمارات أخرى قصيرة الأجل وعالية السيولة يمكن تحويلها بسهولة إلى مبالغ معروفة من النقد ولا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

• المدينون والأصول المالية الأخرى

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً محصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها. يتم تصنيف المدينون والتي لم يتم تصنيفها تحت أي من البنود أعلاه كـ "ذمم مدينة أخرى / أصول مالية أخرى".

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

إن أصول المجموعة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تتكون من استثمارات في أسهم حقوق الملكية تمثل هذه الإستثمارات استثمارات في أسهم حقوق ملكية لمختلف الشركات وتتضمن استثمارات مسعرة وغير مسعرة. عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال. يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نية فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو

• هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.16 تابع/ الادوات المالية

4.16.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع. يتم إثبات توزيعات الارباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الارباح أو الخسائر المجموع.

4.16.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أرصدة لدى بنوك وودائع قصيرة الاجل
- ذمم مدينة وأصول مالية أخرى

تدرج المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الاستثمار في أدوات الدين المقاسة بالتكلفة المطفأة على الأرصدة والودائع لدى البنوك والأصول الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية لخسائر الائتمان المتوقعة.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

المرحلة 1: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الاصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بأنها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع المجموعة في اعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف "فئة الاستثمار" المتعارف عليه دولياً.

المرحلة 2: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الاصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ولكن لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية.

المرحلة 3: الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية

تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الاصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوعي على الانخفاض في القيمة.

إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الائتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم احتساب كلا من خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالاعتماد على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.16 تابع/ الادوات المالية

4.16.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

تحديد مرحلة الانخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 120 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية.

قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة

تمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام نماذج المخاطر الائتمانية المناسبة اخذاً في الاعتبار المعدلات الائتمانية الداخلية والخارجية للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الاقتصادية الكبرى المستقبلية الى آخره.

قامت المجموعة بتطبيق نهج مبسط على هبوط قيمة الذمم التجارية مدينة واخرى حسب المسموح به بموجب المعيار. كما قامت المجموعة بتأسيس مجموعة مخصصات تعتمد على خبرة المجموعة التاريخية لخسائر الائتمان معدلة لعوامل تطلعية محددة للمدينين والبيئة الاقتصادية.

4.16.5 تصنيف والقياس اللاحق للمطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة قروض لأجل وحجوزات دائنة ومستحق إلى اطراف ذات صلة وذمم دائنة وخصوم أخرى. ان القياس اللاحق للمطلوبات المالية يعتمد على تصنيفها على النحو التالي:

التكلفة المطفأة للمطلوبات المالية

يتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك الخصوم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر إلى الفئات التالية:

• القروض لاجل

تقاس كافة القروض لاجل لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح او الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية عملية الاطفاء.

• حجوزات دائنة

يتم تسجيل الحجوزات الدائنة لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل، حجوزات تعاقدية متفق عليها وضمن أداء.

• مستحق إلى أطراف ذات صلة

المستحق إلى أطراف ذات صلة هي مطلوبات مالية تنشأ في السياق العادي للاعمال ولا يتم ادراجها في سوق نشط.

• ذمم دائنة وخصوم مالية اخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع وخدمات استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد ام لم تصدر ويتم تسجيلها كذمم تجارية دائنة. يتم تصنيف الخصوم المالية، باستثناء تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر، والتي لم يتم تصنيفها ضمن اي من الفئات المذكورة اعلاه، ك"خصوم مالية اخرى".

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.16 تابع/ الادوات المالية

4.16.6 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتسابها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصا اي مخصص هبوط في القيمة. عند الإحتساب، يأخذ بعين الإعتبار أي علاوة او خصم استحواذ وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملات والتي تعتبر جزءا متكاملًا من معدل الفائدة الفعلي.

4.16.7 المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

4.16.8 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

4.16.9 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 37.

4.17 دفعات مقدمة من العملاء

تمثل الدفعات المقدمة من العملاء الأموال المستلمة من العملاء عن اقساط العقارات بموجب شروط اتفاقية البيع بالإضافة الى عضوية نادي الشاطئ. تدرج الدفعات المقدمة من العملاء بعد صافي الإيرادات المحققة خلال الفترة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15.

4.18 المنح الحكومية

لا يتم الاعتراف بالمنح الحكومية حتى يتم التأكد من ان المجموعة ستلتزم بالشروط المتعلقة بالمنح وبأن المنح سوف تستلم . ان المنح الحكومية المستحقة كتعويض عن مصاريف او خسائر يتم تكبدها او لغرض الدعم المالي الفوري للمجموعة من دون تكاليف مستقبلية مرتبطة ، يتم الاعتراف بها في الارباح أو الخسائر في الفترة التي تصبح فيها مستحقة.

4.19 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة إصدار الأسهم أي علاوة مستلمة من إصدار رأس المال. وأية تكاليف معاملات مصاحبة لإصدار الأسهم يتم خصمها من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح الفترة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الام.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.19 تابع/ حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

تتضمن البنود الاخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي ترجمة العملات الاجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الاجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الاجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي.
- احتياطي التغيرات في القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تتضمن الخسائر المتراكمة كافة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

4.20 أسهم الخزينة

تتكون اسهم الخزينة من اسهم الشركة الام المصدرة والتي تم اعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم اعادة اصدارها او الغائها حتى الآن. يتم احتساب اسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فان متوسط التكلفة الموزون للاسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند اعادة اصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("ربح من بيع احتياطي اسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. واي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما ان اي خسائر زائدة تحمل على الارباح المحتفظ بها ثم على الاحتياطي القانوني والاختياري. لا يتم دفع اي ارباح نقدية على هذه الاسهم. ان اصدار اسهم المنحة يزيد من عدد اسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي التكلفة لاسهم الخزينة.

4.21 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرياً.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امراً مستبعداً.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.22 ترجمة العملات الاجنبية

4.22.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

4.22.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملية الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان فروق التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح و الخسائر تدرج كجزء من ارباح أو خسائر القيمة العادلة في بيان الأرباح او الخسائر المجمع والأصول المتاحة للبيع متضمنة في التغيرات المتراكمة بالقيمة العادلة المدرجة ضمن بيان الارباح او الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.

4.22.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية. تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

4.23 معاملات مع اطراف ذات صلة

الأطراف ذات الصلة هي شركات زميلة والمساهمين الرئيسيين ومجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. يتم تنفيذ جميع معاملات الأطراف ذات الصلة بموافقة إدارة المجموعة.

4.24 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الأم وشركاتها التابعة المحلية والشركات التابعة الاماراتية مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

4.25 الضرائب

4.25.1 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقا للقانون، فان الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الارباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.25.2 تابع/ الضرائب

4.25.2 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة، والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4.25.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

4.25.4 الضريبة على الشركات التابعة الاجنبية

تحتسب الضريبة على الشركات التابعة الاجنبية على أساس أسعار الضرائب المطبقة والمقررة طبقاً للقوانين السائدة ولوائح وتعليمات الدول التي تعمل فيها تلك الشركات التابعة.

يحتسب مخصص الضرائب المؤجله فيما يتعلق بكافة الفروقات المؤقتة. الضرائب المؤجلة المدينة الناتجة عن وفورات ضريبية غير مستنفذه يتم الاعتراف بها عندما يكون هناك احتمال باستخدامها مقابل أرباح مستقبلية.

4.26 شهرة

تمثل الشهرة المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة عن دمج الأعمال التي لم يتم تحديدها بشكل فردي ومعترف بها بشكل منفصل. يتم تسجيل الشهرة بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة المتراكمة.

لا يتم اطفاء الشهرة ولكن لغرض انخفاض القيمة يتم مراجعتها بشكل سنوي. ولغرض اختبار انخفاض القيمة ، يتم تخصيص الشهرة لكل وحدة مولدة للنقد في المجموعة (أو مجموعة من الوحدات المولدة للنقد) والتي من المتوقع ان تستفيد من تأزر الدمج. يتم اختبار انخفاض قيمة الوحدات المولدة للنقد والتي تم تخصيص شهره لها بشكل سنوي ، او بشكل متكرر أكثر عندما يكون هنالك مؤشر على انه قد يكون هنالك انخفاض في قيمة الوحدة. فيما اذا كانت القيمة القابلة للاسترداد اقل من القيمة الدفترية ، يتم تخصيص خسارة هبوط القيمة اولا لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم تخصيصها للوحدة ومن ثم للأصول الأخرى في الوحدة بشكل نسبي على أساس القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. لا يتم عكس خسارة انخفاض قيمة الشهرة في فترات لاحقة. عند استبعاد وحدة مولدة للنقد ، يتم ضم قيمة الشهرة الخاصة لتحديد الربح او الخسارة الناتجة من الاستبعاد.

5. أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والأصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الأصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ احكام الادارة الهامة وعدم التاكيد من التقديرات

5.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

5.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد إجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنود الأدوات المالية في الايضاح رقم 4.16). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

5.1.2 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بناءً على المبلغ الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه في العقد ويتم الاعتراف به عندما تنقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. إن تحديد ما إذا كانت معايير الاعتراف بالإيرادات على النحو المحدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 وفي السياسة المحاسبية للإيرادات الموضحة في ايضاح 4.6 قد تم استيفائها تتطلب حكماً هاماً.

5.1.3 الوفاء بالتزامات الاداء

يطلب من المجموعة ان تقوم بتقييم كل من عقودها مع العملاء للتحديد فيما اذا تم الوفاء بالتزامات الاداء مع مرور الوقت او في مرحلة من الزمن من اجل تحديد الطريقة المناسبة لتسجيل الإيرادات. قامت المجموعة بالتقييم بانها، بناء على اتفاقيات البيع والشراء المبرمة مع العملاء واحكام القوانين واللوائح ذات الصلة، حيث يتم ابرام عقود لتقديم اصول عقارية للعميل، لا تقوم بانشاء الاصل مع استخدام بديل للمجموعة ويكون لديها عادة حق واجب النفاذ بالدفع للاداء المنجز حتى هذا التاريخ. في هذه الظروف، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات مع مرور الوقت. فاذا لم يكن هذا هو الحال، يتم تسجيل الإيرادات في مرحلة من الزمن.

5.1.4 الزيادة الكبيرة في مخاطر الائتمان

يتم قياس الخسائر الائتمانية المقدرة كمخصص يعادل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً لأصول المرحلة 1، أو خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لأصول المرحلة 2 أو المرحلة 3. ينتقل الأصل إلى المرحلة الثانية عندما تزداد مخاطر الائتمان بشكل كبير منذ التحقق المبدئي. لا يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 زيادة "كبيرة". لذلك، فإن تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل قد زادت بشكل كبير، تأخذ المجموعة في الحسبان المعلومات النوعية والكمية المعقولة والمحتملة التي يمكن الحصول عليها.

5.1.5 القيم العادلة للأصول والخصوم المكتسبة

إن تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات الطارئة كنتيجة لدمج الأعمال يتطلب حكماً كبيراً.

5.1.6 التأثير الهام

يحدث التأثير الهام عندما يمنح حجم حقوق التصويت الخاصة بالمنشأة بالنسبة لحجم وتشتت أصحاب الأصوات الآخرين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ احكام الادارة الهامة وعدم التاكيد من التقديرات

5.1 تابع/ أحكام الادارة الهامة

5.1.7 تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو تحت التطوير أو عقار استثماري. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كعقارات تحت التطوير إذا تم حيازته بنية تطويره. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

5.1.8 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

5.2 عدم التأكيد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

5.2.1 انخفاض قيمة الشهرة

تحدد المجموعة فيما اذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها على اساس سنوي على الاقل، الامر الذي يتطلب تقديرا للقيمة المستخدمة للوحدات المنتجة للنقد التي يتم توزيع الشهرة عليها. يتطلب تقدير القيمة المستخدمة ان تقوم المجموعة بعمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من الوحدة المنتجة للنقد وكذلك اختيار معدل خصم مناسب من اجل احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

5.2.2 انخفاض قيمة الأصول غير المالية

تتم مراجعة القيم الدفترية للموجودات غير المالية للمجموعة في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة أو عند الحاجة إلى اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود أي مؤشر أو دليل ، يتم تقدير المبلغ القابل للاسترداد للأصل ويتم الاعتراف بخسارة انخفاض القيمة في بيان الارباح أو الخسائر المجمع كلما تجاوزت القيمة الدفترية للأصل المبلغ القابل للاسترداد.

5.2.3 انخفاض قيمة اصول حق استخدام

في تاريخ بيان المركز المالي، تقوم إدارة المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على انخفاض قيمة اصول حق الانتفاع. عند تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل حق الاستخدام، تقوم الادارة بعمل فرضيات حول معدلات السوق القابلة للانجاز لعقارات مشابهة ذات عقود ايجار مشابهة. تقوم هذه الطريقة باستخدام التدفقات النقدية المتوقعة خلال مدة ايجار الأصل. نظرا لعدم التأكيد المرتبط، فانه من الممكن بان يتوجب في سنوات مستقبلية عكس قيمة دفعات الايجار والتي سوف يتم استردادها من خلال ايجار الباطن.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التاكيد من التقديرات

5.2 تابع / عدم التأكيد من التقديرات

5.2.4 نسبة الانجاز

تقوم المجموعة بتسجيل المستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير استنادا الى طريقة نسبة الانجاز. كما يتم تحديد نسبة انجاز العمل من قبل رئيس المستشارين المستقلين للمشاريع ذات الصلة.

يتم تطبيق طريقة نسبة الانجاز على اساس تراكمي في كل سنة محاسبية بالقياس الى التقديرات الحالية للمستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير. وأي تغير في التقدير لتحديد المستحقات الخاصة بالعقارات قيد التطوير يتم تسجيله في بيان المركز المالي المجموع الحالي.

5.2.5 تكلفة انجاز المشاريع

تقوم المجموعة بتقدير تكلفة انجاز المشاريع من اجل تحديد التكلفة الخاصة بالايادات التي يتم تسجيلها. تتضمن هذه التقديرات تكلفة توفير البنية التحتية والمطالبات المحتملة من قبل المقاولين كما تم تقييمها من قبل مستشار المشروع وتكلفة الوفاء بالتزامات التعاقدية الاخرى للعملاء.

5.2.6 تقدير المبوط في قيمة الممتلكات والآلات والمعدات والاعمال الرأسمالية قيد التنفيذ والاعمار الانتاجية لها

تقوم ادارة المجموعة باجراء اختبار سنوي لمعرفة فيما اذا كانت الممتلكات والآلات والمعدات والاعمال الرأسمالية قيد التنفيذ قد تكبدت هبوطا في قيمتها وفقا للسياسات المحاسبية المذكورة في الايضاح 4 أعلاه. ان مبالغ الاصول الممكن استردادها يتم تحديدها بناء على طريقة القيمة المستخدمة. تستخدم هذه الطريقة توقعات التدفقات النقدية المقدرة على مدى العمر الانتاجي المقدر للاصل مخصومة باستخدام الاسعار السائدة في السوق.

تقوم ادارة المجموعة بتحديد الاعمار الانتاجية للممتلكات والآلات والمعدات وتكاليف الاستهلاك المتعلقة بها. ان تكاليف الاستهلاك للسنة ستغير بصورة جوهرية في حال اختلاف العمر الفعلي عن العمر الانتاجي المقدر للاصل.

5.2.7 صافي القيمة القابلة للتحقق لعقارات قيد التطوير

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها قيد التطوير بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق ايها اقل. عند تحديد فيما اذا كانت خسائر انخفاض القيمة يجب الاعتراف بها في بيان الارباح او الخسائر المجموع، تقوم الادارة بتقييم اسعار البيع الحالية لوحدات العقار والتكاليف المتوقعة لانجاز تلك الوحدات الخاصة بالعقارات التي تبقى غير مباعة بتاريخ التقرير المالي. في حال كانت محصلات البيع اقل من التكاليف المتوقعة للانجاز، يتم تسجيل مخصص انخفاض قيمة لحدث او حالة الخسارة المحددة لتخفيض تكلفة عقارات التطوير المسجلة ضمن العقارات قيد التطوير في بيان المركز المالي المجموع الى صافي القيمة الممكن تحقيقها.

5.2.8 انخفاض قيمة الشركات الزميلة والمحاصة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة لانخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة والمحاصة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة والمحاصة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والمحاصة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التاكيد من التقديرات

5.2 تابع / عدم التاكيد من التقديرات

5.2.9 انخفاض قيمة الاصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض.

5.2.10 اعادة تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. قامت المجموعة بتعيين مخصصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة وان المخصصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

5.2.11 الاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك

تقوم الادارة بمراجعة تقديرها للاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك/ الاطفاء بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للاصول. ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم في قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

5.2.12 دمج الاعمال

تستخدم الإدارة أساليب التقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لدمج الأعمال. على وجه الخصوص، تعتمد القيمة العادلة للمقابل المحتمل على نتائج العديد من المتغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

5.2.13 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير.

5.2.14 انخفاض قيمة البضاعة

تسجل البضاعة بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقه ايها اقل. وعندما تصبح البضاعة قديمة او متقادمة، يتم عمل تقدير لصافي قيمتها الممكن تحقيقه. بالنسبة للمبالغ الهامة بصورة فردية، يتم عمل هذا التقدير على اساس افرادي. اما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بصورة فردية، لكنها قديمة او متقادمة، فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم تطبيق مخصص لها حسب نوع البضاعة ودرجة القدم او التقادم استنادا الى اسعار البيع التاريخية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. الشركات التابعة والشركات الزميلة

6.1 الشركات التابعة

6.1.1 ان تفاصيل الشركات التابعة المجمعة الهامة كما في نهاية تاريخ التقرير كما يلي:

الشركات التابعة المجمعة	بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	التأسيس / تاريخ الإمتلاك	نسبة الملكية %	2020	2019
إيفا للفنادق والمنتجعات - جبل علي (المنطقة الحرة)	الإمارات العربية المتحدة	تطوير العقارات	2005	%100	%100	%100
إيفا زمبالي للفنادق والمنتجعات (بي تي واي) المحدودة	جنوب افريقيا	تطوير العقارات إدارة الفنادق	2003	%100	%100	%100
إيفا للفنادق والمنتجعات المحدودة	جنوب افريقيا	وتطوير العقارات	2003	%100	%100	%100
إيفا للفنادق والمنتجعات المحدودة (2)	جزيرة كاين	إدارة الفنادق	2003	%100	%100	%100
ايفا فيرمونت زيمبابي للفنادق والمنتجعات (بي تي واي) المحدودة	جنوب افريقيا	ادارة الفنادق إدارة ممتلكات	2006	%100	%100	%100
شركة ايفا هاي للخدمات العقارية - ذ.م.م	الكويت	وعقارات	2008	%99	%99	%99
شركة ايفا للاستثمار - شركة ذات مسؤولية محدودة	الإمارات العربية المتحدة	إدارة ممتلكات وعقارات	2019	%99	%100	%99

6.1.2 استبعاد شركة تابعة - شركة اوشن ليجر المحدودة

أ) في بداية السنة السابقة، تملك المجموعة 100% من حقوق الملكية في شركة اوشن ليجر المحدودة (شركة تابعة فرعية). خلال السنة السابقة استبعدت المجموعة كامل حصتها في حقوق الملكية في شركة اوشن ليجر المحدودة لطرف ثالث بصافي مبلغ 1,439,101 د.ك. تبعا لذلك، تم ادراج شركة اوشن ليجر المحدودة كعمليات غير مستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. المعلومات المالية المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة لشركة اوشن ليجر المحدودة للفترة لتاريخ الاستبعاد موضح ادناه:

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
-	(62,684)	مصاريف تشغيل أخرى وأعباء
-	(42,224)	تكاليف تمويل
-	(104,908)	
-	(104,908)	خسارة السنة من العمليات الغير مستمرة
-	(731,132)	خسارة من استبعاد شركة اوشن ليجر المحدودة (ايضاح 6.1.ب)
-	(836,040)	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. الشركات التابعة والشركات الزميلة

6.1 الشركات التابعة

6.1.2 تابع / استبعاد شركة تابعة - شركة اوشن ليجر المحدودة

ب) في تاريخ الاستبعاد، القيم العادلة للمبالغ والقيم الدفترية لصافي الاصول المستبعدة كانت كما يلي:

د.ك	
1,439,101	صافي المبلغ النقدي
(3,040,583)	ناقصا: مجموع القيم الدفترية لصافي الاصول المستبعدة (ايضاح 6.1 ج)
	تحويل احتياطي ترجمة عملات أجنبية من الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح أو الخسائر نتيجة البيع:
2,351,015	- حصة المجموعة من احتياطي ترجمة عملات أجنبية للشركة التابعة
(1,480,665)	- احتياطي ترجمة العملات الأجنبية الناتجة في التجميع
(731,132)	خسارة من استبعاد شركة اوشن ليجر المحدودة

ج) صافي الاصول من شركة اوشن ليجر المحدودة المستبعدة كما في تاريخ الاستبعاد كانت كما يلي :

د.ك	الاصول
1,802	النقد و النقد المعادل
961,062	اصول ضريبية مؤجلة
26,506	ذمم دائنة تجارية و اخرى
2,051,213	ممتلكات ومعدات
3,040,583	صافي الاصول كما في تاريخ الاستبعاد الخاص بالمجموعة

6.2 استثمار في شركات زميلة

ان تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في نهاية فترة التقرير هي كما يلي :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	نسبة الملكية		اسم وبيانات الشركة
2019	2020	2019	2020	
د.ك	د.ك			
				ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدودة (مسجلة في جنوب افريقيا ونشاطها
4,851,623	4,837,873	50%	50%	الاساسي تطوير العقارات ومنتجعات السفاري السكنية والخدمات المتعلقة بها)
5,792,349	5,772,218	35.23%	35.23%	شركة فاكيشن كلب فينشر
10,643,972	10,610,091			

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. الشركات التابعة والشركات الزميلة والمخاصة

6.2 تابع / استثمار في شركات زميلة

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
10,328,467	10,643,972	الرصيد في 1 يناير
357,767	70,572	الزيادة في قروض المساهمين
(39,673)	(24,181)	حصة في النتائج
(26,746)	-	انخفاض في القيمة
24,157	(80,272)	فروق أسعار الصرف الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
10,643,972	10,610,091	الرصيد في 31 ديسمبر

6.2.1 يتكون ما سبق مما يلي :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
15	15	استثمارات في الأسهم
5,792,349	5,772,218	- ليجند وايفا
5,792,364	5,772,233	- فاكيشن كلب فينشر
6,841,031	6,789,180	قروض المساهمين - ليجند وايفا
(1,989,423)	(1,951,322)	ناقصا: مخصص هبوط في القيمة لقروض المساهمين
10,643,972	10,610,091	

6.2.2 مبين أدناه معلومات مالية ملخصة في ما يتعلق بالشركات الزميلة. تتمثل المعلومات المالية الملخصة أدناه في المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة (وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ) معدلة للفروقات في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة.

6.2.2.1 ليجند وايفا للتنمية (بي تي واي):

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
10,913,273	10,785,225	أصول غير متداولة
190,186	193,654	أصول متداولة
(15,372,631)	(15,161,130)	خصوم غير متداولة
(979,890)	(1,100,536)	خصوم متداولة
(5,249,062)	(5,282,787)	حقوق الملكية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / الشركات التابعة والشركات الزميلة والمحاصة

6.2 تابع / استثمار في شركات زميلة

6.2.2.1 تابع / لجند وايفا للتنمية (بي تي واي):

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	الإيرادات (خسارة)/ربح السنة إجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل للسنة
(148,511)	267,035	
742,554	(124,035)	
742,554	(124,035)	

مبين أدناه مطابقة المعلومات المالية الملخصة المذكورة اعلاه مع القيمة الدفترية للاستثمار:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي المجموعة نسبة حصة المجموعة في ملكية الشركة الزميلة الحصة في ملكية صافي الاصول للشركة الزميلة تعديلات أخرى (حصة في ترجمة عملات اجنبية وتعديلات أخرى) قروض المساهمين القيمة المدرجة للاستثمار
(5,249,062)	(5,282,787)	%50
(2,624,531)	(2,641,394)	%50
2,624,546	2,641,408	
4,851,608	4,837,858	
4,851,623	4,837,873	

يتضمن الإستثمار في لجند وايفا للتنمية (بي تي واي) المحدوده قروض المساهمين بمبلغ 4,837,858 د.ك والذي لا يحمل فائدة والظاهر بالقيمة الحالية (31 ديسمبر 2019: 4,851,608 د.ك). ان هذه القروض غير مضمونة ولا تستحق قبل 31 ديسمبر 2020. إن مبلغ الخسائر المتراكمة الغير معترف بها والخاصة بليجند وايفا للتنمية المحدوده تبلغ 850,104 د.ك (31 ديسمبر 2019: 943,305 د.ك).

إن لجند وايفا للتنمية المحدودة هي استثمار غير مسعر.

6.2.2.2 شركة فاكيشن كلب فنشر:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	أصول غير متداولة أصول متداولة خصوم متداولة حقوق الملكية
202,200	229,448	
14,542,523	14,414,315	
(563,390)	(521,062)	
14,181,333	14,122,701	

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	خسارة السنة إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(112,612)	(68,638)	
(112,612)	(68,638)	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / الشركات التابعة والشركات الزميلة والمحاصة

6.2 تابع / استثمار في شركات زميلة

مبين أدناه مطابقة المعلومات المالية الملخصة المذكورة اعلاه مع القيمة الدفترية للاستثمار :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
14,181,333	14,122,701	صافي أصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي المجموعة
35.23%	35.23%	نسبة حصة المجموعة في ملكية الشركة الزميلة
4,996,084	4,975,428	الحصة في ملكية صافي الاصول للشركة الزميلة
216,146	216,289	تعديلات أخرى (ترجمة عملات اجنبية وتعديلات أخرى)
580,119	580,501	شهرة
5,792,349	5,772,218	القيمة المدرجة للاستثمار

6.3 معاملات بين المساهمين

خلال السنة، قامت المجموعة بتسجيل صافي ربح على استبعاد الأسهم في شركة ايغا للفنادق و المنتجعات 1، جزر كايمان و مملكة شيبا التراثية م.م.ح. خلال السنة. و بما أن الشركة قد احتفظت بالسيطرة على الكيانين بعد الاستبعاد، تم التعامل مع المعاملات على أنهم معاملات بين المساهمين.

6.4 محول من استبعاد شركة تابعة

خلال السنة، قامت المجموعة بتسجيل تحويلات من استبعاد شركات تابعة بين ايغا للفنادق و المنتجعات م.م.ح. و ايغا للاستثمار ذات مسؤولية محدودة.

7. الإيرادات

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
49,551,417	6,676,052	ايرادات من مشاريع قيد التطوير
22,052,583	11,454,252	ايرادات من أنشطة الفنادق
885,402	407,872	اتعاب إدارية
2,694,243	3,132,010	ايرادات من الخدمات السكنية
370,490	299,967	ايرادات تأجير
75,554,135	21,970,153	

خلال العام، تأثرت إيرادات المجموعة سلباً بجائحة "كوفيد-19" الذي أدى إلى انخفاض الإيرادات إلى 21,970,153 د.ك (2019): 75,544,135 د.ك). (انظر ايضاح 42).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. إيرادات فوائد

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
37,314	39,060	إيرادات فوائد على أرصدة البنوك والودائع
-	18,895	إيرادات فوائد على دفعات متأخرة من العملاء
123,512	106,567	إيرادات فوائد أخرى
160,826	164,522	

9. إيرادات أخرى

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
51,284	(26,391)	خسارة من فروقات تحويل عملة أجنبية
2,336,941	-	عكس الاقتراض - ايضاح 27
-	2,500,000	تنازل عن المستحق لطرف ذي صلة
-	2,143,617	ودائع مستحقة طويلة الأجل من ايفا م.م.ح.
640,585	288,798	إيرادات أخرى
3,028,810	4,906,024	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. هبوط في قيمة الأصول ومصاريف تشغيل واعباء اخرى (أ) هبوط في قيمة الأصول

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
420,956	2,213,430	هبوط في قيمة ممتلكات وآلات ومعدات - ايضاح 14
26,746	-	هبوط في قيمة الشركات الزميلة - ايضاح 6.2
89,469	745,292	هبوط في قيمة ممتلكات تحت التطوير - ايضاح 20
1,629,457	257,448	هبوط في قيمة عقارات للمتاجرة - ايضاح 21
1,809,460	-	هبوط في قيمة اعمال رأسمالية قيد التنفيذ - ايضاح 15
3,976,088	3,216,170	

(ب) تتضمن المصاريف التشغيلية والاعباء الاخرى ما يلي :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
5,567,205	3,714,924	تشغيل وصيانة الممتلكات الفندقية ومصاريف مكتبية
2,869,124	775,611	اتعاب قانونية ومهنية وتكاليف تسوية قانونية
509,885	711,101	عمولات مدفوعة
3,778,490	1,825,843	رسوم إدارة وتنظيم
621,887	235,857	رسوم إدارة الأنشطة الفندقية
363,245	311,481	اييجارات
1,319,447	618,784	تسوية مطالبات من قبل مؤسسة ملاك المنازل في الإمارات العربية المتحدة
1,881,767	18,685	رسوم قسم ارض دبي
38,191	914,884	مصاريف سفر
464,745	367,573	خدمات

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. صافي الربح أو (الخسارة) على الاصول المالية وتكاليف التمويل

أ - صافي الربح أو (الخسارة) على الاصول المالية

ان صافي الربح أو (الخسارة) على الاصول المالية، والذي تم تحليله على حسب الفئات، هو كما يلي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
37,314	39,060	أصول مالية بالتكلفة المطفأة:
123,512	125,462	- النقد والنقد المعادل
		- ذمم مدينة وأصول أخرى وقروض المساهمين الى الشركات الزميلة
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر:
(421,081)	82,016	- مدرجة مباشرة في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
(260,255)	246,538	
160,826	164,522	صافي الربح المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(421,081)	82,016	صافي الربح/(الخسارة) المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
(260,255)	246,538	

ب - تكاليف تمويل

ان تكاليف التمويل متعلقة أساسا بما يلي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
8,163,353	7,442,469	قرض لاجل
319,927	319,044	اطراف ذات صلة *
244,629	999,450	خسارة التحوط
797,994	105,737	الفائدة على التزامات الايجار
9,525,903	8,866,700	

* التزامات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أنظر ايضاح 37).

12. ضرائب دائنة متعلقة بشركات تابعة أجنبية

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
(636)	(4,938)	ضرائب جارية :
		المحمل على السنة الحالية
		ضرائب دائنة مؤجلة :
36,773	353,004	الرصيد الدائن / (المحمل)
36,137	348,066	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. خسارة السهم الأساسية والمخففة المخصصة لمساهمين الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بتقسيم خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الاسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
(22,524,025)	(13,343,612)	خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
635,090,248	635,090,248	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة)
(35.47) فلس	(21.01) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. ممتلكات وآلات ومعدات

المجموع د.ك	سيارات د.ك	معدات مطابخ ولوازمها د.ك	اثاث ومعدات مكتبية د.ك	الات ومعدات د.ك	مباني على ارض مستأجرة د.ك	مباني على ارض ملك حرة د.ك	اراضى د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 صافي القيمة الدفترية الإفتتاحية الحول (ايضاح 6.4) اضافات استبعادات تعديل عملات أجنبية هبوط قيمة (ايضاح 1.10) محول من استبعاد شركة تابعة (ايضاح 6.4) إعادة تصنيف هذه الأصول كأصول مخنفظ بما للبيع استهلاك السنة	صافي القيمة الدفترية الختامية في 31 ديسمبر 2020 التكلفة الإستهلاك المتراكم وهبوط القيمة صافي القيمة الدفترية
97,356,216	20,060	107,280	1,939,250	219,309	-	87,626,458	7,443,859		
8,550,036	2,260	72,003	(170,751)	-	-	8,646,524	-		
493,569	-	89,701	392,389	11,479	-	-	-		
(6,902)	(2,354)	-	-	-	-	(4,548)	-		
(926,133)	(1,605)	709	(113,801)	(635)	-	(750,894)	(59,907)		
(2,213,429)	(5,598)	-	(292,077)	-	-	(1,915,754)	-		
(8,728,457)	-	(36,028)	(45,905)	-	-	(8,646,524)	-		
(4,181,136)	-	-	(217,139)	-	-	(3,616,800)	(347,197)		
(3,088,439)	(3,963)	(184,984)	(837,236)	(6,727)	-	(2,055,529)	-		
87,255,325	8,800	48,681	654,730	223,426	-	79,282,933	7,036,755		
115,622,199	74,180	6,490,966	6,159,233	323,944	-	95,537,120	7,036,755		
(28,366,874)	(65,380)	(6,442,285)	(5,504,503)	(100,518)	-	(16,254,187)	-		
87,255,325	8,800	48,681	654,730	223,426	-	79,282,933	7,036,755		

تابع / ايضا حاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. تابع / ممتلكات وآلات ومعدات

الجموع	سيارات	معدات مطابخ	معدات مكتبية	الات ومعدات	مباني على ارض مستأجرة	مباني على ارض ملك	ارض حرة	اراضي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
102,727,352	20,324	253,989	3,026,510	221,932	2,203,121	89,561,500	7,439,976		
512,365	-	-	1,469	-	-	510,896	-		
466,352	4,624	118,281	332,867	6,971	-	3,609	-		
(5,565)	(416)	-	(3,311)	(1,838)	-	-	-		
27,465	118	182	6,250	327	3,906	12,799	3,883		
(420,956)	(249)	-	-	-	(138,280)	(282,427)	-		
(2,068,747)	-	-	-	-	(2,068,747)	-	-		
(3,882,050)	(4,341)	(265,172)	(1,424,535)	(8,083)	-	(2,179,919)	-		
97,356,216	20,060	107,280	1,939,250	219,309	-	87,626,458	7,443,859		
صافي القيمة الدفترية الختامية									
في 31 ديسمبر 2019									
126,974,789	98,190	5,234,094	9,821,435	314,097	-	104,063,114	7,443,859		
(29,618,573)	(78,130)	(5,126,814)	(7,882,185)	(94,788)	-	(16,436,656)	-		
97,356,216	20,060	107,280	1,939,250	219,309	-	87,626,458	7,443,859		
صافي القيمة الدفترية									

التكلفة
الإستهلاك المتراكم وهبوط القيمة
صافي القيمة الدفترية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. تابع / ممتلكات وآلات ومعدات

14.1 إن ارض ومبنى بقيمة مدرجة تبلغ 1,835,339 د.ك (31 ديسمبر 2019 : 8,736,276 د.ك) في جنوب أفريقيا، قد تم رهنهما كضمان لتسهيلات قرض لأجل تم الحصول عليه من قبل شركات تابعة في جنوب افريقيا، ومبنى بقيمة مدرجة تبلغ 76,826,844 د.ك (2019: 87,216,035 د.ك) في الإمارات العربية المتحدة تم رهنه كضمان لتسهيلات قرض لأجل تم الحصول عليه من قبل شركة تابعة في الإمارات العربية المتحدة (أنظر ايضاح 27).

15. أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تمثل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بشكل اساسي تكلفة فنادق ومشاريع رأسمالية أخرى تحت الإنشاء في الإمارات العربية المتحدة. إن الحركة على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ هي كالتالي:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
46,876,804	45,071,714	القيمة المدرجة كما في بداية السنة
16,051	-	اضافات خلال السنة
(1,809,460)	-	هبوط
(11,681)	29,768	تعديل ترجمة عملات اجنبية
45,071,714	45,101,482	القيمة المدرجة كما في نهاية السنة
		تشمل الأرصدة أعلاه ما يلي :
31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
44,734,886	44,764,432	تكلفة الأرض
44,734,886	44,764,432	- ارض الهلال ، النخلة جديره (فندق مملكة سبأ)
336,828	337,050	مصاريف أخرى ذات علاقة بالإنشاءات
45,071,714	45,101,482	

استنادا إلى مُقيَم مستقل ، لم يكن هناك انخفاض في القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ كما في 31 ديسمبر 2020 بقيمة لا شيء د.ك (2019 : 1,809,460).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. حق استخدام اصول

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	التكلفة في 1 يناير 2020 الاضافات تعديل ترجمة العملات الاجنبية في 31 ديسمبر 2020
4,300,726	4,302,971	
4,671	-	
(2,426)	4,296	
4,302,971	4,307,267	
-	1,557,206	الإستهلاك المتراكم في 1 يناير 2020
1,557,206	1,560,936	الحمل على السنة
1,557,206	3,118,142	في 31 ديسمبر 2020
2,745,765	1,189,125	صافي القيمة الدفترية في 31 ديسمبر 2020

يمثل حق الإنتفاع بالأصول أساسا مباني مستأجرة يتم استهلاكها على مدى فترة الإيجار المتبقية.

17. عقارات استثمارية

تشتمل العقارات الإستثمارية على ما يلي:

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	البرتغال - منتجع جرف الصنوبر (ايضاح 27 ج)
1,014,611	782,594	
1,014,611	782,594	

17.1 إن الحركة على العقارات الإستثمارية هي كالتالي :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	القيمة المدرجة كما في بداية السنة استبعادات عدم الاعتراف من بيع الشركة التابعة التغير في القيمة العادلة تعديل تحويل عملات أجنبية القيمة المدرجة كما في نهاية السنة
2,952,589	1,014,611	
(1,136,643)	(316,736)	
(731,184)	-	
(1,696)	-	
(68,455)	84,719	
1,014,611	782,594	

خلال السنة، قامت المجموعة باستبعاد عقارات استثمارية في البرتغال بقيمة دفترية 316,736 د.ك (2019: 1,136,643 د.ك) مقابل مبلغ 351,929 د.ك (2019: 1,218,074 د.ك) والذي نتج عنه ربح بمبلغ 35,193 د.ك (2019: 81,431 د.ك).
عمل مقيمون مستقلون ذو مؤهلات وخبرات مهنية مناسبة على تحديد القيمة السوقية العادلة للأرض.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
991,247	1,069,404	استثمارات أجنبية - أسهم غير مدرجه
30,527	34,387	استثمارات محلية - أسهم غير مدرجة
1,021,774	1,103,791	

19. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
24,349,457	21,818,869	أصول مالية :
18,768,445	14,236,371	ذمم مدينة (صافي)*
611,410	232,021	مستحق من أطراف ذات صلة أخرى (ايضاح 37)
314,717	183,952	ذمم ضريبة مضافة مدينة
3,840,358	4,397,991	صافي الاستثمار في الايجار
47,884,387	40,869,204	أصول مالية أخرى
83,686	157,218	أصول غير مالية :
685,546	902,203	دفعات مقدمة للمقاولين
2,787,404	1,775,600	أصول ضرائب مؤجلة
3,556,636	2,835,021	أصول غير مالية أخرى
51,441,023	43,704,225	

* يشمل ذلك الذمم المدينة ذات الصلة بالمشروع والتي تبلغ 16 مليون د.ك (2019: 17 مليون د.ك) والتي سيتم استلامها وفقاً لشروط الدفع المتفق عليها مع العملاء.
جميع المبالغ قصيرة الأجل وتعتبر تقريراً معقولاً لقيمتها العادلة
تمت مراجعة جميع الذمم التجارية المدينة والذمم والأخرى لمؤشرات انخفاض القيمة.

20. عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
6,542,882	6,547,203	تتكون العقارات قيد التطوير للمجموعة من الآتي :
196,739	93,432	تكلفة الأرض :
6,739,621	6,640,635	- الإمارات العربية المتحدة (منتجع بلقيس وسي 14 ومملكة سبأ موقع التراث)
7,804,870	4,996,402	- جنوب افريقيا (برسنت زمبالي العقارية)
2,753,506	2,991,255	أعمال الأساسات والإنشاءات
17,297,997	14,628,292	مصاريف أخرى ذات علاقة بالإنشاءات

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. تابع / عقارات قيد التطوير

ان الحركة على العقارات قيد التطوير كالتالي :

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
76,526,938	17,297,997	القيمة المدرجة في بداية السنة
15,828,894	238,934	اضافات خلال السنة
(30,206,751)	-	المحول الى عقارات للمتاجرة
(512,365)	-	المحول الى ممتلكات وآلات ومعدات (ايضاح 14)
(89,469)	(745,292)	هبوط
(44,369,301)	(42,052)	التكاليف المحملة خلال السنة (أ)
-	(1,953,761)	إعادة تصنيف هذه الأصول كأصول محتفظ بها للبيع
120,051	(167,534)	تعديل عملات أجنبية
17,297,997	14,628,292	

(أ) ترتبط عقارات قيد التطوير بإيراد المشاريع المعروضة للبيع. تم تصنيف تكلفة المشاريع المتوقع اكتمالها او تحويلها الى الارباح او الخسائر خلال 12 شهر القادمة كاصول متداولة.
خلال السنة تم تحويل تكلفة العقارات قيد التطوير البالغة لاشيء د.ك (2019: 44,110,087 د.ك) الى "تكلفة الايرادات".
برأي الإدارة، هناك هبوط في القيم المدرجة للعقارات قيد التطوير كما في 31 ديسمبر 2020 بقيمة 745,292 د.ك (2019 : 89,469 د.ك).

(ب) عقارات تحت التطوير في الإمارات العربية المتحدة وجنوب افريقيا بقيمة دفترية 11,425,757 د.ك و 1,172,156 د.ك على التوالي (31 ديسمبر 2019: 11,130,9931 د.ك و 4,086,517 د.ك) تم رهنها كضمان للقروض لأجل التي حصلت عليها شركات تابعة في الإمارات العربية المتحدة وجنوب افريقيا (انظر ايضاح 27).

21. عقارات للمتاجرة

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
28,517,299	23,689,211	شقق سكنية في دبي، الإمارات العربية المتحدة (أ)
5,922,224	7,711,426	عقارات في جنوب افريقيا (ب)
34,439,523	31,400,637	

(أ) تمثل وحدات عقارية غير مبيعة في منتجع بلقيس م.م. ح وسي 14 م.م. ح صافي هبوط قيمة 257,448 د.ك تم تقديرها من الإدارة (ايضاح 10).

(ب) تمثل عقارات المتاجرة في جنوب افريقيا قسائم اراضي مشتراة في جنوب افريقيا لاغراض المتاجرة وتشمل ارض بالتكلفة وتكاليف التطوير الخاصة بالعقارات غير المبيعة. تم رهن عقارات المتاجرة بالقيمة الدفترية البالغة 7,711,426 د.ك (2019: 5,922,224 د.ك) في جنوب افريقيا كضمان لتسهيلات قروض الشركة التابعة الجنوب افريقية (ايضاح 27 ب).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22. أصول مصنفة على أنها محتفظ بها للبيع

30 سبتمبر 2020 (غير مدققة) د.ك.	
-	القيمة المدرجة في بداية الفترة
4,690,271	محول من ممتلكات وآلات ومعدات
1,953,761	محول من عقارات قيد التطوير
273,665	الأصول الضريبية المؤجلة
75,202	ذمم مدينة و أصول أخرى
34,905	بضاعة
(4,918,723)	قرض لأجل
(1,594,138)	ذمم دائنة و خصوم أخرى
(276,954)	دفعات مقدمة من العملاء
237,989	

خلال هذه السنة، عانى ايفا فيرمونت زيمبابي للفنادق والمنتجعات (بي تي واي) في جنوب إفريقيا من ضائقة مالية، وتم تعيينه طوعياً كممارس أعمال في محكمة ديربان العليا. يلتزم ممارس منقذ الأعمال بخطة بيع 237,989 د.ك. حددت الشركة ممتلكات وآلات ومعدات وممتلكات قيد التطوير (فندق 99 مفتاح و شقق سكنية و أف أتش بي) بمبلغ 4,690,271 د.ك. و 1,953,761 د.ك. على التوالي ليتم بيعها في المستقبل القريب. تم إعادة تصنيف هذه الأصول كأصول محتفظ بها للبيع (ايضاح 42).

23. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2020 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
4,986,171	5,811,046	نقد وأرصدة لدى البنوك *
(18,225)	(19,894)	ناقصا: ودائع محتجزة
4,967,946	5,791,152	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية

يتضمن النقد والارصدة لدى البنوك، أرصدة حساب إسكرو محتفظ بها لدى الشركة التابعة في الإمارات العربية المتحدة بمبلغ لا شيء د.ك. (31 ديسمبر 2019 : 715,911 د.ك) تخضع للقانون رقم 8 لعام 2007، المتعلق بحسابات ضمان التطوير العقاري في امارة دبي.

24. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

أ) في 30 سبتمبر 2020، بلغ رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة الأم 63,543,420 سهم (31 ديسمبر 2019: 63,543,420) سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم.
ب) علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	
المصرح به المدفوع	المصرح به المدفوع	قيمة كل سهم 0.100 فلس
63,543,420	63,543,420	

علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. أسهم الخزينة

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
27,218,260	343,952	عدد الأسهم
%4.28	%0.05	النسبة الى الأسهم المصدرة
1,401,792	6,707	القيمة السوقية (د.ك)
12,550,973	246,011	التكلفة (د.ك)

* خلال السنة بعد الموافقة من هيئة أسواق المال، قامت المجموعة ببيع أسهم خزينة ذات قيمة دفترية بلغت 12,304,962 د.ك بقيمة 687,023 د.ك وإعترفت بخسارة بلغت (11,617,939) د.ك من خلال الخسائر المتراكمة.

26. الاحتياطات القانونية والإختيارية

26.1 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل طرح حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومخصص الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة لكن بعد الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية والحصص غير المسيطرة إلى حساب الاحتياطي القانوني إلى أن يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأسمال الشركة الأم المصدرة والمدفوعة. وتتم أي تحويلات بعد ذلك إلى الاحتياطي القانوني بعد موافقة الجمعية العمومية. لا يتم التحويل إلى الاحتياطي القانوني في السنة التي تحقق فيها الشركة الأم خسائر. ان التوزيع من الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتأمين توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

26.2 احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، فإن نسبة من ربح الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومخصص الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ولكن بعد الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية والحصص غير المسيطرة، يحول الى الإحتياطي الإختيارى بقرار من مجلس الإدارة والتي يجب الموافقة عليه في اجتماع الجمعية العمومية. لا يتطلب التحويل للسنة التي تحقق فيها الشركة خسائر. لا يوجد أي قيود على توزيع الإحتياطي الإختيارى.

27. قروض لأجل

31 ديسمبر	31 ديسمبر	معدل الفائدة	
2019	2020	الفعلى	
د.ك	د.ك	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
101,675,300	103,615,960	2%-9.25%	3.25%-8.5%
8,922,839	4,825,671	2.25%-10%	2.25%-10%
279,921	173,100	6.5%	6.5%
110,878,060	108,614,731		
(21,322,266)	(46,778,635)		
89,555,794	61,836,096		
			ناقصا : مبلغ مستحق خلال سنة
			مبلغ مستحق بعد أكثر من سنة

* كما هو موضح في ايضاح (42)، تخلفت الشركة التابعة في جنوب إفريقيا عن سداد الأقساط المستحقة على تسهيلات القرض البالغة 4,140,464 دينار كويتي. نتيجة لذلك، اختارت الإدارة لتقديم ملف لإجراءات إنقاذ الأعمال الطوعية (انظر ايضاح 42).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / قروض لأجل

27.1 تشمل قروض لأجل المتعلقة بالمجموعة من البنوك التالية:

31 ديسمبر 2019 د.ك.	31 ديسمبر 2020 د.ك.	
17,086,949	16,860,180	- بنك ستاندرد تشارترد ("ب.س.ت") - ايضاح د
17,298,205	17,439,623	- بنك الإستثمار ش.م. ع - ايضاح هـ
67,290,145	69,316,158	- بنك دبي الإسلامي - ايضاح ح
4,696,377	-	- ندبانك - قرض تقليدي
1,889,032	1,852,854	- تونجات هولت دوفيلوبمنتس المحدود
-	538,438	- أبسا بنك المحدود
847,121	875,298	- ندبانك المحدود
1,069,726	1,127,417	- بنك انفستك الخاص
700,505	604,763	- أخرى
110,878,060	108,614,731	

(أ) تمثل القروض لأجل، قروض تم الحصول عليها من قبل الشركات التابعة في كل من دبي وجنوب أفريقيا والبرتغال لتمويل مشاريع في دبي وشراء عقارات / تمويل مشاريع في جنوب أفريقيا والبرتغال.

(ب) ان القروض التي تم الحصول عليها من قبل الشركات التابعة الجنوب افريقية مضمونة من قبل:

- رهن الممتلكات والالات والمعدات والتي تبلغ قيمتها المدرجة 1,835,339 د.ك (31 ديسمبر 2019: 8,736,276 د.ك).
- رهن العقارات قيد التطوير بقيمة مدرجة 1,172,156 د.ك (2019 : 4,086,517 د.ك).
- رهن عقارات المتاجرة بقيمة مدرجة بمبلغ 7,711,426 د.ك (2019 : 5,922,224 د.ك).

(ج) القروض التي تم الحصول عليها من قبل الشركات التابعة البرتغالية مضمونة بعقارات استثمارية بقيمة مدرجة تبلغ 782,594 د.ك (2019: 1,014,611 د.ك).

(د) خلال يونيو 2015 ، دخلت الشركة في تسهيل مع بنك التسليف والادخار ("تسهيل التسهيلات الائتمانية الخاصة") بمبلغ 210 مليون درهم (17,340,372 دينار كويتي) لغرض تسوية الذمم الدائنة فيما يتعلق بتكاليف تطوير مشروع بلقيس ريزيدنس للمجموعة. يحمل تسهيل بنك التسليف والادخار فائدة بسعر إيبور بلس هامش مع سداد أقساط في عام 2016. بعد ذلك ، مارست الشركة خيارات تمديد مختلفة وفقاً لاتفاقيات التسهيلات. في 6 سبتمبر 2020 ، قامت الشركة بإعادة جدولة اتفاقية التسهيلات مع البنك بتاريخ استحقاق معدل 15 يناير 2021. لاحقاً لنهاية العام ، تفاوضت الشركة بنجاح على تأجيل السداد إلى يناير 2022 بعد سداد 10 ملايين دولار أمريكي (3,032,500 دينار كويتي) في 19 يناير 2021. بلقيس ريزيدنس م.م. ح وفندق مملكة سبأ ، شركة تابعة وفرعية للشركة على التوالي ، ضامنان ومقدمو أمن لمرفق بنك التسليف والادخار.

(هـ) تم تأمين تسهيل بمبلغ 250 مليون درهم إماراتي (قرض IB) (20,643,300 دينار كويتي) في عام 2017 من بنك الاستثمار ش.م.خ. تم الحصول على هذا التسهيل لتسوية القروض الحالية والاستفادة من تمويل المشاريع التي تقوم المجموعة بتنفيذها. تم تأمين قرض IB عن طريق التنازل عن رهن من الدرجة الأولى على 152 وحدة غير مبيعة في مشروع تنفذه شركة فرعية تابعة للشركة. كان من المقرر سداد قرض IB على أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ بعد عام واحد من السحب مع التسوية النهائية في 28 مارس 2020. في 3 سبتمبر 2020 ، قامت الشركة بإعادة جدولة اتفاقية التسهيلات مع البنك مع السداد المعدل في 30 يونيو 2021 أو قبل ذلك بمبلغ مقطوع.

علاوة على ذلك ، تم تقديم تعهد غير قابل للإلغاء لتسوية أي نقص في السداد من مصادر الدخل الخاصة ، من قبل الشركة الام.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / قروض لاجل

27.1 تابع / تشمل قروض لأجل المتعلقة بالمجموعة من البنوك التالية:

(و) في 1 أبريل 2018 ، دخلت بلقيس ريزيدنس م.م. ح في تسهيل تمويل قصير الأجل مع بنك دبي الإسلامي ش.م.ع. (يشار إليه فيما يلي باسم "البنك") مقابل 140 مليون درهم (11,560.248 دينار كويتي). تم تأمين التسهيل مقابل ضمان من الشركات بقيمة 140 مليون درهم (11,560.248 دينار كويتي) من شركة إيفا للفنادق و المنتجعات م.م. ح. و إيفا للفنادق و المنتجعات ش.م.ك.ع، الشركة الأم. علاوة على ذلك ، تم إنشاء رهن عقاري من الدرجة الأولى على الوحدات السكنية في بلقيس ريزيدنس ، لصالح البنك والتنازل عن بوليصة التأمين لصالح البنك مقابل العقارات المرهونة.

الغرض من هذا التسهيل هو سداد قرض قائم واستخدامه لتمويل استكمال مشروع بلقيس ريزيدنس. كان التسهيل مستحق السداد على 4 أقساط ربع سنوية على أن يبدأ القسط الأول بعد 6 أشهر من تاريخ الصرف. سيتم تحميل الربح القابل للإعادة لايبور بلس على أساس معدل الفائدة بين البنوك الإماراتي ذي الصلة زائد الهامش مع الحد الأدنى من السعر الثابت الذي سيتم تقديمه على أساس ربع سنوي.

خلال عام 2020 ، تمت إعادة جدولة القرض حتى تاريخ استحقاقه في 31 أكتوبر 2021. لاحقاً لنهاية العام ، تفاوضت الشركة بنجاح على تمديد السداد بعشرة أقساط ربع سنوية تنتهي في يونيو 2023.

في 31 ديسمبر 2018 ، أبرمت Trunk Propco FZE اتفاقية إجارة مع بنك دبي الإسلامي ش.م.ع مقابل 600 مليون درهم إماراتي (49,543,920 دينار كويتي) تستحق السداد بالسعر الأساسي على مدى 3 أشهر إيبور ، مع مراعاة الحد الأدنى للسعر الثابت. الغرض من تسهيلات الإجارة هو سداد القرض الحالي البالغ 175 مليون دولار أمريكي (53,068,750 دينار كويتي) إلى بنك ستاندرد تشارترد. يجب أن يتم السداد على 56 قسطاً ربع سنوياً تنتهي في 31 ديسمبر 2032. التسهيل مضمون مقابل ضمان الشركة من شركة إيفا للفنادق و المنتجعات ش.م.ك.ع والشركة الأم و إيفا للفنادق و المنتجعات م.م. ح و إيفا للفنادق و المنتجعات 1. علاوة على حصة كما تم فرض رسوم على أسهم إيفا للفنادق و المنتجعات 1 و IFA HI Trunk FZE و Trunk Propco FZE. كما تم إنشاء قرض عقاري متحرك لصالح البنك مقابل ، من بين الأصول الأخرى ، الحسابات المصرفية والذمم المدينة الأخرى المستمدة من "فيرمونت النخلة" (المشار إليه فيما يلي باسم "العقار"). كما تم إنشاء رهن عقاري لصالح البنك مقابل العقار والتنازل عن بوليصة التأمين لصالح البنك مقابل العقار المرهون.

في عام 2019 ، دخلت المجموعة في مقايضة أسعار الفائدة مع بنك دبي الإسلامي لإدارة تقلبات أسعار الفائدة على حوالي 50٪ من القرض المستحق. تحصل المجموعة على سعر فائدة متغير (3 أشهر ليبور) مع دفع سعر فائدة ثابت.

خلال عام 2019 ، أبرمت شركة اتفاقية إجارة مع بنك دبي الإسلامي ش.م.ع بمبلغ 115 مليون درهم إماراتي (9,495,918 دينار كويتي) يتم سدادها على دفعات سنوية ثابتة بالسعر الأساسي على معدل إيبور السنوي ، مع مراعاة الحد الأدنى للمعدل الثابت ، خلال فترة أقصاها 8 سنوات من تاريخ الصرف. الغرض من تسهيلات الإجارة هو تسوية الالتزامات الحالية مع بنك الاستثمار والأموال المتبقية لاستخدامها في التزامات الشركة الأخرى أو استخدام الشركة. التسهيلات مضمونة بضمان شركة إيفا للفنادق و المنتجعات ش.م.ك.ع، الشركة الأم، إيفا للفنادق و المنتجعات م.م. ح، UAE ، و C Fourteen (BVI) Limited. علاوة على ذلك ، تم إنشاء رهن عقاري مسجل من الدرجة الأولى أكثر من 37 وحدة في المشروع. كما تم التنازل عن جميع وثائق التأمين ضد المخاطر على الوحدات المرهونة من شركة التأمين لصالح البنك. علاوة على ذلك ، تم تقديم تعهد من قبل إيفا للفنادق و المنتجعات م.م. ح و C Fourteen FZE لتغطية أي نقص في الأقساط من مصادر أخرى

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. حجوزات دائنة

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
4,642,002	4,248,055	حجوزات دائنة
(3,127,359)	(4,248,055)	مطروح : مبلغ مستحق خلال سنة
1,514,643	-	مبلغ مستحق بعد أكثر من سنة

تتكون محجوزات الضمان الدائنة من محجوزات الضمان المتفق عليها في العقد و ضمانات الاداء المستحقة الى المقابل الرئيسي للمشروع الذي يقوم بتنفيذه بـ لقيس رزیدنس م.م. ح وسي 14 م.م. ح.

29. التزامات الايجار

تم عرض إلتزامات الأيجار في بيان المركز المالي على النحو التالي:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
4,967,437	2,352,489	في 1 يناير 2020، بعد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
797,994	371,474	إضافات خلال السنة
(3,407,948)	(1,408,577)	دفعات تمت خلال السنة
(4,994)	4,717	تعديل تحويل عملات أجنبية
2,352,489	1,320,103	

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
1,539,540	952,500	متداول
812,949	367,603	غير متداول
2,352,489	1,314,103	

لدى المجموعة عقود إيجار لمباني بشكل رئيسي.

30. اداة مالية مشتقة

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
271,632	782,359	متداول
1,010,164	1,226,103	غير متداول
1,281,796	2,008,462	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. تابع / اداة مالية مشتقة

خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2019، دخلت المجموعة مقايضة سعر فائدة مع بنك دبي الإسلامي لإدارة تذبذب سعر الفائدة على القروض الحالية بقيمة 600 مليون درهم اماراتي (49,543,920 د.ك) والذي تم الحصول عليه من ترك بروبكو م.م. ح شركة تابعة من بنك دبي الإسلامي في 2018. من خلال ترتيبات المقايضة، المجموعة ملزمة بدفع فائدة ثابتة على مقياس 50% على القرض القائم من بنك دبي الإسلامي، خاضعة لفائدة متغيرة (3 أشهر سعر التعامل السائد بين بنوك لندن) الباقي تحت معدل الخروج كما في الإتفاقية. تاريخ إستحقاق مقايضة سعر فائدة هو 31 ديسمبر 2023 حيث أن القروض يتم دفعها على أساس ربع سنوي حتى 31 ديسمبر 2032. القيمة العادلة لمقايضة سعر فائدة كما في 31 ديسمبر 2020 و أثر التغير الغير فعال في القيمة العادلة من خلال السنة هو 279,795 د.ك. (2019: 1,282,310 د.ك.) والذي تم تسجيله في بيان الدخل الشامل الأخر. القيم العادلة لمقايضة سعر الفائدة تم تحديده من خلال إستخدام مستوى 3 للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. القيمة العادلة لمقايضة سعر الفائدة تم تحديده بنائاً على التدفقات النقدية المستقبلية المتنبأ بها والتي تم خصمها بإستخدام سعر فائدة السوق بنفس شروط وإستحقاق الإتفاقية في تاريخ القياس.

31. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
19,779,783	16,291,943	ذمم دائنة
10,281,956	8,707,138	تكاليف انشاءات مستحقة
4,356,294	4,432,258	مستحقات أخرى
676,113	498,539	ضرائب مؤجلة
2,317,712	2,881,480	ايرادات مؤجلة
509,163	509,163	توزيعات ارباح دائنة
3,849,224	3,849,224	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة الدائنة
2,654,869	-	ايداعات مستردة مستحقة لعملاء نتيجة مخالفة عقود البيع
1,759,023	1,245,608	رسوم مستحقة عن تحويل ارض
13,865,375	13,123,935	ذمم دائنة أخرى (أ)
60,049,512	51,539,288	

(أ) تتضمن الذمم الدائنة الاخرى شيكات مؤجلة بمبلغ 1,072,146 د.ك (2019: 3,990,806 د.ك) مصدرة مقابل تسوية دعاوى قضائية مرفوعة من مالكي الوحدات في بلقيس رزیدنس م.م. ح (شركة تابعة فرعية اماراتية). من هذه الشيكات، هناك شيكات مؤجلة بمبلغ 730,456 د.ك (2019 : 2,718,948 د.ك) قد تم اصدارها بخصوص استرداد ودائع مستلمة من العملاء وتستحق وفقاً لقرار المحكمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32. دفعات مقدمة من العملاء

ان الدفعات المقدمة من العملاء هي مقابل بيع شقق سكنية قيد الإنشاء من مشاريع أساسية مختلفة لشركات تابعة في دبي - الإمارات العربية المتحدة. تم تصنيف الدفعات المقدمة المرتبطة بالمشاريع المتوقع تحويلها الى الإيرادات خلال 12 شهر، كخصوم متداولة.

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
7,999,166	7,564,871	الرصيد في بداية السنة
13,648,391	677,930	دفعات مستلمة خلال السنة
(11,373,032)	(600,628)	ايرادات محققة خلال السنة
(662,625)	-	ودائع محولة الى ذمم دائنة أخرى
(2,053,603)	(104,863)	ودائع مسترجعة نتيجة الإلغاء
-	(44,399)	التحويل إلى الرسوم المدفوعة
-	(276,954)	التحول إلى أصول محتفظة للبيع
6,574	(32,449)	تعديل تحويل عملات اجنبية
7,564,871	7,183,508	الرصيد في نهاية السنة

ان بعض الذمم المدينة مقابل الايرادات من بيع عقارات تخص مشروع بلقيس رزידنس قد تم اطفائها مقابل اجمالي الودائع حيث ان المشروع قد اقترب من الانجاز ومن المتوقع ان يتم اغلاق فجوة الايرادات والودائع في وقت قريب. بالاضافة الى ذلك، ترى الادارة بان التعرض لمخاطر الائتمان في ما يتعلق بهذه الذمم المدينة ضئيل حيث ان العقارات لا تزال قيد الانشاء ولم يتم تسليمها بعد.

33. أسهم تفضيلية قابلة للاسترداد

في 31 ديسمبر 2020، قامت الشركة الأم بتوقيع إتفاق مع شركة الوافر لخدمات التسويق حيث أن ستقوم الشركة التابعة بإصدار أسهم تفضيلية لشركة الوافر بقيمة 2,492,261 د.ك. و التي كانت مخصصة من المبالغ المستحقة لشركة الوافر كما في 31 ديسمبر 2020. وافقت مجلس الإدارة على هذا الإتفاق في 31 ديسمبر 2020.

34. التوزيعات المقترحة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع اية أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وهذا الإقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. الجمعية العامة للمساهمين المنعقدة بتاريخ 28 مارس 2020 قد وافقت على عدم توزيع أية ارباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر

2019.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35. معلومات القطاعات

يتركز نشاط المجموعة في أربعة قطاعات رئيسية، هي قطاع تطوير العقار والقطاع الفندقي والقطاع الإستثماري وأخرى. يتم ارسال نتائج القطاعات مباشرة الى الإدارة العليا في المجموعة. بالإضافة الى ذلك، يتم تقرير إيرادات واصل القطاعات بنائاً على المواقع الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

المجموع	أخرى	القطاع		قطاع تطوير	
		الإستثماري	القطاع الفندقي	العقار	قطاع تطوير
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
24,090,596	5,325,602	418,883	11,454,252	6,891,859	إيرادات القطاع
ناقصا :					
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر					
(122,592)					والخدمات المتعلقة بها
(132,463)					إيرادات أجور وعمولات
24,181					حصة في نتائج شركة زميلة
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية					
(35,193)					الربح من بيع عقارات استثمارية
3,216,170					هبوط في قيمة الأصول
(164,522)					إيرادات فوائد
(4,906,024)					إيرادات أخرى
الإيرادات كما في بيان الأرباح أو الخسائر					
21,970,153					المجموع
(خسارة) / ربح القطاع قبل الضريبة وحصة					
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم					
(13,738,033)	(91,545)	1,417,461	(9,792,892)	(5,271,057)	العمالة الوطنية والزكاة
3,088,439	21,610	2,007	1,986,469	1,078,353	الإستهلاك
242,141,098	728,475	3,958,218	13,159,863	224,294,542	أصول القطاع
(217,155,540)	(177,400)	(43,206,023)	(5,751,023)	(168,021,094)	خصوم القطاع

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35. تابع / معلومات القطاعات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

قطاع تطوير العقار	القطاع الفندقى	القطاع الإستثمارى	أخرى	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
52,616,150	22,052,583	925,464	177,116	75,771,313
ايرادات القطاع				
ناقصا :				
صافي الإيرادات من مبيعات التذاكر				
والخدمات المتعلقة بها				
ايرادات أجور وعمولات				
حصة في نتائج شركة زميلة				
التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية				
الربح من بيع عقارات استثمارية				
هبوط في قيمة الأصول				
ايرادات فوائد				
ايرادات أخرى				
الايرادات كما في بيان الأرباح أو الخسائر				
المجموع				
(194,783)				
(768,785)				
39,673				
1,696				
(81,431)				
3,976,088				
(160,826)				
(3,028,810)				
75,554,135				
(خسارة) / ربح القطاع قبل الضريبة وحصة				
مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم				
العمالة الوطنية والزكاة				
(14,683,928)	(5,567,884)	(1,822,204)	28,881	(22,045,135)
2,089,532	1,736,529	47,204	8,785	3,882,050
239,364,091	19,915,370	7,700,025	1,005,060	267,984,546
(173,141,816)	(18,292,699)	(59,393,142)	(362,440)	(251,190,097)
القطاع الجغرافى				
ان التحليل الجغرافى كما يلي :				
الأصول		الإيرادات		
31 ديسمبر	31 ديسمبر	31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2020	2019	2020	2019	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
3,056,661	3,588,163	2,622,111	791,412	الكويت
215,983,740	231,275,451	22,665,481	70,250,032	الإمارات العربية المتحدة وآسيا
19,452,487	29,329,329	(925,267)	4,585,091	افريقيا
3,648,210	3,791,603	(271,729)	144,778	أخرى
242,141,098	267,984,546	24,090,596	75,771,313	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

36. التزامات رأسمالية والتزامات طارئة

التزامات اتفاق رأسمالي

قامت المجموعة في 31 ديسمبر 2020 بالالتزام بأن تستثمر في التمويل الاضافي المتوقع والمطلوب لبناء عدة مشاريع عقارية في كل من دبي (الإمارات العربية المتحدة) وجنوب افريقيا. إن حصة المجموعة من الأموال اللازمة لتمويل تلك المشاريع هي كالتالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
1,795,918	2,309,646	اتفاق رأسمالي مقدار ومتعاقد عليه لإنشاء عقارات قيد التطوير وعقارات للمتاجرة
29,212	11,147	ضمان تمويلي
6,669,582	2,038,237	اصدار شيكات مؤجلة
8,494,712	4,359,030	

تتوقع المجموعة أن تمول التزاماتها للاتفاق المستقبلي من المصادر التالية:

- أ (بيع عقارات للمتاجرة.
- ب (ودائع مستلمة من العملاء.
- ج (الدفعات المقدمة من المساهمين والمنشآت ذات العلاقة وشركات المحاصة.
- د (الاقتراض إذا دعت الحاجة لذلك.

37. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركة الام الرئيسية للمجموعة والشركات الزميلة وشركات المحاصة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأطراف أخرى ذات صلة، كالشركات التابعة للشركة الام الرئيسية للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. ان المعاملات والارصدة مع اطراف ذات صلة المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	المبالغ المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع
18,768,445	14,236,371	مبالغ مستحقة من أطراف ذات صلة أخرى (ايضاح 19) *
16,379,260	16,638,598	مبالغ مستحقة الى الشركة الأم الرئيسية السابقة
46,440.146	21,764,727	مبالغ مستحقة الى أطراف ذات صلة أخرى
4,851,608	4,837,858	قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (ايضاح 6)

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

37. تابع / معاملات مع أطراف ذات صلة

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
28,385,222	-	إيراد من بيع عقارات قيد التطوير *
229,167	-	ايرادات رسوم وعمولات
319,927	319,044	تكاليف تمويل
-	2,500,000	تنازل عن المستحق لطرف ذي صلة (ايضاح 9)
		مكافآت الادارة العليا للمجموعة
641,912	260,296	مزاياء موظفين قصيرة الأجل

المبالغ المستحقة من اطراف اخرى ذات صلة لا تحمل فائدة وليس لها تاريخ محدد للسداد.
المبالغ المستحقة الى الاطراف الاخرى ذات الصلة يتضمن سلفة قصيرة الاجل بمبلغ 8,815,480 د.ك (31 ديسمبر 2019: 8,515,472 د.ك)
تحمل فائدة بمعدل 2.5% الى 4.25% فوق معدل الخصم لدى بنك الكويت المركزي سنويا دون تواريخ محددة للسداد والارصدة المتبقية البالغة 29,587,845 د.ك (31 ديسمبر 2019 : 37,924,674 د.ك) لا تحمل اي فائدة وليس لها أي شروط سداد محددة. بالإضافة المبلغ المستحق الى الشركة الام الرئيسية السابقة لا يحمل فائدة وليس له تواريخ محددة للسداد.

38. ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

38.1 فئات الأصول والخصوم المالية

يمكن تصنيف القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
1,021,774	1,103,791	أصول مالية :
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر (ايضاح 18)
		أصول مالية بالتكلفة المطفأة:
47,884,387	40,869,204	- ذمم مدينه واصول اخرى (ايضاح 19)
4,851,608	4,837,858	- قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (ايضاح 6)
5,811,046	4,986,171	- النقد والنقد المعادل
58,547,041	50,693,233	
59,568,815	51,797,024	إجمالي الأصول المالية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

38. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

38.1 تابع / فئات الأصول والخصوم المالية

31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2020 د.ك	
		خصوم مالية (بالتكلفة المطفأة) :
110,878,060	108,614,731	- قروض لأجل
4,642,002	4,248,055	- حجوزات دائنة
62,819,406	38,403,325	- مستحق إلى أطراف ذات صلة
60,049,512	51,539,288	- ذمم دائنة وخصوم أخرى
238,388,980	202,805,399	إجمالي الخصوم المالية

38.2 قياس القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ويرأي إدارة المجموعة، فإن المبالغ المدرجة لجميع الأصول والخصوم المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر مقاربة لقيمها العادلة. تقوم المجموعة بقياس الأصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة كل سنة بتاريخ التقرير (ايضاح 38.4).

36.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاص بالأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

ان الجدول التالي يوضح الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع وفقا للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة. ان الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات بناء على أهمية المعطيات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للأصول والخصوم المالية. للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة المستويات التالية :

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات والمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار). و
- مستوى 3 : معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات يتم تحديده بناء على ادنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت الى قياس القيمة العادلة. ان الموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها الى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2020	ايضاح	مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	مجموع الأرصدة د.ك
اصول بالقيمة العادلة: استثمارات بالقيمة العادلة					
من خلال الدخل الشامل الاخر					
- استثمارات محلية - اسهم غير مسعرة	(أ)	-	-	34,387	34,387
- استثمارات اجنبية - اسهم غير مسعرة	(أ)	-	-	1,069,404	1,069,404
مجموع الأصول		-	-	1,103,791	1,103,791

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

38. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

38.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاص بالأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

31 ديسمبر 2019	ايضاح	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	مجموع الأرصدة
		د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
اصول بالقيمة العادلة: استثمارات بالقيمة العادلة					
من خلال الدخل الشامل الاخر					
- استثمارات محلية - اسهم غير مسعرة	(أ)	-	-	30,527	30,527
- استثمارات اجنبية - اسهم غير مسعرة	(أ)	-	-	991,247	991,247
مجموع الأصول		-	-	1,021,774	1,021,774

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة باجراء تقييمات للبنود المالية لاغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، وذلك بالتشاور مع مختصي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة، مع الهدف العام لزيادة الاستفادة من المعلومات المبنية على السوق.

فيما يلي الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة :

(أ) اسهم غير مسعرة (المستوى الثالث)

تمثل ملكيات في أوراق مالية محلية وأجنبية غير مدرجة يتم قياسها بالقيمة العادلة . يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام صافي قيمة الأصول المعلن في آخر معلومات مالية متاحة ونظام تدفق نقدي مخصص وأساليب تقييم أخرى تشمل بعض الافتراضات غير المدعومة من قبل اسعار او معدلات سوقية قابلة للمراقبة.

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

ان قياس المجموعة للأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الادوات المالية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
د.ك	د.ك	
2,392,025	1,021,774	كما في 1 يناير
(1,922,436)	-	استبعادات خلال السنة
552,185	82,016	التغير في القيمة العادلة
1,021,774	1,103,790	كما في 31 ديسمبر

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

38. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

38.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة الخاص بالأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يقدم الجدول التالي معلومات عن حساسية قياس القيمة العادلة على التغيرات في أهم المدخلات غير القابلة للرصد:

31 ديسمبر 2020

الاصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصد	النطاق المتوسط الموزون	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل النمو طويل الاجل للتدفقات النقدية لسنوات لاحقة	3%	زيادة في معدل النمو سيؤدي الى زيادة في القيمة العادلة
		المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	8%	زيادة في المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال سيؤدي الى نقص في القيمة العادلة

31 ديسمبر 2019

الاصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصد	النطاق المتوسط الموزون	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	معدل النمو طويل الاجل للتدفقات النقدية لسنوات لاحقة	3%	زيادة في معدل النمو سيؤدي الى زيادة في القيمة العادلة
		المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال	8%	زيادة في المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال سيؤدي الى نقص في القيمة العادلة

إن التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لإستثمارات المستوى الثالث بنسبة 5%.

38.4 قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للاصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في:

31 ديسمبر 2020:	مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
عقار استثماري	-	-	782,594	782,594
- شقق سكنية في البرتغال (وحداتان)	-	-	782,594	782,594
31 ديسمبر 2019	مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
عقار استثماري	-	-	1,014,611	1,014,611
- شقق سكنية في البرتغال (8 وحدات)	-	-	1,014,611	1,014,611

ان القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية الموضحة أعلاه تم تحديدها من قبل مقيمين مستقلين باستخدام طريقة مقارنة السوق في البرتغال (2019 : البرتغال) والذي تم تقييمها عن طريق مقيمين ومعلومات مزودة من قبل الإدارة. لذلك فإنها تقع في المستوى الثالث للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

38. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

38.4 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

ان المعلومات لأهم المدخلات والافتراضات كما يلي:

31 ديسمبر 2020

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
شقق سكنية بالبرتغال	نهج مقارنة التعاملات / ونهج مقارنة السوق ونهج التكلفة	سعر السوق المقدر (للمتر المربع)	2,411 د.ك. إلى 2,590 د.ك.	كلما زاد سعر السوق المقدر زادت القيمة العادلة

31 ديسمبر 2019

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
شقق سكنية بالبرتغال	نهج مقارنة التعاملات / ونهج مقارنة السوق ونهج التكلفة	سعر السوق المقدر (للمتر المربع)	2,184 د.ك. إلى 2,316 د.ك.	كلما زاد سعر السوق المقدر زادت القيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

ان قياس المجموعة للعقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. إن الحركة على العقارات الاستثمارية تم الإفصاح عنها في ايضاح 17.

39. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

الخصوم المالية الرئيسية لدى المجموعة تشمل القروض لاجل ودمم دائنة وخصوم اخرى وحجوزات ضمان دائنة ومستحق الى أطراف ذات صلة والتزامات الإيجار واداة مالية مشتقة. ان الهدف الرئيسي للخصوم المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. ان لدى المجموعة اصول مالية متعددة تتضمن الذمم المدينة والأصول الأخرى والنقد والنقد المعادل وقروض لشركات زميلة وأوراق مالية استثمارية والتي تنشأ مباشرة من العمليات التشغيلية.

تعرض المجموعة نتيجة لانشطتها الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مسؤولية تحديد سياسات لتخفيض المخاطر المذكورة ادناه.

إن المجموعة لا تستخدم الأدوات المالية المشتقة.

فيما يلي أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة :

39.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تمثل مخاطر تحويل العملة الأجنبية في قلب القيم العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتغير أسعار تحويل العملات الأجنبية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

39. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

39.1 تابع / مخاطر السوق

(أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول الشرق الأوسط وجنوب أفريقيا والمحيط الهندي والدول الأوروبية، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة، بشكل رئيسي من التغيرات في أسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو. قد يتأثر بيان المركز المالي المجموع للمجموعة بشكل كبير نتيجة للتغير في أسعار صرف هذه العملات. للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية.

بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر المتبعة لدى المجموعة تعمل على فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهراً) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. تدار مخاطر العملة الأجنبية على أساس تقييم مستمر للوضع المفتوح للمجموعة.

فيما يلي أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بالنسبة للعملات الاجنبية بتاريخ التقرير والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال:

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
ما يعادل د.ك	ما يعادل د.ك
23,652	33,101
945,018	869,780

دولار أمريكي

يورو

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، فإن أي تغير معقول في أسعار صرف العملات الأجنبية أعلاه، لن يكون له تأثير كبير على أرباح أو خسائر المجموعة المجمعة.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. يوجد لدى المجموعة ودائع لأجل وقروض تجعلها عرضة لمخاطر تقلبات معدلات أسعار الفائدة، سواء كانت بمعدلات ثابتة أو متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق المحافظة على خليط مناسب من القروض والودائع لأجل ذات المعدلات الثابتة والأخرى ذات المعدلات المتغيرة. تتم مراقبة الأوضاع بشكل منتظم للتأكد من أنها ضمن الحدود المسموح بها. ليس لدى المجموعة أي أدوات مالية خارج المركز المالي والتي تستخدم لإدارة مخاطر معدلات أسعار الفائدة. يوضح الجدول التالي درجات الحساسية على خسائر السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة التي تتراوح بين +1% و -1% (2019: +1% و -1%) وبأثر رجعي من بداية السنة. تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ التقرير مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة:

انخفاض في معدلات أسعار الفائدة		ارتفاع في معدلات أسعار الفائدة	
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
%1	%1	%1	%1
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
1,108,781	930,346	(1,108,781)	(930,346)

خسارة السنة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

39. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

39.1 تابع / مخاطر السوق

(ج) المخاطر السعرية

إن المخاطر السعرية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كان السبب في تلك التغيرات عوامل محددة للورقة المالية بذاتها أو من مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق. لا تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية كما في 31 ديسمبر 2020 حيث أن استثمارات المجموعة غير مسعرة.

39.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء معينين في مناطق أو شركات محددة ولكن من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة.

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ التقرير والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر
2020	2019
د.ك	د.ك
1,103,791	1,021,774
4,837,858	4,851,608
40,869,203	47,884,387
4,986,171	5,811,046
51,797,023	58,547,041

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة (ايضاح 6)

ذمم مدينة وأصول أخرى (ايضاح 19)

النقد والنقد المعادل

باستثناء بعض القروض الى الشركات الزميلة والمستحق من أطراف ذات صلة والمشار اليها في الإيضاح 6 و 19، لا يوجد أي من الأصول الموضحة اعلاه اصول تجاوزت مدة استحقاقها أو تعرضت لانخفاض في قيمتها. تراقب المجموعة باستمرار أرصدة العملاء والأطراف الأخرى، المعرفين كأفراد أو كمجموعة، ويتم إدراج بياناتهم ضمن ضوابط مخاطر الائتمان. سياسة المجموعة هي أن تتعامل فقط مع أطراف ذات كفاءه ائتمانية عالية. تعتبر ادارة المجموعة الأصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءه ائتمانية عالية.

لا يوجد رهن أو أي تعزيزات ائتمانية اخرى مقابل الأصول المالية للمجموعة.

إن مخاطر الائتمان الخاصة بارصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة حيث أن الأطراف المقابلة عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. ولا يوجد تاريخ عدم السداد. بناءً على تقييم الإدارة، فإن الأثر للخسائر الائتمانية المتوقعة والناجم من هذه الاصول المالية غير مهم للمجموعة حيث أن خطر عدم السداد لم يزداد بشكل كبير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

39. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

39.3 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول حسب الإقليم الجغرافي للعامين 2020 ، 2019 كما يلي:

في 31 ديسمبر 2020 :					
المملكة المتحدة وأوروبا	أفريقيا	آسيا والشرق الأوسط	الكويت		
المجموع د.ك	د.ك	د.ك	د.ك		
1,103,791	1,069,404	-	34,387	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	
4,837,858	-	4,837,858	-	قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة	
40,869,204	1,165,859	2,140,880	22,761,505	14,800,960	ذمم مدينة وأصول أخرى (ايضاح 19)
4,986,171	869,780	661,246	3,324,022	131,124	النقد والنقد المعادل
51,797,025	3,105,043	7,639,984	26,085,527	14,966,471	

في 31 ديسمبر 2019 :

1,021,774	991,247	-	-	30,527	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,851,608	-	4,851,608	-	-	قرض المساهمين الممنوح لشركة زميلة
47,884,387	840,730	3,541,550	23,558,703	19,943,404	ذمم مدينة وأصول أخرى (ايضاح 19)
5,811,046	945,018	620,616	4,099,246	146,166	النقد والنقد المعادل
59,568,815	2,776,995	9,013,774	27,657,949	20,120,097	

37.4 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل يومي. تستند الإستحقاقات التعاقدية للخصوم المالية على التدفقات النقدية غير المخصومة كما يلي:

عند الطلب	3 - 1 شهر	12 - 3 شهور	5 - 1 سنوات	أكثر من 5 سنوات	المجموع	في 31 ديسمبر 2020
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	الخصوم المالية
-	9,890,275	37,411,673	61,312,784	-	108,614,732	قروض لأجل
-	-	4,248,055	-	-	4,248,055	حجوزات ضمان دائنة
-	610,044	347,805	210,196	152,057	1,320,102	التزامات الايجار
-	-	1,226,103	782,359	-	2,008,462	التزام مشتقة
-	38,403,325	-	-	-	38,403,325	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	51,539,288	-	-	-	51,539,288	ذمم دائنة وخصوم أخرى
-	100,442,932	43,233,636	62,305,339	152,057	206,133,964	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

39. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

39.4 تابع / مخاطر السيولة

عند الطلب	3 - 1	3 - 12	1 - 5	أكثر من 5 سنوات	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	17,397,634	16,561,614	50,586,547	89,555,267	174,101,062
-	-	3,127,359	1,514,643	-	4,642,002
-	188,642	1,058,940	1,104,907	-	2,352,489
-	60,488	211,144	1,010,164	-	1,281,796
-	62,819,406	-	-	-	62,819,406
-	60,049,512	-	-	-	60,049,512
-	140,515,682	20,959,057	54,216,261	89,555,267	305,246,267

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

40. الحصص غير المسيطرة

الشركة لديها الشركات التابعة التالية مع الحصص غير المسيطرة التالية:

نسبة حقوق الملكية و حقوق التصويت إلى						
يملكها الحصص غير المسيطرة		خسارة مخصصة للحصص غير المسيطرة		حصة غير المسيطرة متراكمة		
		2020	2019	2020	2019	اسم الشركة التابعة
		د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
		2020	2019	2020	2019	آيفا للعقارات في الشرق الأوسط
		21.05%	21.05%	(46,356)	(48,314)	مملكة شيبا التراثية
		50.42%	-	-	5,749,091	م.م.ح
						إيفا للفنادق و المنتجعات 1 (جزر كايمان)
		52%	-	-	9,909,743	
						مجموعة سترايف للاستثمارات — شركة ذات مسؤولية محدودة
		65%	-	-	5,772,812	
				(46,356)	(48,314)	
				21,070,899	(338,497)	

41. أهداف ادارة رأس المال

أن اهداف ادارة رأس مال المجموعة هي تأكيد مقدرة المجموعة على المحافظة على تصنيف ائتماني قوي ونسب مالية جيدة حتى تدعم اعمالها وتزيد من قيمة المساهمين في رأس المال.

يتكون رأس مال المجموعة من مجموع حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة هيكلية رأس المال وعمل التعديلات اللازمة له، على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكلية رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح للمساهمين أو إعادة شراء أسهم أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

41. تابع/ أهداف ادارة رأس المال

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على اساس العائد على حقوق الملكية ويتم احتسابها عن طريق قسمة ربح السنة على مجموع حقوق الملكية كما يلي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2019	2020	
د.ك	د.ك	
(22,524,025)	(13,343,612)	الخسارة الخاص بمالكي الشركة الام
17,132,946	3,914,659	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
(%)131.47	(%)340.86	العائد على حقوق الملكية الخاص بمالكي الشركة الام

42. تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت أسواق الأسهم العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفًا كبير. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلًا عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي. ومع ذلك، تقوم إدارة المجموعة بالمراقبة الجادة لأي تأثير يظهر لفيروس كورونا (كوفيد-19) على عملياتها التجارية وعلى الأداء المالي لها. قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات الموضحة أدناه نظرًا لاستمرار حالة عدم اليقين بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تُجري المجموعة فيها عملياتها.

خلال العام، تأثرت إيرادات المجموعة سلباً بجائحة "كوفيد-19" الذي أدى إلى انخفاض الإيرادات إلى 21,970,152 د.ك (2019: 75,544,135) (انظر ايضاح 7).

سبب جائحة كوفيد - 19، تم إعلان حالة الكوارث الوطنية في جنوب إفريقيا. وفقًا لذلك، في 23 مارس 2020، أعلنت ايفا فيرمونت زيمبابي للفنادق والمنتجعات (بي تي واي) المحدودة (شركة تابعة). إغلاق نشاطها التجاري الرئيسي: فندق فيرمونت زيمبابي. ونتيجة لذلك، أصبحت الشركة التابعة في حالة ضائقة مالية وغير قادرة على الوفاء بالتزاماتها ومطلوباتها المالية، بما في ذلك سداد الأقساط المستحقة على التسهيلات المصرفية التي يبلغ مجموعها د.ك 4,140,464 (إيضاح 27)

وفقًا لذلك، في 15 سبتمبر 2020، تقدمت الشركة التابعة بإجراء طوعي لإنقاذ الأعمال وسيتم وضع الشركة التابعة تحت الإشراف كما هو منصوص عليه في قانون الشركات في جنوب إفريقيا.

بالإضافة إلى إجراءات إنقاذ الأعمال المذكورة أعلاه، تفكر الشركة التابعة وتدرس سيناريوهات أخرى بما في ذلك بيع أصولها وأعمال الفندق.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

42. تابع / تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

حدد الممارس بعض أصول الشركة التابعة التي سيتم بيعها من أجل تسوية بعض الديون المستحقة. يتم تصنيف هذه الأصول الآن كأصول محتفظ بها للبيع (إيضاح 22).

وفي ضوء كوفيد-19، نظر الفريق فيما إذا كان يتعين النظر في أي تعديلات أو تغييرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر وتقديم تقرير عنها في البيانات المالية الموحدة. وترد أدناه الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل ومصادر التقدير الرئيسية الأخرى التي قد تنطوي على مخاطر كبيرة في إحداث تعديلات جوهرية في البيانات المالية الموحدة:

هبوط قيمة الأصول غير المالية:

قد قامت المجموعة بتحليل مؤشرات الهبوط الناشئة والشكوك الكبيرة حول عقاراتها الاستثمارية ، وخاصة الناشئة نتيجة كوفيد-19. وبناءً على ذلك، أجرت المجموعة تقييماً لهبوط عقاراتها الاستثمارية، بالنظر إلى التأثير السلبي لشركة كوفيد-19 على القيمة السوقية للعقارات وخلصت إلى أن المبالغ القابلة للاسترداد من بعض العقارات أقل من قيمها الدفترية في نهاية العام. ونتيجة لذلك، حددت المجموعة خلال العام خسارة في قيمة الهبوط القيمة بلغت 3,216 دولار في هذه البيانات المالية الموحدة.

التقييم العادل للأصول المالية

قد تطلبت حالات عدم اليقين التي سببتها كوفيد-19 أن يقوم الفريق بإعادة تقييم المدخلات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأصول المالية من خلال الربح والخسارة.

وقد حددت المجموعة القيمة العادلة لأسهمها المالية، والصناديق المدارة، والأوراق المالية ذات الدخل الثابت، والمشاركات في أسهم العقارات استناداً إلى أحدث المعلومات السوقية المتعلقة بالاستثمارات ذات الصلة والخسارة غير المحققة الناتجة عنها في هذه البيانات المالية الموحدة.

مبدأ الاستمرارية

في تاريخ كل تقرير، تقوم الإدارة بتقييم قدرة المنشأة على الاستمرارية كمنشأة مستمرة والنظر في جميع المعلومات المستقبلية المتاحة والتي تكون لمدة اثني عشر شهراً على الأقل، وذلك على سبيل المثال لا الحصر، من تاريخ التقرير السنوي. تضمن تقييم الإدارة لمبدأ الاستمرارية مجموعة واسعة من العوامل مثل: الربحية الحالية والمتوقعة والقدرة على الاستمرار في تقديم الخدمات مع مراعاة حالات عدم التأكد الاقتصادية الناتجة عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). على الرغم من استمرار تطور تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) بشكل شامل، إلا أن نتائج التوقعات والافتراضات الحالية تُظهر أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة عملياتها في سياق الأعمال العادية. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل مناسب على أساس مبدأ الاستمرارية.