

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2020

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (بنسبة 55%) وهي ذات قيمة دفترية بمبلغ 41,138,050 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي تأثرت بجائحة كوفيد 19 الحالية. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين، بما في ذلك اعتبارات كوفيد-19. كما قمنا بإجراءات إضافية للجوانب المقترنة بقدر أكبر من المخاطر والتقديرات. اشتملت هذه الإجراءات على مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بالممارسات الحالية والناشئة في السوق، متى كان ذلك ملائماً، وكذلك التحقق من التقييمات على أساس العينات. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار موضوعية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة.

أدوات الدين المرتبطة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة

كما في 31 أكتوبر 2020، تمثل أدوات الدين التي تخضع لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 18,176,890 دينار كويتي نسبة 24% من إجمالي الموجودات. استخدمت الإدارة أحكام وتقديرات محاسبية جوهرية لتقدير مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين، بما في ذلك اعتبارات كوفيد-19. قامت الإدارة بتقييم المخصص المقدر بناءً على مراجعات معينة لحسابات العملاء. تتضمن هذه العملية أحكام وتقديرات محاسبية جوهرية تم الإفصاح عنها في الإيضاح 2.6 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

قامت الإدارة بتقدير مخصص خسائر الائتمان المتوقعة أخذاً في الاعتبار الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان المعدلة وفقاً لعوامل مستقبلية تتعلق بالدائنين والبيئة الاقتصادية. كان لجائحة كوفيد-19 العالمية تأثيراً على تحديد الإدارة لخسائر الائتمان المتوقعة كما استوجبت تطبيق درجة عالية من الأحكام. نتيجة لذلك، ارتبطت خسائر الائتمان المتوقعة بدرجة أكبر من عدم التأكد عما هو معتاد.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والأحكام والتقديرات التي اتخذتها الإدارة لغرض تحديد إمكانية استرداد أرصدة أدوات الدين.

لقد تضمنت إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها التأكد والتحقق من الافتراضات المستخدمة من قبل الإدارة لاحتساب أرصدة خسائر الائتمان المتوقعة وإعادة احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المحمل على الأرصدة المدينة لدى المجموعة وضمان مدى دقتها وكفائتها. كما قمنا بالتحقق من مدى تناسب مختلف المدخلات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة وضمان مراعاة عوامل الاقتصاد الكلي الخاصة بالاقتصاد عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين لدى المجموعة. وقد أخذنا في الاعتبار التسوية اللاحقة عند إجراء تحليل مستويات تقادم المدينين

وقد أخذنا في الاعتبار كفاية إفصاحات المجموعة المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة في الإفصاحات 10 و 11 و 28 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- « تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- « فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- « تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

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

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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

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



بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

26 يناير 2021
الكويت

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
8,978,513	7,336,802		إيرادات من خدمات مقدمة
2,520,265	2,258,802		إيرادات من أنشطة عقارية
3,855,972	263,017		إيرادات من عقود إنشاءات
<u>15,354,750</u>	<u>9,858,621</u>		
			تكلفة الإيرادات
6,944,803	6,096,492		تكلفة خدمات مقدمة
221,983	183,726		تكلفة أنشطة عقارية
4,070,764	880,079		تكلفة عقود إنشاءات
<u>11,237,550</u>	<u>7,160,297</u>		
4,117,200	2,698,324		مجمّل الربح
(42,024)	(759,530)	10 & 11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,401,878)	(1,389,955)		مصروفات عمومية وإدارية
<u>2,673,298</u>	<u>548,839</u>		الأرباح من العمليات
66,159	5,919	7	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(229,641)	7	خسارة من بيع شركة زميلة
(505,139)	(1,193,292)	3	صافي خسائر استثمار
199,057	1,197,810		إيرادات أخرى
(662,354)	(459,060)		تكاليف تمويل لدائني مرابحة
-	(323,213)	27	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
<u>1,771,021</u>	<u>(452,638)</u>		(خسارة) ربح السنة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(37,601)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(15,040)	-		الزكاة
(14,000)	(7,000)	21	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>1,704,380</u>	<u>(459,638)</u>		(خسارة) ربح السنة
3.78 فلس	(1.02) فلس	4	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,704,380	(459,638)	(خسارة) ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(24,271)	117	- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
-	(33,785)	- إعادة إدراج احتياطي تحويل عملات أجنبية عند بيع شركة زميلة
(24,271)	(33,668)	
(497,572)	(786,277)	بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(497,572)	(786,277)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(521,843)	(819,945)	خسائر شاملة أخرى للسنة
1,182,537	(1,279,583)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

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

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
531,310	283,229	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
42,443,004	41,138,050	6	عقارات استثمارية
1,717,736	9,795	7	استثمارات في شركات زميلة
1,993,508	1,111,587	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
792,542	673,830	11	مدينون وموجودات أخرى
-	5,893,699	27	موجودات حق الاستخدام
47,478,100	49,110,190		
			موجودات متداولة
133,861	126,695	9	مخزون
2,687	1,837		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,039,494	3,463,376	10	موجودات عقود
12,894,500	12,788,217	11	مدينون وموجودات أخرى
6,003,616	6,903,616	12,13	ودائع استثمارية
912,395	2,046,511	13	أرصدة لدى البنوك ونقد
23,986,553	25,330,252		
71,464,653	74,440,442		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
45,053,468	45,053,468	14	رأس المال
176,642	176,642		علاوة إصدار أسهم
8,384,971	8,384,971	15	احتياطي إجباري
4,479,673	4,479,673	16	احتياطي اختياري
33,668	-		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(2,295,938)	(3,082,215)		احتياطي التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(10,891,706)	(11,351,344)		خسائر مترجمة
44,940,778	43,661,195		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,698,573	1,798,160	17	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,131,889	3,742,041	18	دائنو مرابحة
5,196,608	4,712,772	19	دائنون ومطلوبات أخرى
-	2,825,215	27	مطلوبات التأجير
12,027,070	13,078,188		
			مطلوبات متداولة
222,069	255,545	10	مطلوبات عقود
7,623,389	7,238,597	18	دائنو مرابحة
6,651,347	7,484,707	19	دائنون ومطلوبات أخرى
-	2,722,210	27	مطلوبات التأجير
14,496,805	17,701,059		
26,523,875	30,779,247		
71,464,653	74,440,442		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



صالح تركي صالح الخميس

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
1,771,021	(452,638)		(خسارة) ربح السنة من العمليات المستمرة قبل مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة (خسارة) ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
200,597	1,818,181	5 & 27	استهلاك
-	91,748		شطب ممتلكات ومنشآت ومعدات خلال السنة
(66,159)	(5,919)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
505,139	1,193,292	3	صافي خسائر استثمار
42,024	759,530	10 & 11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
273,752	351,132	17	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
662,354	459,060		تكاليف تمويل لدائني مرابحة
-	323,213	27	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير
-	229,641	7	خسارة من بيع شركة زميلة
(199,057)	(1,197,810)		إيرادات أخرى
3,189,671	3,569,430		التغيرات في رأس المال العامل:
(7,222)	7,166		مخزون
44,600	669,227		موجودات عقود
(88,434)	33,476		مطلوبات عقود
827,251	(1,201,867)		مدينون وموجودات أخرى
(840,191)	166,239		دائنون ومطلوبات أخرى
3,125,675	3,243,671		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(540,731)	(153,421)	17	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	(57,680)		الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
2,584,944	3,032,570		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(55,886)	(2,558)	5	إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
42,494	26,264		متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
5,050,000	-	6	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
56,728	95,644		استرداد رأسمال مستلم
-	200,000		متحصلات من تصفية ودائع استثمارية
22	-	3	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
72,664	112,512	3	ربح من ودائع استثمارية مستلم
-	1,450,551	7	المحصل من بيع استثمار في شركة زميلة
5,166,022	1,882,413		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
67,759,849	32,863,932		دائنو مرابحة مستلمة
(70,216,188)	(34,831,660)		دائنو مرابحة مدفوعة
(764,046)	(265,972)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(732,000)	27	سداد مطلوبات التأجير
(3,220,385)	(2,965,700)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
4,530,581	1,949,283		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,863,986	6,394,567		النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر
6,394,567	8,343,850	13	النقد والنقد المعادل في 31 أكتوبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

المجموع	خسائر المتراكمة	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العائلة	احتياطي تحويل علاوات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي إجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
44,940,778	(10,891,706)	(2,295,938)	33,668	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2019
(459,638)	(459,638)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(819,945)	-	(786,277)	(33,668)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(1,279,583)	(459,638)	(786,277)	(33,668)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
43,661,195	(11,351,344)	(3,082,215)	-	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 أكتوبر 2020
43,770,128	(12,596,086)	(1,798,366)	57,939	4,491,560	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 1 نوفمبر 2018
1,704,380	1,704,380	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(521,843)	-	(497,572)	(24,271)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
1,182,537	1,704,380	(497,572)	(24,271)	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(11,887)	-	-	-	(11,887)	-	-	-	الزكاة (إيضاح 16)
44,940,778	(10,891,706)	(2,295,938)	33,668	4,479,673	8,384,971	176,642	45,053,468	كما في 31 أكتوبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 25 يناير 2021.

يحق للجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة خلال اجتماعها السنوي.

عقدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم اجتماعها بتاريخ 4 مارس 2020 وقامت باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 15 أغسطس 1993 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت.

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة العقارية المختلفة داخل وخارج الكويت. إن أعمال الشركة الأم في العقارات تتضمن القيام بأعمال المقاولات وإدارة وصيانة العقارات. كما تضطلع الشركة الأم بجميع أعمال المقاولات لإقامة المباني والمشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية والقيام بجميع أعمال تأمين المباني العامة والخاصة ونقل النقود والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء، وكذلك استغلال فوائض الأموال عن طريق استثمارها في الاستثمارات المباشرة في الأسهم والمحافظ العقارية ومحافظ الأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين داخل الكويت أو خارجها. وتخضع كافة الأنشطة لتعاليم الشريعة الإسلامية.

عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، الدور الأول والثاني والميزانين، الكويت.

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة التي تسري كما في 1 نوفمبر 2019 كما هو موضح في إيضاح 2.3.

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2020.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

2.2 أساس التجميع (تتمة)

بصورة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- « الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- « الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- « حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة في البيانات المالية المجمعة كما في 31 أكتوبر:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2019	2020		
خدمات أمنية	-	99%	الكويت	شركة اريسكو للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة)
خدمات أمنية	-	100%	الكويت	شركة الريادة لحراسة المنشآت (ش.ش.و)
خدمات أمنية	-	100%	الكويت	شركة الريادة لأدوات ومعدات الأمن والسلامة (ش.ش.و)
خدمات أمنية	-	100%	الكويت	شركة الريادة للاستشارات الأمنية (ش.ش.و)
خدمات عقارية واستشارات	-	100%	الكويت	شركة المتحدة لاستشارات العقارية (ش.ش.و)
خدمات أمنية	99%	99%	الكويت	شركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة)
أنشطة عقارية	99%	99%	السعودية	شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م.
أنشطة عقارية	100%	100%	البحرين	شركة اريسكو للتطوير العقاري ش.ش.و.

يتم الاحتفاظ بنسبة 1% من حصة ملكية شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م. وشركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) باسم طرف ذي علاقة كأمين نيابة عن الشركة الأم، والذي أكد كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 نوفمبر 2019. لم تقم المجموع بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" والذي يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. فيما يلي طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة عن تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة.

2.3.1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: "عقود التأجير"

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير"

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-15 عقود التأجير التشغيلي-الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة عقود التأجير ضمن نموذج موازنة فردي.

نتيجة لإصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16، تم إجراء العديد من التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40. ومن بين نتائج تلك التعديلات أنه لم يعد بإمكان المنشأة أن تختار تصنيف وقياس حصة العقار المحتفظ بها من قبل المستأجر بموجب عقد تأجير كعقار استثماري مدرج بالقيمة العادلة على أساس كل عقار على حدة. وبدلاً من ذلك، فإن قياس العقار الاستثماري المدرج بالتكلفة أو بالقيمة العادلة أصبح خياراً بموجب السياسة والذي ينطبق على كافة العقارات الاستثمارية سواء مستأجرة أو مملوكة.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبادئ تصنيف مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17؛ والتمييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. مع تطبيق استثناء واحد فقط وهو أن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يتطلب من المؤجر المباشر تصنيف عقد التأجير من الباطن بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج من عقد التأجير الأساسي بدلاً من الرجوع إلى الأصل الأساسي. إلا أن هذا التغيير لا يؤثر على تصنيف عقود التأجير من الباطن لدى المجموعة. وبالتالي، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي وبالتالي لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 نوفمبر 2019. اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف عقود تأجيرها في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات تأجير في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن المدينين والموجودات الأخرى والدائنين والمطلوبات الأخرى على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للاعتراف والقياس بكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقالية محددة ومبررات عملية تم تطبيقها من قبل المجموعة.

◀ عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. تم الاعتراف بمطلوبات التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

2.3.1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: " عقود التأجير " (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 " عقود التأجير " (تتمة)

(أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)

◀ عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي (تتمة)

قامت المجموعة أيضاً بتطبيق المبررات العملية المتاحة والتي قامت بموجبها بما يلي:

- ◀ استخدام معدل خصم فردي لمحفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة؛
- ◀ الاعتماد على تقييم ما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط محففة وذلك مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي؛
- ◀ تطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة عقد تأجير تنتهي خلال 12 شهراً في تاريخ التطبيق المبدئي؛
- ◀ استبعاد التكاليف المبدئية المباشرة من قياس أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي؛
- ◀ استخدام الإدراك المتأخر في تحديد مدة عقد التأجير في حالة اشتغال العقد على خيارات بحد أقصى أو إنهاء عقد التأجير.

إن التأثير على بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع اعتباراً من 1 نوفمبر 2019 يمثل الزيادة (النقص) في الموجودات والمطلوبات التالية:

دينار كويتي

الموجودات

موجودات حق الاستخدام

7,558,778

(755,899)

6,802,879

6,802,879

المطلوبات

مطلوبات التأجير

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والذي تم تطبيقه من تاريخ التطبيق المبدئي :

◀ موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي عملية إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر لها ومدة التأجير أيهما أقصر. تتعرض موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

◀ مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

2.3.1 تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: "عقود التأجير" (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تتمة)

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

مطلوبات التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم تكلفة التمويل وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة بطبيعتها أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير قصيرة الأجل للممتلكات والمعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ البدء ولا تتضمن خيار الشراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بالموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم إدراج مدفوعات التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

الأحكام الجوهرية المتخذة عند تحديد مدة عقود التأجير مع خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد من ممارسته بشكل معقول، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد من ممارسته بشكل معقول.

تمتلك المجموعة خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية بموجب بعض عقود التأجير لديها. وتطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارستها (أو عدم ممارستها) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

لم يكن للتعديلات الأخرى الصادرة على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي تسري على الفترات المحاسبية السنوية اعتباراً من 1 نوفمبر 2019 أي تأثير جوهري على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

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

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

يُطبق التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. إن تأثير هذا التعديل مبين في الإيضاح 27 من البيانات المالية المجمعة، حيث قامت المجموعة باستلام امتيازات التأجير المتعلقة بمطلوبات التأجير لديها خلال السنة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

الإطار التصوري للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

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

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 *دمج الأعمال* بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على توضيح نطاق التعريفات الموضوعة للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 *عرض البيانات المالية*، ومعيار المحاسبة الدولي 8 *السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء* لكي يتفق تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات" تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها.

إن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية ليس من المتوقع أن يكون لها تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود الإنشاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها حيث إنها تسيطر بصورة نموذجية على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

ترى المجموعة أن العميل يقوم بالسيطرة على كافة الأعمال قيد التنفيذ مقابل العقود التي يتم تنفيذها نظراً لأنه وفقاً لهذه العقود، يتم تجهيز المنتج النهائي وفقاً لمواصفات العميل وفي حالة فسخ العقد من جانب العميل، يكون من حق المجموعة استرداد التكاليف المتكبدة حتى تاريخه، بما ذلك هامش ربح معقول.

يتم الاعتراف بالإيرادات على مدار الوقت استناداً إلى طريقة المدخلات باستخدام التكلفة المتكبدة بالنسبة والتناسب مع إجمالي التكاليف المتعلقة باستكمال العقد مثل قياس مدى الإنجاز. عندما لا يمكن تحديد نتيجة عقد الإنشاء بصورة موثوقة منها، يتم الاعتراف بإيرادات العقد فقط بمقدار تكاليف العقد المتكبدة التي من المرجح أن يتم استردادها. يتم الاعتراف بالخسارة المتوقعة على الفور في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتكاليف ذات الصلة في بيان الدخل المجمع عندما يتم تكبدها ويتم تخفيضها بأي إيرادات محتملة لا يتم إدراجها ضمن إيرادات العقد. يتم إصدار الفواتير وفقاً لشروط العقد ويتم استحقاقها عادة خلال مدة تتراوح من 30 إلى 90 يوماً. ويتم عرض الفواتير الزائدة كمطلوبات عقود بينما يتم عرض المبالغ التي لم تصدر بها فواتير كموجودات عقود.

بالنسبة للعقود زائد التكاليف، يتم الاعتراف بالإيرادات بمقدار التكلفة المتكبدة لاستيفاء التزام الأداء زائد النسبة المئوية التي تقوم على هذه التكاليف مثل الأتعاب الثابتة وفقاً للعقد.

تتضمن إيرادات العقد القيمة الابتدائية للإيرادات المتفق عليها في العقد وأي تغيير في قيمة العقد والمطالب والحوافز بالقدر الذي يتم اعتماده سواء كتابة أو شفهاً أو التنويه به من خلال ممارسات الأعمال التجارية للعميل.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

تتضمن تكاليف العقد لاستيفاء التزام الأداء التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد أو بأي عقد متوقع يمكن تعيينه بشكل محدد والتي من المتوقع استردادها. يتم تحميل تكلفة الحصول على العقد بصفة عامة كمصروفات حيث تقل فترة الإطفاء عن سنة. ويتم الاعتراف بإيرادات العقد والتكاليف المتعلقة بالعقود التي تكون فيها الأعمال التي يتم أداؤها حتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع جوهرية بمقدار التكلفة المتكبدة وبالتالي لا يتم الاعتراف بأي أرباح.

المقابل المتغير

في حالة إذا تضمن المقابل الوارد بالعقد مبلغاً متغيراً، تقوم المجموعة بتقدير قيمة المقابل التي يكون لها الحق في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة إلى العميل. ويتم تقدير هذا المقابل المتغير في بداية العقد وتقييمه حتى يكون من المحتمل بدرجة كبيرة ألا يطرأ أي عكس جوهري للإيرادات بمبلغ الإيرادات المتراكمة وحتى يتم البت لاحقاً في عدم التأكد المرتبط بالمقابل المتغير. ليس من حق المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة الحصول على أي مقابل متغير.

التزامات الضمان

تقدم المجموعة بصورة نموذجية ضمانات بإجراء الإصلاحات العامة للعيوب القائمة في تاريخ استكمال المشاريع. تتم المحاسبة عن هذه الضمانات المرتبطة بضمان الجودة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة.

تقدم المجموعة ضماناً لمدة ثلاثة أعوام بعد نهاية فترة الإنشاء. ويتم بيع هذه الضمانات القائمة على الخدمة إما بصورة منفصلة أو مقترنة بتركيب المعدات. تشمل العقود المتضمنة كلا من مبيعات المعدات وتوفير الضمان بتقديم الخدمة التزامين من التزامات حسن الأداء حيث يمكن الفصل بين التعهد بتحويل المعدات والتعهد بتقديم الضمان القائم على توفير الخدمة. وبواسطة طريقة سعر البيع المنفصل النسبية، يتم توزيع جزء من سعر المعاملة إلى الضمان القائم على توفير الخدمة ويسجل كالتزام عقود. يتم تسجيل الإيرادات على مدى الفترة التي يتم فيها تقديم الضمان القائم على توفير الخدمة استناداً إلى الوقت المنقضي.

بند التمويل الجوهري

تستلم المجموعة أيضاً دفعات مقدماً طويلة الأجل من عقود الإنشاء المبرمة من عملائها. يتم خصم سعر المعاملة لهذه العقود باستخدام المعدل الذي قد يتم تسجيله في معاملة مالية منفصلة بين المجموعة وعمالها في بداية العقد، اخذاً في الاعتبار بند التمويل الجوهري.

تقديم خدمات

تتمثل الإيرادات من الخدمات المقدمة في الإيرادات من إدارة عقارات وخدمات الأمن والصيانة لصالح الغير. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

أنشطة عقارية

تتمثل الإيرادات والأرباح الناتجة عن الأنشطة العقارية في الإيرادات من إدارة العقارات لحساب الغير وتأجير العقارات. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

ودائع استثمارية

يتم الاعتراف بالأرباح من الودائع الاستثمارية على أساس الاستحقاق استناداً إلى معدلات توزيع الأرباح المتوقعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف تمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهز للاستخدام المخصص له أو البيع يتم رسميتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات خلال فترة تكبدها. تتكون تكاليف التمويل من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم الشركة الأم باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من أرباح السنة الخاضعة للضرائب. تخصم توزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية والخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. يتم إدراج الزكاة المحتسبة وفقاً لهذه المتطلبات في بيان الدخل المجمع.

إضافة إلى ذلك، وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم، تقوم الشركة الأم باحتساب الزكاة الإضافية بنسبة 2.577% من صافي الموجودات الخاضعة للزكاة في نهاية السنة. يتم تحميل هذا المبلغ ضمن الاحتياطي الاختياري وتدفع وفقاً لتوجيهات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى الشركة الأم الكبرى.

تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار التحويل الفورية للعملة الرئيسية لكل منها في تاريخ المعاملة التي تتأهل للإعتراف.

يُعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالنسبة للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بهم وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. ويتم تسجيل فروق التحويل الناتجة عند التحويل لغرض التجميع مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى؛ ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. وفي هذه الحالة يتم احتساب المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي لها الأصل. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده بتسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية لأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ تسجيل خسائر انخفاض القيمة الأخيرة. وفي هذه الحالة، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن المبلغ بعد الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة بالصافي الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة في القيمة إن وجدت. لا تستهلك الأرض. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

مباني	10 - 15 سنة
أثاث ومعدات	2 - 7 سنوات
سيارات	3 - 6 سنوات

إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجموع عند استبعاد الأصل.

يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للممتلكات والمنشآت والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل، إذا كان ذلك ملائماً.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها المدرجة بالدفاتر. فإذا ما وجد هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات قيمتها المقدرة الممكن استردادها، يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة المحتفظ بها لتحقيق إيرادات أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها للتأجير ضمن العقارات الاستثمارية عند الاحتفاظ بها لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض البيع في سياق الأعمال الطبيعي أو لغرض الاستخدام أثناء الإنتاج أو لأغراض إدارية.

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة حتى يصل العقار إلى حالته الحاضرة بحيث يصبح جاهزاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي حين تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف، ولا تتضمن تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

لاحقاً للإعتراف المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع للسنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يؤدي الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للعقار الاستثماري إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع في فترة الاستبعاد. لم يتم تصنيف أي عقارات محتفظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية.

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. يمثل التأثير الملموس صلاحية المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لها السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركات زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة في بيان المركز المالي المجموع. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار للاعتراف بالتغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركة الزميلة ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم اختبارها بصورة مستقلة لتحديد الانخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل المجموع الحصة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في هذا التغيير ويتم الإفصاح عنها ضمن بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع، عندما يكون ذلك ممكناً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

تظهر الحصة في أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجموع. تمثل هذه الحصة الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة وبالتالي فهي تمثل الأرباح بعد الضرائب وحقوق الأقلية في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفي حالة اختلاف تاريخ البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ لا يتجاوز فترة ثلاثة أشهر عن تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم إجراء تعديلات لتعكس تأثير المعاملات أو الأحداث الهامة التي تجري بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد خسارة انخفاض في القيمة لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. وإذا وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر وعندها يتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. ويترج الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجموع.

مخزون

تنوي المجموعة استخدام بنود المخزون في عقودها بصورة جزئية، وتدرج تلك البنود بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه الحالي وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح.

يُحدد صافي القيمة الممكن تحقيقها على أساس التكاليف المقدرة لشراء أو استبدال بند مماثل، بما في ذلك المصروفات التي سيتم تكبدها حتى يصل ذلك البند إلى مكانه وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

يتم تسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم مبدئياً قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة الموجودات المالية أو إصدار المطلوبات المالية (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية -وفق الحاجة- عند الاعتراف المبني. كما إن تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تسجل مباشرة في بيان الدخل المجموع.

الموجودات المالية

يتم تسجيل أو استبعاد كافة المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في نطاق زمني معين ضمن إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المسجلة سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءً على تصنيف الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية مثل مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود والمدينين والموجودات الأخرى والودائع الاستثمارية والنقد والنقد المعادل التي تستوفي الشروط الآتية يتم لاحقاً قياسها وفقاً للتكلفة المطفأة:

- « يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، و
- « إن الشروط التعاقدية للأصل المالي تتضمن تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل مدفوعات مستقلة لأصل المبلغ والفوائد عليه.

ويتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء أدوات حقوق الملكية إذا اختارت المجموعة عند الاعتراف المبني تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى على نحو غير قابل للإلغاء.

التكلفة المطفأة وطريقة معدل الفائدة الفعلي

إن طريقة معدل العائد الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الربح على الفترة ذات الصلة.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخصم النقدية المقدرة المستلمة في المستقبل (بما في ذلك كافة الأتعاب والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي، وتكاليف المعاملة والعلاوات أو الخصومات الأخرى) مع استبعاد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأداة الدين أو - وفق الملائم - فترة أقصر مقابل إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر لأداة الدين عند الاعتراف المبني.

إن التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يتم مقابله بقياس الأصل المالي عند الاعتراف المبني ناقصاً أصل المبالغ المسددة زائداً الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأي فرق بين المبلغ المبني والمبلغ المستحق المعدل مقابل أي مخصص للخسائر. من ناحية أخرى، فإن مجمل المبلغ المدرج بالدفاتر للأصل المالي يمثل التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديله لقاء أي مخصص للخسائر.

تسجل إيرادات الربح باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأدوات الدين المقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة. يتم احتساب إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل العائد الفعلي على إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي؛ مع استبعاد الموجودات المالية انخفضت قيمتها الائتمانية لاحقاً. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية لاحقاً، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل العائد الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا وقع في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة تحسن في مخاطر الائتمان المرتبطة بالأصل المالي الذي انخفضت قيمته الائتمانية بحيث لم يعد منخفض القيمة الائتمانية، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق طريقة معدل الربح الفعلي على إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تقوم اختيار غير قابل للإلغاء (وفقاً لكل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا يسمح بتصنيف وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في حالة الاحتفاظ بالاستثمار لغرض المتاجرة أو في حالة تحقق مقابل مؤقت من قبل المشتري في عملية دمج أعمال تخضع للمعيار الدولي للتقارير المالية 3.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تتمة)

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وتراكمها في احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة إلى بيان الدخل المجموع عند استبعاد الاستثمارات في أسهم، بل سيتم تحويلها إلى الخسائر المتراكمة.

قامت المجموعة بتصنيف كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تسجل توزيعات الأرباح لهذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الدخل المجموع عند ثبوت حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع عملاء" ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح جزءاً من تكاليف الاستثمار.

القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي يهدف نموذج أعمالها إلى الشراء والبيع أو التي لا تؤدي شروطها التعاقدية في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبالغ القائمة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث للاعتراف بالأرباح قصيرة الأجل. ويتم تسجيل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة في بيان المركز المالي المجموع وقياسها وفقاً للقيمة العادلة.

بالإضافة إلى ما سبق، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي متطلبات القياس وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

بالنسبة للموجودات المالية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع طبقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة ضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بصفة عامة مكون تمويل جوهري. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصص استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان والمعدلة بعوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال – وفق ما يقتضي الأمر. إن العمر الإنتاجي لخسائر الائتمان المتوقعة يمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للمدينين التجاريين.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي انخفضت قيمتها الائتمانية

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر من بينها حالات التعثر - وذلك لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية بصفته أحد المؤشرات التاريخية في خبرة المجموعة - له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي والتي تستوفي المعايير الاتية. من بين أدلة انخفاض القيمة الائتمانية للأصل المالي البيانات الملحوظة حول الأحداث الاتية:

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي انخفضت قيمتها الائتمانية (تتمة)

- « صعوبات مالية جوهرية تتعرض لها جهة الاصدار أو المقرض،
- « مخالفة عقد مثل التعثر أو التأخر في السداد،
- « قيام المقرض (المقرضين) بمنح امتيازات للمقرض - لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقرض - بحيث لا يمكن للمقرض احتسابها بصورة مخالفة لذلك،
- « من المرجح أن يتعرض المقرض للإفلاس أو غير ذلك من إجراءات إعادة الهيكلة المالية، أو
- « اختفاء سوق نشط لهذا الأصل المالي نتيجة صعوبات مالية.

شطب الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة في حالة وجود معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يتعرض لصعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمالات واقعية للسداد... على سبيل المثال، في حالة وضع الطرف المقابل تحت التصفية، أو البدء في إجراءات الإفلاس. وقد يستمر خضوع الموجودات المالية المشطوبة لإجراءات الاسترداد التي تتبعها المجموعة مع مراعاة الاستشارة القانونية ذات الصلة. وتسجل المبالغ المستردة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع.

قياس وتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هي عملية قياس احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسائر في حالة التعثر) والتعرض للتعثر. يستند تقييم احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر إلى البيانات التاريخية المعدلة بالمعلومات المستقبلية وفقاً للموضح أعلاه. فيما يتعلق بالتعرض للتعثر بالنسبة للموجودات المالية، فيمثل ذلك مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتزامات القروض وعقود الضمانات المالية؛ ويتضمن التعرض المبلغ المسحوب حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للموجودات المالية، تقدر خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق بين كافة التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة إلى المجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي.

تسجل المجموعة خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مع تعديل قيمتها المدرجة بالدفاتر من خلال حساب مخصص الخسائر.

عدم الاعتراف

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للحصول على التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تقوم بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل المالي، أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

اعتباراً من 1 نوفمبر 2017، لا تسجل في بيان الدخل المجمع أي أرباح / خسائر متراكمة مدرجة الإيرادات الشاملة الأخرى للاستثمارات في أسهم المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد هذه الاستثمارات في أسهم.

وتضاف كأصل أو التزام مستقل أي فوائد للموجودات المالية المحولة المؤهلة للاستبعاد والتي قامت المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها.

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة إلى حد كبير أم لا. في حالة اختلاف التدفقات النقدية بصورة جوهرية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذا الحالة، يتم استبعاد الأصل المالي الأصلي وتسجيل أصل مالي جديد بالقيمة العادلة.

المطلوبات المالية

يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الحسابات المكشوفة لدى البنوك ودائني المراجعة والدائنين والمطلوبات الأخرى ومطلوبات العقود ومطلوبات عقود التأجير.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها وفقاً لما يلي:

دائنو مرابحة

يمثل دائنو المrabحة المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة. تدرج أرصدة المrabحة الدائنة بالمبالغ الدائنة بموجب عقد، ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم صرف الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون ومطلوبات أخرى

تسجل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

عدم الاعتراف

يتم عدم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتتوي الشركة تسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام:

- « في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- « في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة.

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

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

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يعتمد على الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة كما يخضع لإتمام الحد الأدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة ولعقد العمل الخاص بالموظف. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافأة على مدى فترة التوظيف. يمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف نتيجة إنهاء عمله في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقدم المجموعة اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محتسبة كنسبة من مرتب الموظف. إن التزامات المجموعة تقتصر على هذه الاشتراكات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

يتم قيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) نتيجة حدث وقع في الماضي، ومن المحتمل أن يتطلب التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة منها.

موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات والودائع المتعلقة بها التي تحتفظ بها المجموعة بصفة الوكالة أو الأمانة لا تُعامل كموجودات أو مطلوبات للمجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

معلومات القطاعات

تتمثل القطاعات في الأجزاء المميزة للمجموعة التي تقوم بتقديم منتجات أو خدمات (قطاع الأعمال) أو تقوم بتقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة (القطاع الجغرافي) والتي تخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن مخاطر ومزايا القطاعات الأخرى.

أرصدة العقد

موجودات العقد

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء نقل البضائع والخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بالأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل أو قبل استحقاق الدفع، يتم الاعتراف بموجودات العقد لقاء المقابل المحقق المشروط.

مطلوبات العقد

يشمل التزام العقد الالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لها (أو مبلغ المقابل المستحق) من العميل. عندما يقوم العميل بسداد مقابل قبل قيام المجموعة بتحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم السداد أو استحقاق الدفع (أيهما أسبق). يتم الاعتراف بمطلوبات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء التزاماتها بموجب العقد.

2.6 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

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

تصنيف العقارات

يتمين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة عقار معين لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو كعقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته أو تطويره لتوليد إيرادات تأجير أو ترقباً لارتفاع قيمته أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

تصنف المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية لغرض البيع في سياق الأعمال العادية، إن وجد.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف الأدوات المالية

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة الأداة المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تصنيف الأدوات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يستند إلى كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الأدوات المالية. في حالة توافر قيمة عادلة موثوق منها لهذه الأدوات، وإدراج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، يتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الأدوات المالية الأخرى كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين ومتخصصين يستعينون بأساليب تقييم معروفة. يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة السوق استناداً إلى معاملات حديثة لعقارات ذات خصائص وموقع مماثل لعقارات المجموعة.

تحدد أيضاً القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين ومتخصصين يستعينون بأساليب تقييم معروفة موصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة بصورة موثوق منها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير بواسطة الجمع ما بين طريقة السوق للأرض وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاءات.

الاعتراف بإيرادات عقود الإنشاءات

تعكس المبالغ المسجلة لإيرادات عقود الإنشاءات والأرصدة المدينة المتعلقة بها أفضل تقدير لدى الإدارة حول نتيجة كل عقد ومرحلة الإنجاز. وهذا يتضمن تقييم ربحية عقود الإنشاءات المستمرة وتراكم الطلبات. بالنسبة للعقود الأكثر تعقيداً على وجه التحديد، تخضع التكاليف حتى الإتمام وربحية العقد لعدم تأكد جوهري من التقديرات.

أرباح عقود غير مكتملة

لا يتم الاعتراف بالأرباح على عقود غير مكتملة إلا عندما يصل العقد إلى مرحلة يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة تأكد معقولة. يتطلب ذلك من إدارة المجموعة أن تحدد المستوى الذي يمكن عنده الوصول إلى التقديرات المعقولة.

التكاليف المترتبة والأرباح المقدرة عن العقود غير المكتملة

يتم قياس الإيرادات من عقود الإنشاءات ذات الأسعار الثابتة بالرجوع إلى نسبة التكاليف الفعلية المتكبدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد والتي يتم تطبيقها على إيرادات العقد المقدرة ويتم تخفيضها وفقاً لنسبة الإيرادات المحققة في السابق. إن هذا الأمر يتطلب من المجموعة استخدام الأحكام في تقدير إجمالي التكلفة المتوقع لإنجاز كل مشروع.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل وكذلك عوامل التلف والتآكل المادي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك المستقبلية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات

إن انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات قد يكون له تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تجري الإدارة تقييماً لانخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة بالدفاتر.

2.6 الأحكام والتقدير والتأثيرات الافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات (تتمة)

تتضمن العوامل التي تعتبر هامة والتي قد تستوجب إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة ما يلي:

- « انخفاض كبير في القيمة السوقية والمتوقع مع مرور الزمن أو الاستخدام العادي.
- « تغيرات كبيرة في التكنولوجيا والبيئات الرقابية.
- « دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- « معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- « القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- « التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة
- « نماذج تقييم أخرى
- « صافي قيمة الموجودات عند قياس الموجودات الأساسية وفقاً للقيمة العادلة.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يستند مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المفصّل عنها بالإيضاحين رقم 10 و 11 إلى الافتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسائر المتوقعة. تستعين المجموعة بالأحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات الملائمة لاحتساب الانخفاض في القيمة استناداً إلى الخبرة التاريخية السابقة للمجموعة وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

3 صافي خسائر استثمار

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(549,034)	(1,304,954)	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 6)
(29,000)	-	خسائر محققة من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 6)
		(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
209	(850)	الأرباح أو الخسائر
22	-	إيرادات توزيعات أرباح
72,664	112,512	أرباح من ودائع استثمارية
(505,139)	(1,193,292)	

4 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب (خسارة) ربح السهم المخفض بقسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها من عملية تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 أكتوبر، ليس لدى الشركة الأم أسهم مخفضة محتملة قائمة.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,704,380	(459,638)	(خسارة) ربح السنة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
3.78 فلس	(1.02) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

5 ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,187,073	230,961	1,718,115	237,997	التكلفة:
2,558	-	2,558	-	كما في 1 نوفمبر 2019
(252,386)	-	(14,389)	(237,997)	إضافات
1,937,245	230,961	1,706,284	-	مستبعدات
				كما في 31 أكتوبر 2020
1,655,763	230,910	1,280,443	144,410	الاستهلاك:
153,102	-	151,263	1,839	كما في 1 نوفمبر 2019
(154,849)	-	(8,600)	(146,249)	المحمل للسنة
1,654,016	230,910	1,423,106	-	مستبعدات
				كما في 31 أكتوبر 2020
283,229	51	283,178	-	صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
				كما في 31 أكتوبر 2020

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2020

5 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	التكلفة:
2,393,274	247,911	1,907,366	237,997	كما في 1 نوفمبر 2018
55,886	-	55,886	-	إضافات
(262,087)	(16,950)	(245,137)	-	مستبعدات
2,187,073	230,961	1,718,115	237,997	كما في 31 أكتوبر 2019
1,679,932	245,567	1,334,514	99,851	الاستهلاك:
200,597	2,290	153,748	44,559	كما في 1 نوفمبر 2018
(224,766)	(16,947)	(207,819)	-	المحمل للسنة
1,655,763	230,910	1,280,443	144,410	مستبعدات
531,310	51	437,672	93,587	كما في 31 أكتوبر 2019
				صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
				كما في 31 أكتوبر 2019

تم ادراج الاستهلاك المحمل للسنة في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	العمليات المستمرة
31,686	34,651	تكلفة خدمات مقدمة
16,380	3,714	تكاليف عقود إنشاء
152,531	114,737	مصروفات عمومية وإدارية
200,597	153,102	

6 عقارات استثمارية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	كما في 1 نوفمبر
48,071,038	42,443,004	مستبعدات*
(5,079,000)	-	خسائر غير محققة من إعادة التقييم (إيضاح 3)
(549,034)	(1,304,954)	كما في 31 أكتوبر
42,443,004	41,138,050	

* خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية المدرجة بمبلغ لا شيء (2019: 5,079,000 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ لا شيء (2019: 5,050,000 دينار كويتي). وتبلغ الخسارة الناتجة من تلك المعاملة لا شيء (2019: 29,000 دينار كويتي).

كما في 31 أكتوبر، تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	عقارات مطورة
35,796,000	35,113,000	أراضي
6,647,004	6,025,050	
42,443,004	41,138,050	

6 عقارات استثمارية (تتمة)

كما في 31 أكتوبر، تم توزيع العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جغرافياً كالتالي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
35,796,000	35,113,000	الكويت
6,647,004	6,025,050	دول مجلس التعاون الخليجي
42,443,004	41,138,050	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على تقييم تم إجراؤه من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. استعان كلاهما بالطرق الآتية:

- « تم تقييم بعض العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته،
- « تم تقييم العقارات المطورة الأخرى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بالرجوع الى معاملات حديثة لعقارات لها نفس الخصائص والموقع الذي تتميز به عقارات المجموعة،

تم وصف طرق التقييم السابقة بالتفصيل في الإيضاح 26.

لأغراض التقييم، قامت المجموعة باختيار التقييم الأقل من بين التقييمين (2019: التقييم الأقل بين التقييمين). وبناء على تلك التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسائر غير محققة من إعادة التقييم بمبلغ 1,304,954 دينار كويتي (2019: 549,034 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع (إيضاح 3).

كما في 31 أكتوبر 2020، تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 16,820,000 دينار كويتي و12,232,000 دينار كويتي (2019: 17,236,000 دينار كويتي و12,520,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني مريحة إلى الشركة الأم الكبرى والمؤسسات المالية المحلية على التوالي (إيضاح 18).

كما في 31 أكتوبر 2020، تحتفظ المجموعة بعقارات مطورة بمبلغ 35,113,000 دينار كويتي (2019: 35,796,000 دينار كويتي) والتي تدر إيرادات تأجير. فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم وضعها فيما يتعلق بتقييم تلك العقارات:

2019	2020	
15,654	15,654	اجمالي المساحة المتاحة للتأجير (متر مربع)
13	15	متوسط الايجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
7.8%	8.0%	متوسط معدل العائد
95%	92%	معدل الإشغال

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الجوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية.

2019	2020	التغيرات في افتراضات التقييم الجوهرية	
دينار كويتي	دينار كويتي		
357,960	351,130	+/- 1%	متوسط الايجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
354,416	347,653	+/- 1	متوسط معدل العائد

7 استثمارات في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة
	2019	2020	
توريد الطاقة والخدمات ذات الصلة	22.5 %	-	البحرين
أنشطة عقارية	25.0 %	25.0 %	البحرين
			شركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م.
			شركة أبراج المملكة العقارية ذ.م.م.

7 استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

إن الحركة في الاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,675,848	1,717,736	كما في 1 نوفمبر
66,159	5,919	حصة في النتائج
-	(1,713,977)	مستبعدات
(24,271)	117	تعديلات تحويل عملات أجنبية
1,717,736	9,795	كما في 31 أكتوبر

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع شركة زميلة بقيمة دفترية قدرها 1,713,977 دينار كويتي لقاء إجمالي مقابل بمبلغ 1,450,551 دينار كويتي ونتج عن ذلك خسارة من البيع بمبلغ 263,426 دينار كويتي. تم مبادلة هذه الخسارة مع رد احتياطي تحويل العملات الأجنبية عند بيع الشركة الزميلة بمبلغ 33,785 دينار كويتي، مما أدى إلى صافي خسائر من بيع شركة زميلة بمبلغ 229,641 دينار كويتي مسجلة في بيان الدخل المجموع خلال السنة.

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في شركات زميلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,010,991	20,501	حصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة كما في 31 أكتوبر:
742,523	-	موجودات غير متداولة
(35,778)	(10,706)	موجودات متداولة
1,717,736	9,795	مطلوبات متداولة
		صافي الموجودات
264,331	26,295	حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة للسنة المنتهية 31 أكتوبر:
66,159	5,919	الإيرادات
		النتائج

8 استثمارات في أوراق مالية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
4,996	4,996	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,988,512	1,106,591	أسهم محلية غير مسعرة
1,993,508	1,111,587	أسهم أجنبية غير مسعرة

تم إدراج إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 26.

9 مخزون

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
220,433	213,267	قطع غيار وأخرى
220,433	213,267	
(86,572)	(86,572)	مخصص مخزون متقادم وبطيء الحركة
133,861	126,695	

10 موجودات عقود / مطلوبات عقود

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
91,042,044	84,114,931	تكاليف متراكمة وأرباح مقدرة عن عقود قيد التنفيذ
(86,835,009)	(80,611,849)	فواتير إنجاز عن عقود قيد التنفيذ
4,207,035	3,503,082	
(389,610)	(295,251)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
3,817,425	3,207,831	

تم الإفصاح عن موجودات العقود / مطلوبات العقود في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
4,039,494	3,463,376	موجودات عقود، بالصافي
(222,069)	(255,545)	مطلوبات عقود
3,817,425	3,207,831	

تم الإفصاح عن المحتجزات المدينة أو الدائنة المتعلقة بالعقود قيد التنفيذ في الايضاحين 11 و 19 على التوالي.

إن الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لموجودات العقود كانت كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
400,711	389,610	الرصيد الافتتاحي
(11,101)	(94,359)	رد خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
389,610	295,251	

10 موجودات عقود / مطلوبات عقود (تتمة)

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والتي تم تسجيلها لموجودات العقود طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
100%	7.19%*	
3,758,627	3,758,627	
(295,251)	(295,251)	
3,463,376		

31/أكتوبر 2020

معدل خسائر الائتمان المتوقعة

مجملة القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة

كما في 31 أكتوبر

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
100%	8.8%*	
4,429,104	4,429,104	
(389,610)	(389,610)	
4,039,494		

31/أكتوبر 2019

معدل خسائر الائتمان المتوقعة

مجملة القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة

كما في 31 أكتوبر

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

11 مدينون وموجودات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
809,958	744,070	غير متداولة
(17,416)	(70,240)	محتجزات مدينة، بالمجمل (ج)
		ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان متوقعة لمحتجزات مدينة
792,542	673,830	محتجزات مدينة، بالصافي
		متداولة
6,880,580	7,891,878	أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالمجمل
(2,527,818)	(3,128,673)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود
4,352,762	4,763,205	أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي العقود، بالصافي
601,408	473,000	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالمجمل
(78,602)	(78,602)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
522,806	394,398	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالصافي (إيضاح 21)
3,979,260	4,071,884	محتجزات مدينة، بالمجمل (ج)
(388,100)	(517,608)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمحتجزات المدينة
3,591,160	3,554,276	محتجزات مدينة، بالصافي
9,920,413	10,938,186	أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن
(8,115,573)	(8,111,864)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة مدينة لمقاولين من الباطن (أ)
1,804,840	2,826,322	أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن، بالصافي
436,024	389,315	دفعات مقدماً إلى مقاولين من الباطن
1,033,737	84,375	مصرفات مدفوعة مقدماً وتأمينات مستردة
1,153,171	847,028	مدينون آخرون
-	(70,702)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني موظفين
1,153,171	776,326	أرصدة مدينة أخرى، بالصافي
12,894,500	12,788,217	إجمالي المتداول
13,687,042	13,462,047	

11 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

(أ) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة للمقاولين من الباطن كما في 31 أكتوبر 2020، لدى الشركة الأم نزاع قانوني ضد مقاولين من الباطن أجانب استناداً إلى عدم الوفاء بالتزاماتهم عن العقود من الباطن المتعلقة بأحد عقود الإنشاء المبرمة من قبل الشركة الأم، ولم تصدر المحكمة بعد قرارها بشأن هذا النزاع.

في رأي المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم، هناك عدم تأكد حول التأثير المالي المحتمل لهذه الدعوى القضائية بما يشير بدوره إلى عدم تأكد حول إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من المقاولين من الباطن بمبلغ 7,691,998 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: 7,691,998 دينار كويتي) والتي قامت الإدارة بتخفيض قيمتها بالكامل في السنوات السابقة.

(ب) إن الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر كانت كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	الرصيد الافتتاحي
11,102,140	11,127,509	صافي المحمل للسنة
53,125	853,889	الشطب خلال السنة
(27,756)	(3,709)	
11,127,509	11,977,689	

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والتي تم تسجيلها لإجمالي المحتجزات المدينة وإجمالي الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود وإجمالي المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة للمقاولين من الباطن طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	31 أكتوبر 2020 معدل خسائر الائتمان المتوقعة محمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة كما في 31 أكتوبر
100%	8.6%*	
24,966,046	14,418,263	
(11,977,689)	(1,429,906)	
12,988,357		

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	31 أكتوبر 2019 معدل خسائر الائتمان المتوقعة محمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة كما في 31 أكتوبر
100%	6.9%*	
22,191,619	11,884,487	
(11,127,509)	(820,377)	
11,064,110		

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

11 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

(ج) تتعلق أرصدة المحتجزات المدينة بمبلغ 3,208,402 دينار كويتي (2019: 3,202,454 دينار كويتي) بالمشاريع التي تم تسليمها بالفعل الى العملاء والتي لم يصدر لها شهادة المدفوعات النهائية بمبلغ 3,167,825 دينار كويتي (2019: 2,180,248 دينار كويتي) حتى الان في انتظار الاتفاق النهائي مع مقاولي الباطن للشركة الام.

(د) كما في 31 أكتوبر، فيما يلي تحليل تقادم الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود غير منخفضة القيمة:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة				
أكثر من 6 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
3,176,694	86,297	1,500,214	4,763,205	2020
3,027,693	156,679	1,168,390	4,352,762	2019

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، إن يتم استرداد كافة الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود غير منخفضة القيمة. وليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود.

12 ودائع استثمارية

إن الودائع الاستثمارية المدرجة بالعملة المحلية بمبلغ لا شيء (2019: 200,000 دينار كويتي) مودعة لدى بنك إسلامي محلي ولها فترة استحقاق أصلية مدتها ستة أشهر وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة. إن الودائع الاستثمارية المدرجة بالعملة المحلية بمبلغ 6,903,616 دينار كويتي (2019: 5,803,616 دينار كويتي) مودعة لدى بنك إسلامي محلي ولها فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة.

إن الودائع الاستثمارية المودعة لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 21) هي بمبلغ 6,903,616 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: 5,303,616 دينار كويتي). إن متوسط معدل الربح لهذه الودائع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 كان بنسبة 1.629% (2019: 1.210%) سنوياً.

تقوم الشركة الام بإدارة محفظة الموجودات العقارية نيابة عن الشركة الام الكبرى. إن هذه الموجودات العقارية والودائع الاستثمارية المتعلقة بالحسابات على سبيل الأمانة غير مدرجة في بيان المركز المالي المجمع ولكن تم الإفصاح عنها ضمن الموجودات بصفة الأمانة (إيضاح 22).

13 النقد والنقد المعادل

تم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجمع بالبند ذات الصلة في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
6,903,616	6,003,616	ودائع استثمارية
2,046,511	912,395	أرصدة لدى البنوك ونقد
8,950,127	6,916,011	
ناقصاً:		
-	(200,000)	ودائع استثمارية ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن ثلاثة أشهر
(606,277)	(321,444)	حسابات مكشوفة لدى البنوك (مدرجة ضمن دائنين ومطلوبات أخرى)
8,343,850	6,394,567	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

13 النقد والنقد المعادل (تتمة)

كما في 31 أكتوبر 2020، تضمنت الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 989,262 دينار كويتي (2019: 539,374 دينار كويتي) والذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 21).

كما في 31 أكتوبر 2020، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 24 دينار كويتي (2019: 283 دينار كويتي) والذي يمثل المبالغ المسحوبة من الشركة الأم الكبرى (إيضاح 21).

تدير الشركة الأم محفظة موجودات عقارية نيابة عن الشركة الأم الكبرى. لم يتم إدراج هذه الموجودات العقارية والأرصدة البنكية المتعلقة بهذه الحسابات على سبيل الأمانة في بيان المركز المالي المجمع، وتم الإفصاح عنها كجزء من الموجودات بصفة الأمانة (إيضاح 22).

14 رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		
2020	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
45,053,468	45,053,468	45,053,468

450,534,680 سهم بقيمة 100 فلس (مدفوعة نقدًا بالكامل)

15 احتياطي اجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي الاجباري للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 نظراً لأن المجموعة لديها خسائر متراكمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

16 احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذه التحويلات السنوية بموجب قرار من الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم يتم تحويل أي مبلغ إلى الاحتياطي الاختياري للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 نظراً لأن المجموعة لديها خسائر متراكمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، تم تحميل رصيد إضافي للزكاة بمبلغ لا شيء (2019: 11,887 دينار كويتي) إلى الاحتياطي الاختياري لينتم سداده بناءً على قرار هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم الكبرى وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم.

17 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدرج ضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,965,552	1,698,573	كما في 1 نوفمبر
273,752	351,132	المحمل للسنة
(540,731)	(153,421)	مدفوعات مسددة خلال السنة
-	(98,124)	المردود خلال السنة
<u>1,698,573</u>	<u>1,798,160</u>	كما في 31 أكتوبر

18 دائنو مرابحة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
13,012,495	11,044,768	مجموع المبلغ
(257,217)	(64,130)	ناقصاً: ربح مؤجل
<u>12,755,278</u>	<u>10,980,638</u>	

تمثل أرصدة المرابحة الدائنة مبالغ مستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات تم شراؤها بموجب ترتيبات تمويل إسلامي. تحمل أرصدة المرابحة الدائنة معدل ربح يتراوح من 3.25% إلى 5.25% (2019: 4.75% إلى 5.25%) سنوياً.

كما في 31 أكتوبر 2020، كانت أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 982,451 دينار كويتي (2019: 2,560,597 دينار كويتي) ممنوحة من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 21).

كما في 31 أكتوبر 2020، كانت أرصدة المرابحة الدائنة مكفولة بضمان مقابل رهن بعض الودائع الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 6,903,616 دينار كويتي (2019: 5,303,616 دينار كويتي) للشركة الأم وبعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 16,820,000 دينار كويتي و12,232,000 دينار كويتي (2019: 17,236,000 دينار كويتي و12,520,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية على التوالي (إيضاحين 6 و12).

19 دائنون ومطلوبات أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,594,408	3,359,791	غير متداولة
1,602,200	1,352,981	محتجزات دائنة
		مطلوبات أخرى
5,196,608	4,712,772	
		متداولة
2,460,028	2,140,433	دائنون تجاريون
345,612	288,729	دفعة مقدماً مستلمة من مالكي عقود
86,939	44,760	إيرادات مؤجلة
341,323	486,957	محتجزات دائنة
60,411	59,960	توزيعات أرباح مستحقة
321,444	606,277	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 13)
1,444,775	3,249,288	مطلوبات أخرى
1,587,071	604,559	مخصص خسائر متوقعة من عقود وغرامات متأخرة
3,744	3,744	مخصص دعاوى قانونية
6,651,347	7,484,707	
11,847,955	12,197,479	

20 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً لنوعية المنتجات والخدمات وذلك لغرض إدارة مجالات الأعمال المختلفة لديها. لغرض إعداد تقارير القطاعات، يوجد لدى المجموعة خمسة قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير بشأنها وهي كالتالي:

قطاع مشاريع الإنشاء: تنفيذ العقود لإنشاء المباني.

قطاع الخدمات المقدمة: إجراء صيانة لقطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء وتقديم خدمات الأمن وإدارة العقارات للغير.

قطاع العقارات: إدارة العقارات وتأجير العقارات للغير.

قطاع الاستثمارات: المشاركة والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والممتلكات العقارية.

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل قطاعات التشغيل الواردة أعلاه والقابلة لإعداد التقارير حولها.

تراقب إدارة الشركة الام نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بما يتفق مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية المجمعة.

تستند الأرباح أو الخسائر التي تم رفع تقارير بشأنها إلى معلومات التقارير الإدارية الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل رئيس صانعي القرارات التشغيلية لتوزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة.

لا توجد معاملات هامة بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية والخاصة مباشرة بالقطاع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2020

20 معلومات القطاعات (تتمة)

(أ) معلومات المنتجات والخدمات (تتمة)

إن معلومات تقارير القطاعات مبنية كما يلي:

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشروعات إنشاءات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,869,058	1,197,810	(1,187,373)	2,258,802	7,336,802	263,017
8,510,515	2,824,021	229,641	183,726	4,396,762	876,365
1,818,181	112,725	2,012	-	1,699,730	3,714
10,328,696	2,936,746	231,653	183,726	6,096,492	880,079
(459,638)	(1,738,936)	(1,419,026)	2,075,076	1,240,310	(617,062)
74,440,442	1,029,926	15,556,555	35,576,256	9,367,986	12,909,719
30,779,247	2,789,408	9,417,149	1,664,301	6,920,510	9,987,879
2,558	2,558	-	-	-	-

مصرف وفات تشغيلية وإدارية
استهلاك

تكاليف القطاع

(خسارة) ربح السنة

كما في 31 أكتوبر 2020

الموجودات

المطلوبات

مصرف وفات رأسمالية والتزامات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2020

20 معلومات القطاعات (تتمة)

(أ) معلومات المنتجات والخدمات (تتمة)

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشروعات/إنشاءات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
15,143,827	199,057	(409,980)	2,520,265	8,978,513	3,855,972
13,238,850	2,020,366	29,000	221,983	6,913,117	4,054,384
200,597	124,262	28,269	-	31,686	16,380
13,439,447	2,144,628	57,269	221,983	6,944,803	4,070,764
1,704,380	(1,945,571)	(467,249)	2,298,282	2,033,710	(214,792)
71,464,653	1,038,484	17,202,297	35,941,753	5,310,052	11,972,067
26,523,875	2,805,426	10,588,272	2,227,900	1,445,775	9,456,502
55,886	-	-	55,886	-	-

مصرف وفات رأسمالية والتزامات

مصرف وفات تشغيلية وإدارية
استهلاك
تكاليف القطاع
(خسارة) ربح السنة

كما في 31 أكتوبر 2019
الموجودات

المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 أكتوبر 2020

20 معلومات القطاعات (تتمه)

ب- القطاع الجغرافي:

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في السوق المحلي في الكويت، والسوق الإقليمية في دول الخليج. يبين الجدول التالي توزيع موجودات وإيرادات القطاعات للمجموعة حسب الأسواق الجغرافية.

	المجموع		دول أخرى		دول مجلس التعاون الخليجي		الكويت	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
71,464,653	74,440,442	297,126	343,972	10,169,713	6,908,463	60,997,814	67,188,007	
								الموجودات
15,692,861	11,279,657	-	-	66,159	5,919	15,626,702	11,273,738	الإيرادات

21 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة تلك المعاملات التي تمت مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطرون أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً في سياق العمل الطبيعي للمجموعة. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات والأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	بيان الدخل المجموع
3,585,708	3,337,125	3,337,125	-	إيرادات من خدمات مقدمة
222,414	107,594	107,594	-	تكاليف تمويل لدائني مرابحة
61,033	110,885	110,885	-	ربح ودائع استثمارية
34,254	11,501	-	11,501	مصروفات عمومية وإدارية
34,254	24,365	-	24,365	تكلفة خدمات مقدمة
32,697	38,882	-	38,882	تكلفة عقود إنشاءات

إن الإيرادات من الخدمات المقدمة تتضمن مبلغ 153,238 دينار كويتي (2019: 266,443 دينار كويتي) مكتسب من أنشطة الخدمات المقدمة إلى الشركة الأم الكبرى على سبيل الأمانة والوكالة (إيضاح 23).

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	بيان المركز المالي المجموع
522,806	394,398	394,398	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 11)
5,303,616	6,903,616	6,903,616	ودائع استثمارية (إيضاح 12)
539,374	989,262	989,262	أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 13)
2,560,597	982,451	982,451	دائنو مرابحة (إيضاح 18)
283	24	24	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 13)

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.

كما في 31 أكتوبر 2020، بلغت الودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و4,016,354 دينار كويتي (2019: 2,500,000 دينار كويتي و5,631,183 دينار كويتي) على التوالي والتي تتعلق بموجودات بصفة الأمانة محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 22).

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	مكافآت موظفي الإدارة العليا
336,565*	282,099*	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
30,449	26,749	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
367,014	308,848	

* تتضمن الرواتب والمزايا الأخرى قصيرة الأجل مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة مقترحة من قبل مجلس الإدارة بمبلغ 7,000 دينار كويتي (2019: 14,000 دينار كويتي) وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

22 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية على سبيل الأمانة.

22 موجودات بصفة الامانة (تتمة)

يقدر مجمل قيمة الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 أكتوبر 2020 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي و 4,685,432 دينار كويتي على التوالي (2019: 2,500,000 دينار كويتي و 5,678,834 دينار كويتي على التوالي)، من هذه الودائع والأرصدة بلغت الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و 4,016,354 دينار كويتي على التوالي (2019: 2,500,000 دينار كويتي و 5,631,183 دينار كويتي على التوالي) وهي تتعلق بالشركة الأم الكبرى.

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 146,407 دينار كويتي (2019: 571,717 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة؛ ومن بينه مبلغ 153,238 دينار كويتي (2019: 266,443 دينار كويتي) مكتسب من خدمات مقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 21).

23 مطلوبات محتملة

(أ) كما في 31 أكتوبر 2020، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان وخطابات ائتمان صادرة ضمن السياق الطبيعي للأعمال بمبلغ 17,500,344 دينار كويتي (2019: 17,975,533 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية.

(ب) تتعلق خطابات الضمان بمبلغ 11,729,335 دينار كويتي (2019: 11,764,335 دينار كويتي) بالمشروعات المتأخرة بمبلغ 97,110,242 دينار كويتي (2019: 97,110,242 دينار كويتي) والتي لم تتلق الشركة الأم الموافقة على مد فترة تنفيذها لحين انجاز المشروعات.

(ج) لدى الشركة الأم قضايا مرفوعة من قبل مقاولي الباطن، ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن ينشأ أي التزام محتمل من هذه القضايا.

24 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية بالمجموعة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، وينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و 31 أكتوبر 2019. تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

24.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يخفق أحد الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية.

تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها تجاه أي طرف ولمراقبة تحصيل الأرصدة المدينة على أساس مستمر. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة. إضافةً إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر ويتضمن الإيضاح 11 الإفصاح عن تعرض المجموعة للديون المعدومة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والأرصدة المدينة من إخفاق الطرف المقابل. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان ولكن ليس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الناتجة في المستقبل كنتيجة للتغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة المدرجة بالدفاتر كما هي مبينة في بيان المركز المالي المجموع.

إن حساب أكبر خمسة عملاء للمجموعة يمثل نسبة 58% من إجمالي الأرصدة المدينة القائمة كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: 60%).

24 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

24.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في توفير الأموال لتلبية الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال التأكد من توفر التسهيلات البنكية ومن خلال المراقبة المستمرة لتوفر الأموال الكافية لتلبية الالتزامات المستقبلية.

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات الائتمانية الكافية. تتطلب شروط الخدمات لدى المجموعة دفع المبالغ خلال 60 يوماً من تاريخ تقديم الخدمة. يتم عادة سداد الأرصدة التجارية الدائنة خلال 60 يوماً من تاريخ الشراء.

يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة على المجموعة كما في 31 أكتوبر، استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق.

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
11,044,768	3,806,171	530,942	633,654	6,074,001	2020
12,197,479	4,712,772	3,253,670	916,422	3,314,615	دائنو مرابحة
5,870,638	3,148,428	1,829,939	74,577	817,694	دائنون ومطلوبات أخرى
					مطلوبات التأجير
29,112,885	11,667,371	5,614,551	1,624,653	10,206,310	إجمالي المطلوبات المالية
17,500,344	-	2,497,861	3,198,383	11,804,100	مطلوبات محتملة
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	6 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
13,012,495	5,188,931	1,656,552	839,835	5,327,177	2019
11,847,955	5,196,608	3,187,191	379,659	3,084,497	دائنو مرابحة
24,860,450	10,385,539	4,843,743	1,219,494	8,411,674	دائنون ومطلوبات أخرى
					إجمالي المطلوبات المالية
17,975,533	-	4,317,164	494,500	13,163,869	مطلوبات محتملة

24.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة التغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة باستثمار محدد أو جهة الإصدار له أو عوامل لها تأثير على جميع الأدوات المالية المتداولة في السوق.

24.3.1 مخاطر معدلات الربح

تتسبب مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة بالنسبة لمعدلات الربح حيث إن قروضها تم الحصول عليها من خلال مؤسسات مالية إسلامية بمعدلات ربح ثابتة.

24 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

24.3 مخاطر السوق (تتمة)

24.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

يبين الجدول التالي حساسية النتائج والإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة (نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية) تجاه تغير محتمل بنسبة 5% في أسعار صرف العملات الأجنبية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2019		2020		العملة
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	
66,629	-	44,613	-	دولار أمريكي
25,911	425,062	11,174	309,403	دينار بحريني
-	2,007	-	-	ريال سعودي
92,540	427,069	55,787	309,403	

ترى الإدارة أن هناك مخاطر محدودة لتكبد خسائر كبيرة نتيجة تقلبات أسعار الصرف وبالتالي فإن المجموعة لا تقوم بتغطية التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

24.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. وتدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز الأنشطة في قطاعات الأعمال.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة والإيرادات الشاملة الأخرى (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية) بسبب التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2019		2020		مؤشرات السوق
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	
-	170	-	92	الكويت

ليس التأثير جوهرياً على نتائج المجموعة والإيرادات الشاملة الأخرى (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية) والنتائج عن التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق الأجنبية، في ظل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

25 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و31 أكتوبر 2019. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري واحتياطي تحويل عملات أجنبية واحتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ 43,661,195 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: 44,940,778 دينار كويتي).

26 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لسداد التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن القيمة العادلة للموجودات المالية لا تختلف بصورة مادية عن قيمها المدرجة بالدفاتر.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة في 31 أكتوبر:

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2020			
-	6,025,050	35,113,000	41,138,050
عقارات استثمارية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح			
1,837	-	-	1,837
أو الخسائر			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات			
-	-	1,111,587	1,111,587
الشاملة الأخرى			
1,837	6,025,050	36,224,587	42,251,474
2019			
-	6,647,004	35,796,000	42,443,004
عقارات استثمارية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح			
2,687	-	-	2,687
أو الخسائر			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات			
-	-	1,993,508	1,993,508
الشاملة الأخرى			
2,687	6,647,004	37,789,508	44,439,199

خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و 31 أكتوبر 2019، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة وإلى المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

26 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية لموجودات المستوى 3 المدرجة بالقيمة العادلة:

في بداية السنة دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	صافي الخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع دينار كويتي	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في نهاية السنة دينار كويتي
35,796,000	(683,000)	-	-	35,113,000
1,993,508	-	(786,277)	(95,644)	1,111,587
37,789,508	(683,000)	(786,277)	(95,644)	36,224,587
41,012,000	(137,000)	-	(5,079,000)	35,796,000
2,547,808	-	(497,572)	(56,728)	1,993,508
43,559,808	(137,000)	(497,572)	(5,135,728)	37,789,508

31/أكتوبر 2020

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

31/أكتوبر 2019

عقارات استثمارية

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناء على صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات عندما تعرض الموجودات الرئيسية وفقاً للقيمة العادلة.

تفاصيل أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة

« يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته. تعتمد طريقة رسملة الإيرادات على رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصصة من العقار ويتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من العقار - بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته - باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.

« يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة السوق. تعتمد طريقة السوق على مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية بحتة والتي يتم تعديلها وفقاً للاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

27 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير

مطلوبات التأجير دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	
6,802,879	7,558,778	كما في 1 نوفمبر 2019
-	(1,665,079)	مصرف الاستهلاك
323,213	-	تكاليف تمويل
(732,000)	-	سداد مطلوبات التأجير
(846,667)	-	امتيازات تأجير مستلمة خلال السنة
5,547,425	5,893,699	كما في 31 أكتوبر 2020

قامت المجموعة بخصم مدفوعات التأجير لديها باستخدام معدل اقتراض متزايد بنسبة 5%.

فيما يلي المبالغ المسجلة في بيان الدخل المجمع المتعلقة بعقود التأجير:

دينار كويتي	
1,665,079	مصرف استهلاك موجودات حق الاستخدام (مسجل ضمن تكلفة خدمات مقدمة)
323,213	تكاليف تمويل
1,988,292	كما في 31 أكتوبر 2020

28 فيروس كوفيد-19 وإدارة المخاطر في إطار السيناريو الاقتصادي الحالي

يتطلب إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. تسبب تفشي فيروس كورونا ("كوفيد-19") المستجد منذ أوائل سنة 2020 عالمياً في حدوث اضطرابات في أعمال الشركات والنشاط الاقتصادي على مستوى العالم وإعلانه كوباء من قبل منظمة الصحة العالمية، مما استدعى قيام إدارة المجموعة بإعادة النظر في أحكامها الهامة عند تطبيق السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب والمصادر الرئيسية للتقديرات المطبقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

وفي حين أنه من الصعب الآن التنبؤ بالحجم الكلي والمدة الشاملة لتأثير الفيروس على الأعمال التجارية والوضع الاقتصادي، أجرت إدارة المجموعة تقييماً للتأثير على كافة عمليات المجموعة ومجالات الأعمال لديها وانتهت إلى أنه اعتباراً من تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، باستثناء الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية وخسائر الائتمان المتوقعة، لا يلزم إجراء تغييرات جوهرية على الأحكام والتقديرات الرئيسية.

ومع ذلك وفي ضوء حالة عدم التيقن الحالية، فإن حدوث أي تغيير في الافتراضات والتقديرات في المستقبل يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية. نظراً لأن الوضع يتصاعد بسرعة مع وجود حالات عدم تيقن بشأن المستقبل، ستستمر الإدارة في تقييم التأثير بناءً على التطورات المستقبلية.

28.1 إدارة المخاطر

تقوم الإدارة بمراقبة وإعادة تقييم أهداف وسياسات إدارة المخاطر بناءً على المستجدات الحالية حول فيروس كوفيد-19. للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، لم تحدث أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر مقارنة بالبيانات المالية المجمعة المدققة كما في 31 أكتوبر 2019.

28 فيروس كوفيد-19 وإدارة المخاطر في إطار السيناريو الاقتصادي الحالي (تتمة)

28.1 إدارة المخاطر (تتمة)

28.1.1 مخاطر الائتمان

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض لمخاطر الائتمان بشكل جوهري نتيجة تفشي الفيروس حيث أن موجوداتها المالية تتضمن أرصدة لدى البنوك ونقد ومدنيين تجاريين وموجودات عقود ومحتجزات مدينة. في حين أن النقد والأرصدة لدى البنوك تخضع لمتطلبات انخفاض القيمة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، توصلت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة المحددة على الأرصدة لدى البنوك والنقد كانت غير جوهريّة حيث إن هذه الأرصدة محتفظ بها في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من المدنيين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. تتم إدارة مخاطر الائتمان من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة العملاء بسداد دفعات مقدّماً، مما يحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة. ومع ذلك، قد تؤدي تأثيرات كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة المسجلة فيما يتعلق بالمدنيين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة، بسبب التأثيرات الخطيرة لوباء كوفيد-19 (مثل إيقاف العمليات، وتخفيض الإنفاق الاستهلاكي، وغيرها). عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأخير في السداد من عملائها وامتيازات التأجير التي يتم منحها للعملاء عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بحيث يتم تحميلها مقابل هذه الأرصدة.

28.1.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزامات السداد المرتبطة بمطلوباتها المالية عند استحقاقها واستبدال الأموال عند سحبها.

- ◀ إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان الوفاء بالمتطلبات. ويتضمن ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- ◀ الاستمرار في وضع التوقعات المتجددة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- ◀ مراقبة معدلات السيولة وصافي الموجودات المتداولة ومقارنتها بالمعايير الداخلية.
- ◀ الاستمرار في تطبيق برامج تمويل الديون.

اتخذت الإدارة عدة خطوات للحفاظ على التدفقات النقدية من خلال اتخاذ تدابير توفير التكاليف وخفض المصروفات الرأسمالية التقديرية. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى الأرصدة لدى البنوك والنقد عند مبلغ يتجاوز قيمته التدفقات النقدية المتوقعة للمطلوبات المالية.

28.2 استخدام التقديرات والافتراضات

تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم اليقين بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والقوى العاملة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، ولكن نتج عنه أيضاً حدوث تقلبات في أسعار الأسهم وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تخضع التقديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

فيما يلي المعلومات حول الافتراضات الرئيسية وحالات عدم التأكد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة التي ترتبط بمخاطر جوهريّة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

أخذت المجموعة في اعتبارها بعض المدخلات والافتراضات لتحديد القيمة العادلة مثل طريقة متوسط معدل مضاعفات السوق والسعر إلى القيمة الدفترية للشركات المقارنة ومعدل الخصم لضعف التسويق والسيطرة بالنسبة للأسهم غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. أدت التعديلات على عوامل الاقتصاد الكلي إلى خسائر غير محققة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 786,277 دينار كويتي خلال السنة.

28 فيروس كوفيد-19 وإدارة المخاطر في إطار السيناريو الاقتصادي الحالي (تتمة)

28.2 استخدام التقديرات والافتراضات (تتمة)

عقارات استثمارية

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

تقر المجموعة بأن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، وبالتالي فقد حصلت على تقييمات خارجية مستقلة للعقارات الاستثمارية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وسجلت خسائر تقييم بمبلغ 1,304,954 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020. ومع استمرار عدم استقرار الوضع، ستقوم المجموعة بمراقبة توقعات السوق بشكل مستمر واستخدام الافتراضات ذات الصلة في عكس قيم هذه العقارات الاستثمارية عند حدوثها.

مدينون تجاريون وموجودات العقود ومحتجزات مدينة

تستخدم المجموعة النموذج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين وموجودات العقود والمحتجزات المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. ومع ذلك، فإن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يؤثر بها تفشي فيروس كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (أي من خلال شروط تمديد سداد المدينين التجاريين أو بإتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو مدفوعات أخرى). تم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى نطاق الظروف الاقتصادية المتوقعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وقد قامت المجموعة، مع الأخذ في الاعتبار سرعة تطور الوضع، بمراجعة تأثير التغير الكبير في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية مثل معدل البطالة ومعدل التضخم وإجمالي الناتج المحلي الحقيقي عند تحديد مدى حدة واحتمالية السيناريوهات الاقتصادية المتعلقة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، قامت المجموعة بتسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 759,530 دينار كويتي.

سوف تستمر المجموعة في تقييم حالات التعرض الجوهرية بشكل فردي مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

28.3 مبدأ الاستثمارية

أجرت المجموعة تقييم لمدى قدراتها على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستثمارية في ضوء الأوضاع الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التيقن حول الوضع في المستقبل. وقد تم إعداد التوقعات بحيث تشمل الأداء المستقبلي ورأس المال والسيولة لدى المجموعة. من المحتمل أن يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، إلا أنه في الوقت الحالي، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي دون أي تأثير أو تغيير جوهري في قدرتها على الاستمرار منذ 31 أكتوبر 2019. ونتيجة لذلك، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة بصورة ملائمة على أساس مبدأ الاستثمارية.

29 المنحة الحكومية وامتيازات التأجير

قامت حكومة الكويت في محاولة منها لتخفيف التأثير الناتج عن جائحة كوفيد-19 باتخاذ تدابير لمساعدة المنشآت الخاصة. وتشمل هذه التدابير المساعدات الحكومية التي تم تقديمها للقوى العاملة الوطنية في القطاع الخاص لفترة تتجاوز ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020 وامتيازات تأجير للمستأجرين لديها لفترة 5 أشهر بمبلغ 846,667 دينار كويتي.

خلال السنة، استلمت الشركة الأم دعم مالي بمبلغ 155,485 دينار كويتي والذي يتم المحاسبة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدات الحكومية" وتسجيله في الأرباح أو الخسائر ضمن "إيرادات أخرى".

في 24 نوفمبر 2020، صدر حكم عن محكمة الاستئناف يقضي بأن تؤدي المجموعة مبلغ 1,085,931 دينار كويتي إلى أحد المقاولين من الباطن، بالإضافة إلى رد خطابات الضمان بمبلغ 121,600 دينار كويتي إلى هذا المقاول من الباطن. في 19 يناير 2021، قدمت المجموعة استئناف إلى محكمة التمييز بخصوص الحكم المصدر. حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن محكمة التمييز يلزم المجموعة بسداد هذه المبالغ.

في 13 ديسمبر 2020، صدر حكم ابتدائي عن محكمة أول درجة يقضي باستحقاق المجموعة لمبلغ 163,159 دينار كويتي من أحد المقاولين من الباطن. وتم الطعن على هذا الحكم من قبل طرفي الدعوى القانونية ولم يتحدد بعد قرار المحكمة بمناقشة الطعن وإصدار حكمها. حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن المحكمة.

في 30 ديسمبر 2020، صدر حكم عن محكمة الاستئناف يقضي بأن تؤدي المجموعة مبلغ 247,692 دينار كويتي بالإضافة إلى فائدة بمبلغ 7% من المبلغ إلى أحد المقاولين من الباطن. إن المجموعة بصدد الطعن على الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف أمام محكمة التمييز. حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة، لم يصدر بعد أي حكم نهائي عن محكمة التمييز يلزم المجموعة بسداد هذه المبالغ.