

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020



Deloitte

دبليو.توش

السوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق

مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع

ص.ب : 20174 الصفاة 13062

الكويت

هاتف : 2243 8060 - 965 2240 8844

فاكس : 2245 2080 - 965 2240 8855

www.deloitte.com

العيان والعصيمي وشركاهم

إبنت وبيع

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000

فاكس : 2245 6419

kuwait@kw.ey.com

www.ey.com/me

محاسبون قانونيون

صندوق رقم ٧١ الصفاة

الكويت الصفاة ١٣٠٠١

ساحة الصفاة

برج بنك الطابق ١٨ - ٢١

شارع أحمد الجابر

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

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

في رأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة المترتبة على الأمر الموضح في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

◀ إن المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة في البيانات المالية المجمعة بمبلغ 9,597,012 دينار كويتي (2019: 13,250,468 دينار كويتي)، تتضمن مبلغ 7,039,955 دينار كويتي (2019: 7,039,955 دينار كويتي)، الذي يمثل صافي القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة إلى المجموعة. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية للمطالبة بالتعويض المستحقة من المجموعة لأننا لم نتمكن من التحقق من تأكيد الإدارة على أن هذا المبلغ كان من الممكن استرداده. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذه المبالغ. كما تم تعديل رأي التدقيق الذي قمنا به للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما يتعلق بهذا الأمر.

◀ تم إدراج استثمار المجموعة في شركة شرم دريمز للتطوير العقاري ("الشركة الزميلة")، وهي شركة زميلة أجنبية تم المحاسبة عنها بموجب طريقة حقوق الملكية المدرجة بمبلغ 1,166,645 دينار كويتي (2019: 1,109,080 دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجموع في 31 ديسمبر 2020، وتم إدراج حصة المجموعة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة بمبلغ 57,385 دينار كويتي (2019: 93,178 دينار كويتي) في بيان الدخل الشامل المجموع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ولم تقم الإدارة بإدراج استثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما في ذلك حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة نظراً لعدم توفر معلومات مالية حول الشركة الزميلة للسنوات المنتهية 31 ديسمبر 2020 و31 ديسمبر 2019، مما يشكل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة لهذا المبلغ. كما تم تعديل رأي التدقيق الذي قمنا به للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أساس الرأي المتحفظ (تتمة)

◀ إن العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 117,280,181 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 112,871,558 دينار كويتي) تتضمن مبلغ 23,597,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 23,034,000 دينار كويتي)، يتعلق ببعض العقارات الاستثمارية الموجودة في دولة الكويت وأرباح قيمة عادلة غير محققة بمبلغ 563,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 704,000 دينار كويتي) مدرج في بيان الدخل المجمع للمجموعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ. لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لهذه العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 وبالتالي القيمة العادلة المتعلقة بهذه العقارات لأننا لم نتمكن من التحقق من البيانات الأساسية والطريقة المحاسبية والاقتراضات المستخدمة من قبل المقيم في تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات كما في 31 ديسمبر 2020. وبالتالي لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديل على هذه المبالغ. كما تم تعديل رأينا للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 فيما يتعلق بهذا الأمر.

◀ إن القرض والتسهيلات البنكية المدرجة كل منهما في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 93,164,856 دينار كويتي، تتضمن مبلغ 9,520,226 دينار كويتي مملوك لبنك إقليمي موجود في دولة الإمارات العربية المتحدة. لم تحتسب الإدارة المبلغ المستحق لبنك إقليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة بما في ذلك الفائدة الناتجة عن حكم المحكمة، مما يشكل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. لم نتمكن من تحديد التعديلات اللازمة لهذا المبلغ.

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

عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية

نلفت الانتباه إلى إيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 3,580,518 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: ربح بمبلغ 1,666,370 دينار كويتي)، وكان لديها خسائر متراكمة بمبلغ 2,568,532 دينار كويتي، واعتباراً من ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 83,939,531 دينار كويتي (2019: 17,702,019 دينار كويتي). علاوة على ذلك، لدى المجموعة قسط قرض متأخر السداد وفوائد متعلقة به بمبلغ 9,613,303 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020. وفقاً لشروط عقد القرض، يصبح القرض القائم مستحقاً نتيجة التعثر، وتشير هذه الأحداث والشروط، إلى جانب أمور أخرى كما هو مبين في إيضاحي 2 و15، إلى وجود حالة عدم تأكد مادي قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إضافة إلى الأمر الموضح في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" وما ورد بقسم "عدم التأكد المادي فيما يتعلق بمبدأ الاستمرارية"، فقد اعتبرنا الأمر الموضح أدناه من أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وعرضها في تقرير التدقيق. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم إدراج العقارات الاستثمارية للمجموعة بمبلغ 93,983,181 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، وقدر صافي أرباح القيمة العادلة المسجلة في بيان الدخل المجموع بمبلغ 106,606 دينار كويتي. تقوم المجموعة بقياس عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة.

يستند تحديد القيمة العادلة لهذه العقارات الاستثمارية إلى التقييمات التي يجريها خبراء تقييم خارجيين باستخدام إما طريقة المقارنة بالسوق أو طريقة رسملة الإيرادات.

يتطلب تحليل التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة لدى المجموعة وتقييم فترة الاحتفاظ المتوقعة وتوقعات الإيرادات بشأن موجودات التشغيل الحالية من الإدارة تطبيق أحكام هامة ووضع تقديرات هامة تتعلق بمعدلات التأجير المستقبلية ومعدلات الرسملة ومعدلات الخصم.

إن وجود عدم تأكد من التقديرات الهامة يستدعي تركيز محدد حول التدقيق فيما يتعلق بهذا الأمر حيث إن حدوث أي تحيز أو خطأ في تحديد القيمة العادلة قد يؤدي إلى أخطاء مادية في البيانات المالية المجمعة وبالتالي انتهينا إلى أن هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

راجع إيضاح 5 في البيانات المالية المجمعة للاطلاع على المزيد من التفاصيل المتعلقة بهذا الأمر.

قمنا باتخاذ إجراءات التدقيق التالية لغرض معالجة أمور التدقيق الرئيسية

قمنا بتقييم تخطيط وتنفيذ الضوابط الرقابية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

قمنا بتقييم مهارات المقيم الخارجي وكفاءته وموضوعيته وقدراته والاطلاع على شروط تعامله مع المجموعة للانتهاء إلى أن نطاق عمله كان كافياً لأغراض التدقيق.

وافقتنا على إجمالي التقييم الوارد في تقرير المقيمين حول المبلغ المذكور في بيان المركز المالي المجموع.

قمنا باختبار البيانات التي قدمتها المجموعة إلى المقيم على أساس عينة.

قمنا بمراجعة تقييمات العقارات المختارة التي تم تقييمها من قبل مقيمين خارجيين وتقييم ما إذا كان تقييم العقارات قد تم إجراؤه وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تتمة)

عندما حددنا التقديرات التي كانت مخالفة للمعايير المقبولة، ناقشناها مع المقيمين والإدارة لفهم السبب الجوهرى وراء التقديرات التي تم إجراؤها.

قمنا بإجراء تحليلات حساسية على الافتراضات الهامة لتقييم مدى تأثيرها على تحديد القيمة العادلة.

قمنا بإعداد إجراء الدقة المحاسبية لتحديد المبالغ الممكن استردادها.

قمنا بتقييم الإفصاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بهذا الأمر مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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 مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

إذا 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 مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. وفقاً لما ورد في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، فإننا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول القيمة الدفترية لمبلغ المطالبة بالتعويض والقيمة الدفترية للقرض كما في 31 ديسمبر 2020. وبناءً عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى وجود أخطاء في المعلومات الأخرى تتعلق بهذا الأمر.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 تعترض الإدارة تصنيفية 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 التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي 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 في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما 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 مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي 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 مراقبي 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 التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

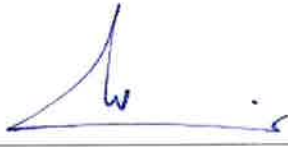
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه 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 مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

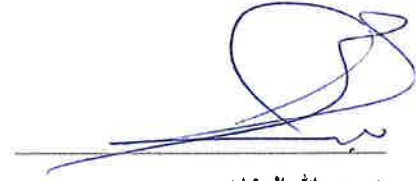
تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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. في رأينا أيضاً أننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق باستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا. 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 والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي باستثناء أن الشركة الأم قامت بالاستثمار مباشرة في أسهم بعض الشركات التي تختلف أغراضها عن الشركة الأم (إيضاح 7).

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، وحسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 فيما يتعلق بهيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء الأمور الموضحة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" 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



بدر عبدالله الزمان
سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الزمان وشركاه

29 أبريل 2021
الكويت

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		موجودات غير متداولة
16,637,926	15,910,653	4	ممتلكات ومنشآت ومعدات
112,871,558	117,280,181	5	عقارات استثمارية
1,109,080	1,166,465	6	استثمار في شركة زميلة
11,119,287	9,241,491	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
141,737,851	143,598,790		
13,250,468	9,597,012	8	موجودات متداولة
744,707	798,981	9	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
13,995,175	10,395,993		النقد والنقد المعادل
155,733,026	153,994,783		إجمالي الموجودات
50,984,499	50,984,499	10	حقوق الملكية والمطلوبات
327,188	327,188		حقوق الملكية
(714,784)	(714,784)	11	رأس المال
4,744,392	4,744,392	12	علاوة إصدار أسهم
174,732	174,732	13	أسهم خزينة
1,453,121	(305,470)	14	احتياطي إجباري
997,717	(2,568,532)		احتياطي اختياري
57,966,865	52,642,025		احتياطيات أخرى
			(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
			إجمالي حقوق الملكية
516,371	323,743		المطلوبات
65,552,596	6,693,491	15	مطلوبات غير متداولة
66,068,967	7,017,234		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			قروض وتسهيلات بنكية
11,364,013	7,864,159	16	مطلوبات متداولة
20,333,181	86,471,365	15	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
31,697,194	94,335,524		قروض وتسهيلات بنكية
97,766,161	101,352,758		إجمالي المطلوبات
155,733,026	153,994,783		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



د. عماد جواد بوخمسرين

رئيس مجلس الإدارة

د. أنور علي النقي

نائب رئيس مجلس الإدارة

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
5,304,979	4,508,404		إيرادات تأجير
5,896,673	2,080,948		إيرادات من فندق
314,188	222,025		إيرادات توزيعات أرباح
6,965,245	173,011	17	إيرادات أخرى
(26,452)	(4,835)		خسائر تحويل عملات أجنبية
(1,233,109)	106,606		أرباح (خسائر) غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
17,221,524	7,086,159		
			المصروفات
1,012,146	743,253		مصروفات عقارات استثمارية
480,000	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
4,481,796	2,583,995		مصروفات فندق
478,271	395,341	18	تكاليف موظفين
876,327	727,280		استهلاك
746,969	-		انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
2,893,592	2,407,927	19	مصروفات أخرى
4,505,104	3,808,881		تكاليف تمويل
15,474,205	10,666,677		
			(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
1,747,319	(3,580,518)		مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(15,726)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(46,659)	-		الزكاة
(18,564)	-		
1,666,370	(3,580,518)		صافي (خسارة) ربح السنة
3.30 فلس	(7.09) فلس	20	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,666,370	(3,580,518)	صافي (خسارة) ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
93,661	60,908	14 تعديل تحويل عملات أجنبية
93,661	60,908	
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
254,298	(1,805,230)	14 التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
254,298	(1,805,230)	
347,959	(1,744,322)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى
2,014,329	(5,324,840)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

رأس المال	علاوة إصدار أسهم	أسهم خزينة	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطيات أخرى (إيضاح 14)	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
50,984,499	327,188	(714,784)	4,744,392	174,732	1,453,121	997,717	57,966,865
-	-	-	-	-	-	(3,580,518)	(3,580,518)
-	-	-	-	-	(1,744,322)	-	(1,744,322)
-	-	-	-	-	(1,744,322)	(3,580,518)	(5,324,840)
-	-	-	-	-	(14,269)	14,269	-
50,984,499	327,188	(714,784)	4,744,392	174,732	(305,470)	(2,568,532)	52,642,025
50,984,499	5,614,733	(714,784)	4,569,660	4,569,660	1,105,162	(9,857,205)	56,271,725
-	-	-	-	-	-	(319,189)	(319,189)
50,984,499	5,614,733	(714,784)	4,569,660	4,569,660	1,105,162	(10,176,394)	55,952,536
-	-	-	-	-	-	1,666,370	1,666,370
-	-	-	-	-	347,959	-	347,959
-	-	-	-	-	347,959	1,666,370	2,014,329
-	(5,287,545)	-	-	(4,569,660)	-	9,857,205	-
-	-	-	174,732	174,732	-	(349,464)	-
50,984,499	327,188	(714,784)	4,744,392	174,732	1,453,121	997,717	57,966,865

الرصيد كما في 1 يناير 2020

خسارة السنة

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

صافي أرباح محققة محولة إلى الخسائر المتراكمة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

الرصيد كما في 1 يناير 2019

تعديل الانتقال نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في 1 يناير 2019

الرصيد المعاد إدارجه كما في 1 يناير 2019

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إطفاء الخسائر المتراكمة

الاستقطاع إلى الاحتياطيات

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
1,666,370	(3,580,518)		صافي (خسارة) ربح السنة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة (خسارة) ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
876,327	727,280	4	استهلاك
746,969	-	4	انخفاض قيمة ممتلكات ومنشآت ومعدات
632,490	473,739	8 و 19	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
480,000	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
(6,620,207)	-	17	ربح من سداد التزام قرض
1,233,109	(106,606)		(أرباح) خسائر غير محققة من تقييم عقارات استثمارية
103,177	66,949		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	(9,745)		رد مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(314,188)	(222,025)		إيرادات توزيعات أرباح
4,505,104	3,808,881		تكاليف تمويل
-	(10,200)		امتيازات تأجير
3,309,151	1,147,755		
(421,293)	(990,283)		التعديلات على رأس المال العامل:
771,031	(3,759,134)		مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى
			دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
3,658,889	(3,601,662)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
(63,493)	(249,832)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
3,595,396	(3,851,494)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(191,612)	-		إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
(60,737)	-		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	72,566		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
10,000	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
314,188	222,025		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
71,839	294,591		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	8,308,984		متحصلات من قروض وتسهيلات بنكية
(2,180,875)	(2,002,255)		قروض وتسهيلات بنكية مسددة
(4,103,193)	(2,536,451)		تكاليف تمويل مدفوعة
(46,505)	(30,600)		سداد مطلوبات التأجير
(6,330,573)	3,739,678		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(2,663,338)	182,775		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
30,594	(128,501)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
3,377,451	744,707	9	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
744,707	798,981	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 27 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم تأسيس الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في دولة الكويت بتاريخ 21 سبتمبر 1976 وهي مدرجة في بورصة الكويت.

يقع عنوان مكتب الشركة الأم الرئيسي في الشرق، شارع أحمد الجابر، مركز عماد التجاري، دولة الكويت. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

- ▶ ممارسة مختلف الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وإدارة عقارات الغير والقيام بأعمال المقاولات والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالإنشاءات أو المطلوبة لها.
- ▶ إقامة الأسواق التجارية والمرافق السياحية والرياضية والترفيهية.
- ▶ إقامة وتملك الفنادق وإدارتها وأنشطتها السياحية.
- ▶ إدارة المحافظ العقارية للشركة الأم فقط والاستثمار في الأسهم والمشروعات الخاصة بشركات أخرى تمارس أنشطة مماثلة لأنشطة الشركة الأم، وإنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري فقط، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مجموعة بوخمسين القابضة ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم الكبرى").

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 10 مايو 2020.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم والشركات التابعة المملوكة لها بالكامل والفنادق (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 29 أبريل 2021. يحق لمساهمي المجموعة تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

2 أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي

تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 3,580,518 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019: ربح بمبلغ 1,666,370 دينار كويتي)، وكان لديها خسائر متراكمة بمبلغ 2,568,532 دينار كويتي، واعتباراً من ذلك التاريخ، فإن المطلوبات المتداولة للمجموعة تتجاوز الموجودات المتداولة بمبلغ 83,939,531 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 17,702,019 دينار كويتي). بالإضافة إلى ذلك، تتضمن المطلوبات المتداولة أقساط قروض وتكلفة تمويل بمبلغ 9,613,303 دينار كويتي مستحقة السداد لبنك محلي، وتم إعادة تصنيفها إلى مطلوبات متداولة لأنها أصبحت متأخرة السداد وغير مسددة كما في 31 ديسمبر 2020 (راجع إيضاح 15). لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، وافق البنك على إعادة جدولة رصيد القرض وتكلفة التمويل القائمة لتستحق السداد على مدى أربع سنوات ونصف، مع فترة سماح مدتها سنة واحدة من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة.

تقر الإدارة باستمرار عوامل عدم التيقن حول قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد تسهيلات البنكية عند استحقاقها. ومع ذلك، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب، إمكانية سداد القروض من خلال التدفقات النقدية التشغيلية، أو من بيع عقارات ب قيمتها السوقية. كما يستمر المساهمون الرئيسيون للشركة الأم في تقديم وتوفير الدعم المالي (عند الضرورة) حتى تتمكن المجموعة من الوفاء بالتزاماتها المالية عند استحقاقها.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يفترض قدرة المجموعة على إعادة هيكلة ديونها لدى البنوك والوفاء بشروط السداد الإلزامية للتسهيلات البنكية وفقاً للمبين في الإيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة. إذا لم تستطع المجموعة لأي سبب من الأسباب مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يكون لذلك تأثير على قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها في سياق الأعمال العادية بالمبالغ التي يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة، غير أن المجموعة على ثقة من نجاح المفاوضات الجارية مع البنوك.

بالرغم من الحقائق الموضحة أعلاه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية حيث إن مجلس إدارة الشركة الأم -الذي يمثل المساهمين الرئيسيين- على ثقة من الوفاء بالتزامات المجموعة عند استحقاقها. لا تتضمن البيانات المالية المجمعة أي تسويات تتعلق بإمكانية استرداد وتصنيف مبالغ الموجودات المسجلة وتصنيف المطلوبات التي قد تكون ضرورية إذا لم تتمكن المجموعة من متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

3.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن إعادة تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لتتوافق مع العرض السنة الحالية. لم ينتج أي تأثير عن إعادة التصنيف على حقوق الملكية المسجلة سابقاً كما في 31 ديسمبر 2019 وربح السنة المنتهية بذلك التاريخ. تم إجراء إعادة التصنيف لتحسين جودة المعلومات المقدمة.

3.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة المعلومات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة والفنادق المملوكة لها (يشار إليها معا بـ "المجموعة") كما يلي:

نسبة الملكية (%)	نسبة الملكية (%)	المنشأة القانونية	النشاط	بلد التأسيس	
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020				
100	100	فندق	خدمات	الكويت	فندق هوليداي إن
		شركة ذات			
100	100	مسؤولية محدودة	عقارات	الإمارات	شركة أيه أر أي سي بروبرتيز المحدودة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (أي الشركات المستثمر فيها التي تخضع لسيطرتها) كما في 31 ديسمبر 2020. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق ماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت الحقائق 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 ويتوقف التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة.

يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع اعتباراً 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 الخاصة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لتتوافق السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

3.2 أساس التجميع (تتمة)

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل اعتباراً من تاريخ الحيازة الذي يمثل تاريخ حصول المجموعة على السيطرة، ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وباستخدام نفس السياسات المحاسبية. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة من خلال إضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. ويتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين شركات المجموعة والأرباح والخسائر المسجلة الناتجة من المعاملات فيما بين المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل. إن إجمالي الإيرادات/الخسائر الشاملة للشركة التابعة يتعلق بالشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- ◀ لا تسجل موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- ◀ لا تسجل القيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة.
- ◀ لا تسجل فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- ◀ تسجل القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- ◀ تسجل القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- ◀ تسجل أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.
- ◀ تعيد تصنيف حصة المجموعة في البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير والتعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2020

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

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

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

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

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

الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي 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.

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير والتعديلات الجديدة السارية اعتباراً من 1 يناير 2020 (تتمة)

الإطار المفاهيمي لإعداد التقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 (تتمة)

يتضمن الإطار المفاهيمي 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.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير لامتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لوباء كوفيد-19. 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 يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديل لعقد التأجير.

يسري التعديل لفرات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، ويسمح بالتطبيق المبكر. قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي على جميع امتيازات التأجير التي تستوفي الشروط الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 16: 46 ب. استقادت المجموعة من التنازل عن مدفوعات التأجير لبعض عقود التأجير التشغيلي. تم احتساب التنازل عن مدفوعات التأجير بمبلغ 10,200 دينار كويتي كمدفوعات تأجير متغيرة سلبية ضمن إيرادات أخرى في بيان الدخل المجموع. لم تقم المجموعة بالاعتراف بالجزء من التزام التأجير الذي تم إطفاءه عن طريق الإغفاء من مدفوعات التأجير، بما يتوافق مع متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9: 3.3.1. تواصلت المجموعة الاعتراف بمصرف الفائدة لالتزام التأجير.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39: إصلاح المعايير الخاصة بمعدل الفائدة

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بأعمال إصلاح المعايير المتعلقة بمعدل الفائدة. وتتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالات عدم تأكد حول توقيت و/أو مبلغ التدفقات النقدية المستندة إلى المعايير للبند المتحوط له أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لمعدل الفائدة.

3.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة، متى كان ذلك مناسباً، عند سريانها.

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

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

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

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

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتتنطبق بأثر مستقبلي.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

3.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

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

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

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

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه بموجب عقد مبرم مع عميل وتستبعد المبالغ التي تم تحصيلها نيابة عن أطراف أخرى. تسجل المجموعة الإيرادات عندما تنتقل السيطرة على الخدمة إلى عميل. تتبع المجموعة إجراء يتضمن 5 خطوات كما يلي:

- ◀ تحديد العقد مع عميل.
- ◀ تحديد التزامات الأداء.
- ◀ تحديد سعر المعاملة.
- ◀ توزيع سعر المعاملة لالتزامات الأداء
- ◀ الاعتراف بالإيرادات عند / فور الوفاء بالتزام (التزامات) الأداء.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عند (أو فور) استيفاء المجموعة بالتزامات الأداء عن طريق تحويل البضاعة أو الخدمات المتعهد بها إلى عملائها.

تقوم المجموعة بالاعتراف بمطلوبات العقود لقاء المقابل المستلم فيما يتعلق بالتزامات الأداء التي لم يتم الوفاء بها، وتسجل هذه المبالغ، إن وجدت، كمطلوبات أخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، عندما تستوفي المجموعة بالتزام أداء قبل استلام المقابل، تسجل المجموعة إما موجودات العقود أو مدينو العقود، إن وجدت، في بيان المركز المالي المجموع تبعاً لما إذا كان استحقاق المقابل يستند إلى أمر آخر بخلاف مرور فترة زمنية معينة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاستقطاع إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة بموجب القانون رقم 46 لسنة 2006 وقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم المجموعة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. بموجب القانون، فقد تم خصم توزيعات أرباح نقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتضمن تكلفة بند المعدات تكاليف الحيازة وكافة التكاليف المتعلقة مباشرة بها حتى يصل الأصل إلى حالة التشغيل اللازمة للاستخدام المقصود منه. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

السنوات

40

10-3

3

مباني فنادق

أثاث وتركيبات

سيارات

عند بيع الموجودات أو سحبها من الاستخدام، يتم استبعاد التكلفة والاستهلاك المتراكم للموجودات من الحسابات مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة من البيع في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمنشآت والمعدات في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا يوجد أي مؤشر على انخفاض قيمتها. فإذا وجد هذا المؤشر، يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده وتسجل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تحقق زيادة المزايا الاقتصادية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلقة بها. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

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

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة والمحتفظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية في حالة الاحتفاظ بها لغرض تحصيل إيجارات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما، بدلاً من بيعها ضمن سياق الأعمال العادي أو استخدامها للإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى حتى يصل العقار إلى الحالة اللازمة له للتشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في وقت تكبد التكاليف في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بقيمتها العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. كما يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر خلال السنة التي تنشأ فيها.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة تمثل القيمة العادلة في تاريخ التحويل. وفي حالة التحويل من عقار يشغله المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

لا يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري قد يؤدي إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. تسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع في فترة إلغاء الاعتراف.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم ما قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية لأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للموجودات أو وحدات إنتاج النقد. يتم رد خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ الاعتراف بأخر خسائر انخفاض في القيمة. إن الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للموجودات مبلغها الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي قد يتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يتم تسجيل هذا الرد في بيان الدخل المجمع ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه ويتم في هذه الحالة معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم في الإيرادات الشاملة الأخرى.

عقود التأجير

تقوم المجموعة عند بدء العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير. أي إذا كان العقد ينص على الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للاعتراف والقياس بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لسداد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي 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. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

موجودات حق الاستخدام (تتمة)

تتعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة، بما يتوافق مع سياسة المجموعة الموضحة ضمن "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

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 (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.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

الأدوات المالية

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

الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كموجودات مقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارتها. باستثناء أرصدة المدينين التجاريين التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، يتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة المحدد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والتد المعادل والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الأخرى.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة في إدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها للموجودات المالية لتحقيق الغرض من الأعمال. تتضمن هذه المعلومات:

- ◀ السياسات والأهداف المحددة للموجودات المالية والعمليات المتبعة لتنفيذ هذه السياسات؛
- ◀ المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "السيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة في الفترات المستقبلية.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس (تتمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي. وتُعرف الفائدة بأنها المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف وكذلك هامش الربح. وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تراعي المجموعة ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير من توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط.

القياس اللاحق

أُجرت المجموعة تقييماً لموجوداتها المالية والتي تتمثل في المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل. انتهت المجموعة إلى إنها تحتفظ بهذه الموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن تؤدي إلى تدفقات نقدية تتمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وقامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وانتهت إلى أنها تستوفي معايير القياس وفقاً لطريقة التكلفة المطفأة. وبالتالي، لم يحدث أي تغيير في تصنيف هذه الأدوات.

سيتم القياس اللاحق للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى وفقاً للمبلغ الأصلي غير المخصوم الصادر به فواتير أو سعر المعاملة ناقصاً أي خسائر ائتمان متوقعة متراكمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم على نحو غير قابل للإلغاء كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة أو كمقابل محتمل مسجل من قبل المجموعة في عملية دمج أعمال. يتم تحديد هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم الاعتراف مبدئياً بأدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من بيان حقوق الملكية المجمع. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع ما لم يمثل بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

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

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستند احتساب المجموعة لخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية إلى طريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والنقد والنقد المعادل

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة حيث إن الطريقة المبسطة لا تتطلب تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان التي يتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية الخاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات انتمائية محتفظ بها من قبل المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للنقد والنقد المعادل حيث تعتبر مرتبطة بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان لهذه الأدوات.

المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف متى كان ذلك ملائماً. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

تدرج المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، بالباقي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والتسهيلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى.

القياس اللاحق

يستند قياس المطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

قروض وتسهيلات بنكية

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والتسهيلات البنكية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. ويدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

يتم تسجيل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء سريانه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

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

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. يتم قياس المقابل المحول في عملية دمج الأعمال وفقاً للقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع القيمة العادلة في تاريخ الحيازة للموجودات المحولة من قبل المجموعة والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة إلى المالكين السابقين للشركة المشترية وحقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشترية. وتسجل التكاليف المتعلقة بالحيازة بشكل عام في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم في تاريخ الحيازة، تسجيل الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بترتيبات المدفوعات بالأسهم والموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع، وفي هذه الحالات يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. يتم قياس الشهرة بصفتها الزيادة في مجموع المقابل المحول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية؛ والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترية فوق صافي قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة في تاريخ الحيازة. في حالة تجاوز صافي قيمة الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة بعد التقييم لمجموع المقابل المحول وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية والقيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها سابقاً من قبل المشتري في الشركة المشترية، يسجل مبلغ الزيادة كأرباح في بيان الدخل المجمع مباشرة.

يمكن قياس الحصص غير المسيطرة إما بنسبة الحصة في القيم المسجلة لصافي الموجودات المحددة للشركة المشترية أو بالقيمة العادلة لهذه الحصة. ويتم اختيار أساس القياس على أساس كل معاملة على حدة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة ملكية المحتفظ بها سابقاً لدى المجموعة في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة (التاريخ الذي حصلت فيه المجموعة على السيطرة) وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويعاد تصنيف المبالغ الناتجة من الحصص في الشركة المشترية قبل تاريخ الحيازة والتي سبق تسجيلها في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع وتعتبر هذه الطريقة مناسبة في حالة بيع الحصة.

الشهرة

إن الشهرة الناتجة من حيازة شركات تابعة تدرج بالتكلفة المحددة في تاريخ حيازة الأعمال ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

لغرض إجراء اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة (أو مجموعات وحدات إنتاج النقد) المتوقع أن تستفيد من حوافز الدمج. يتم اختبار وحدة إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً أو على فترات أكثر تكراراً في حالة وجود مؤشر على أن الوحدة قد تنخفض قيمتها.

إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم توزيع خسائر انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على الوحدة ثم على الموجودات الأخرى للوحدة على أساس نسبي بناءً على القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة. وتسجل أي خسائر انخفاض في قيمة الشهرة مباشرة في بيان الدخل المجمع. ولا يتم رد خسائر انخفاض قيمة الشهرة في فترات لاحقة. عند بيع أي وحدة من وحدات إنتاج النقد، تدرج قيمة الشهرة ذات الصلة عند الأرباح أو الخسائر من البيع.

استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في القرارات الخاصة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. إن الاعتبار المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار في بيان المركز المالي المجمع لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة بالقيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد انخفاض القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة وجود تغيير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والإفصاحات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان الدخل الشامل المجمع. بالإضافة إلى ذلك، في حالة تسجيل أي تغير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة الملكية في الشركة الزميلة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة (تتمة)

تعرض حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل، وتمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصول على السيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وفي حالة وجود اختلاف في تاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة، بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم إجراء التعديلات اللازمة مقابل تأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة، إجراء التعديلات حتى تتوافق السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك الخاصة بالمجموعة.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمه العادلة. وتدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والنقد في محافظ استثمارية وودائع بنكية.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. يستند استحقاق هذه المكافأة إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة.

بالإضافة إلى ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، تحتسب كنسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج عن حدث وقع في السابق ومن المحتمل أن يتطلب الأمر تدفق صادر لموارد متضمنة مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق منه.

أسهم الخزينة

تمثل أسهم الخزينة الأسهم المملوكة للشركة الأم التي أصدرتها ثم أعادت المجموعة شرائها ولم يتم بعد إعادة إصدارها أو إلغائها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب طريقة التكلفة، يتم تسجيل إجمالي تكلفة الأسهم في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية عند بيع أسهم الخزينة، وتضاف الأرباح إلى حساب مستقل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم خزينة". ويتم تحميل أي خسائر متكبدة على نفس الحساب بمقدار الرصيد المضاف، كما يتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة إلى الاحتياطيات ثم إلى العالوة. إن الأرباح المحققة لاحقاً عند بيع أسهم الخزينة يتم استخدامها أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح من بيع أسهم خزينة.

تحويل العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. بالنسبة لكل شركة في المجموعة، فهي تحدد عملتها الرئيسية وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار الصرف الفورية لعملاتها الرئيسية ذات الصلة بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحويل العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة (تتمة)

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المقاسة وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. إن أي شهرة ناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات قيمة عادلة مقابل القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة يتم معاملتها كموجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية وتحويلها وفقاً لسعر الإقفال.

شركات المجموعة

كما في البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي) وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيان الدخل لهذه الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف السارية للسنة. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل العمليات في بيان الدخل الشامل المجمع كاحتياطي تحويل عملات أجنبية ضمن حقوق الملكية. عند استبعاد شركة أجنبية، يدرج المبلغ المتراكم المؤجل المسجل في حقوق الملكية المتعلق بالعملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة التي تتطلب بالضرورة فترة زمنية طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام المقصود منها أو للبيع، كجزء من هذه الموجودات، حتى ذلك الوقت الذي تكون فيه الموجودات جاهزة بشكل كبير للاستخدام المقصود منها. يتم تسجيل كافة تكاليف التمويل الأخرى في الفترة التي يتم فيها تكبدها.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يفصح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمزايا اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يفصح عنها عندما يكون التدفق الوارد لمزايا اقتصادية أمراً محتملاً.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع إما في تقديم منتجات أو خدمات (قطاع تجاري) أو تقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة تخضع للمخاطر والمزايا التي تختلف عن قطاعات أخرى.

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يحدد هذا التقدير بعد مراعاة الاستخدام المتوقع للأصل أو عوامل التلف والتآكل الطبيعي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية على أساس سنوي، ويتم تعديل رسوم الاستهلاك المستقبلية عندما تعتقد الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

3.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والافتراضات (تتمة)

قياس القيمة العادلة وأساليب التقييم

يتم قياس بعض موجودات ومطلوبات المجموعة وفقاً للقيمة العادلة لغرض إعداد البيانات المالية المجمعة. تحدد إدارة المجموعة الطرق الرئيسية المناسبة والمدخلات المطلوبة لقياس القيمة العادلة. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات، تستخدم الإدارة بيانات السوق الملحوظة. في حالة عدم وجود بيانات ملحوظة في السوق، تقوم المجموعة بتعيين خبير تقييم خارجي مؤهل لإجراء عملية التقييم. يتم الإفصاح عن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات الضرورية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات في إيضاحي 5 و 26.

انخفاض قيمة شركة زميلة

يتم تقدير خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة في حالة وجود مؤشر على وجود الانخفاض في القيمة. يتم تحديد الانخفاض في القيمة لجميع القيم الدفترية لاستثمار المجموعة في شركة زميلة بما في ذلك الشهرة، وبالتالي، لا يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة بصورة منفصلة. يتم الإفصاح عن تأثير انخفاض القيمة على هذه البيانات المالية المجمعة في إيضاح 6.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للمدينين التجاريين التي لا تتضمن بصفة عامة بند تمويل جوهري. تقدر خسائر الائتمان المتوقعة لهذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة المخصصات بناءً على خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان، التي تم تعديلها مقابل عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال، كلما كان ذلك مناسباً. إن خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة تمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للمدينين التجاريين.

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. لم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة في أدوات حقوق الملكية المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الربح المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو المعدل الذي يتعين على المجموعة سداؤه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداؤه، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير.

تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الربح في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي يكون لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف العقارات

تقرر الإدارة عند حيازة عقار ما إذا سيتم تصنيفه كعقار محتفظ به لغرض المتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. إن الأحكام المتخذة هذه عند الحيازة سوف تحدد ما إذا كان سيتم لاحقاً قياس هذه العقارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة أو بالتكلفة أو بالقيمة الممكن تحقيقها أو القيمة العادلة أيهما أقل، وما إذا سيتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة لهذه العقارات في بيان الدخل المجمع أو بيان الدخل الشامل المجمع. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كما يلي:

- ◀ عقار محتفظ به لغرض المتاجرة: في حالة حيازة العقار بصورة رئيسية لغرض البيع ضمن سياق الأعمال العادي.
- ◀ عقار قيد التطوير: في حالة حيازة العقار بغرض التطوير.
- ◀ عقار استثماري: في حالة حيازة العقار لغرض تحقيق إيرادات التأجير أو زيادة القيمة الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تصنيف الاستثمارات

يستند تصنيف الاستثمارات إلى نية الإدارة عند الحيازة ويتطلب ذلك اتخاذ أحكام جوهرية.

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تحديد مدة عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر
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 بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تتضمن العديد من عقود التأجير الخاصة بالمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (أي إجراء تحسينات جوهرياً على عقارات مستأجرة أو تخصيص جوهري للأصل المستأجر).

مطلوبات محتملة / مطلوبات

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة لأحداث سابقة مؤكدة فقط من خلال وقوع أو عدم وقوع حدث واحد أو أكثر من الأحداث المستقبلية غير المؤكدة التي لا تخضع لسيطرة المجموعة بشكل كامل. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما يعتبر وقوع خسارة أمراً محتملاً ويمكن تقديرها بشكل معقول. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص أم لا مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى حكم الإدارة.

4 ممتلكات ومنشآت ومعدات

أراضي فنادق دينار كويتي	مباني فنادق دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
التكلفة:					
2,639,460	28,991,187	2,044,816	101,245	-	33,776,708
-	-	191,612	-	229,927	421,539
-	-	(66)	-	-	(66)
2,639,460	28,991,187	2,236,362	101,245	229,927	34,198,181
-	-	-	-	-	-
-	-	40	-	-	40
2,639,460	28,991,187	2,236,402	101,245	229,927	34,198,221
الاستهلاك وانخفاض القيمة					
-	15,282,582	625,621	28,820	-	15,937,023
-	605,658	207,764	28,842	34,063	876,327
661,540	4,312	81,117	-	-	746,969
-	-	(64)	-	-	(64)
661,540	15,892,552	914,438	57,662	34,063	17,560,255
-	454,108	211,386	27,724	34,062	727,280
-	-	33	-	-	33
661,540	16,346,660	1,125,857	85,386	68,125	18,287,568
صافي القيمة الدفترية:					
1,977,920	12,644,527	1,110,545	15,859	161,802	15,910,653
1,977,920	13,098,635	1,321,924	43,583	195,864	16,637,926

تم تقديم أراضي ومباني الفنادق بمبلغ 14,622,447 دينار كويتي (2019: 15,076,555 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 15).

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
73,034,000	77,447,000	عقارات داخل الكويت
39,837,558	39,833,181	عقارات خارج الكويت
112,871,558	117,280,181	

خلال السنة الحالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وقعت إدارة الشركة الأم عقدًا لبيع عقارين يقعان داخل دولة الكويت، على الرغم من أن سندات الملكية لم يتم نقلها بعد، وبالتالي لم يتم إلغاء الاعتراف بها في الدفاتر بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي والتي تم استخدامه لتحديد القيمة العادلة.

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 86,220,403 دينار كويتي (2019: 73,034,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض وتسهيلات بنكية حصلت عليها المجموعة (إيضاح 15).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الكويت كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 74,947,000 دينار كويتي (2019: 73,034,000 دينار كويتي) بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي والآخر هو مقيم محلي معتمد حسن السمعة. وللأغراض المحاسبية، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين (2019: التقييم الأقل من بين التقييمين) طبقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال.

استخدم خبراء التقييم طريقة رسملة الإيرادات والمستخدم لتقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بافتراض التشغيل الكامل للعقار. فيما يتعلق بالعقارين اللذين تم التعاقد عليهما لبيعهما، فقد تم اعتبار قيم عقودهما على أنها القيمة العادلة، وهي أقل من القيمة العادلة التي تم تقييمها من قبل المقيمين المعتمدين المستقلين.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري خارج الكويت استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل خبراء تقييم عقاري مهنيين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

استخدم المقيمون طريقة المقارنة بالسوق نظراً للقيمة المرتفعة للمعاملة والتي تشتمل على عقارات مماثلة في المنطقة خلال السنة. وطبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار مقارنة بمعاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الإحلال والذي لا يقوم المشتري المرتقب بموجبه بسداد قيمة للعقار أعلى من تكلفة شراء عقار مماثل بديل. إن وحدت المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع.

فيما يلي إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة لفئات العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر:

قياس القيمة العادلة بواسطة				
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	39,833,181	77,447,000	117,280,181	2020
-	39,837,558	73,034,000	112,871,558	2019

لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

5 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الحركة في المستوى 3 ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

الربح المسجل في بيان الدخل المجمع ديسمبر 31 دينار كويتي	المستبعد دينار كويتي	إضافات دينار كويتي	التحويل من المدينين دينار كويتي	كما في 1 يناير دينار كويتي	عقارات استثمارية
77,447,000	243,000	-	-	4,170,000	2020 73,034,000
73,034,000	993,263	(4,650,000)	60,737	-	2019 76,630,000

فيما يلي الافتراضات الجوهرية المستخدمة في التقييم:

2019 الكويت	2020 الكويت	
10.82	10.82	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
7.02%	7.06%	معدل الرسملة
100%	100%	معدل الإشغال

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية التي يستند إليها تقييم العقارات الاستثمارية.

2019 الكويت	2020 الكويت	التغيرات في افتراضات التقييم	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,535,897	2,488,243	+/- 5%	متوسط الإيجار
2,348,392	2,368,373	+/- 5%	معدل الرسملة
(2,467,521)	(2,486,827)	- 5%	معدل الإشغال

6 استثمار في شركة زميلة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	نسبة الملكية (%) 2019 2020	اسم الشركة
1,109,080	1,166,465	21.88 % 21.88 %	شركة شام دريمز للتنمية العقارية (ش.م.م.)
			مصر

فيما يلي الحركة في الاستثمار في شركة زميلة خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2020 و 2019:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,015,902	1,109,080	الرصيد كما في 1 يناير
93,178	57,385	فروق تحويل عملات أجنبية
1,109,080	1,166,465	الرصيد كما في 31 ديسمبر

لا تتضمن القيم المذكورة أعلاه حصة المجموعة في أرباح الشركات الزميلة لسنتي 2020 و 2019.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

7 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,865,674	8,182,192	أسهم مسعرة
1,253,613	1,059,299	أسهم غير مسعرة
11,119,287	9,241,491	

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أسهم في شركات أخرى لا تتوافق أنشطتها مع أنشطة الشركة الأم بمبلغ 9,241,491 دينار كويتي (2019: 11,119,287 دينار كويتي).

تم تقديم موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 6,203,749 دينار كويتي (2019: 7,820,693 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 15).

تم تسجيل بعض الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 47,144 دينار كويتي (2019: 59,432 دينار كويتي) باسم أمين نيابة عن المجموعة. وقد أكد الأمناء كتابياً أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه الاستثمارات.

8 مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,057,080	10,057,080	تعويضات مستحقة
(3,017,125)	(3,017,125)	مخصص انخفاض القيمة
7,039,955	7,039,955	
5,659,744	1,291,276	مدينون تجاريون
626,545	626,545	دفعة مقدمة لشراء عقارات استثمارية
308,194	308,194	صافي موجودات الفندق غير المجمعة
124,276	61,708	مصروفات مدفوعة مسبقاً
150,141	55,615	دفعات مقدما إلى مقاولين
30,756	21,289	مدينو موظفين
179,227	1,571,208	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 22)
629,693	593,024	أخرى
14,748,531	11,568,814	
(1,498,063)	(1,971,802)	مخصص انخفاض قيمة مدينين (بخلاف التعويضات المستحقة)
13,250,468	9,597,012	

تمثل التعويضات المستحقة التعويض المستحق للمجموعة عن قيمة أرض بإمارة عجمان (دولة الإمارات العربية المتحدة) والتي تم نزع ملكيتها للمنفعة العامة في سنة 1996. وقد بلغ إجمالي المبلغ المستحق للشركة الأم من واقع الكتاب الوارد من المجلس البلدي بإمارة عجمان مبلغ 220 مليون درهم إماراتي (تقريباً 16.76 مليون دينار كويتي) (عينياً أونقدًا). ومع ذلك وفي ضوء الكتاب الوارد من مستشار المجموعة، قامت المجموعة بتسجيل تكلفة مقدرة قيمتها 88 مليون درهم إماراتي لسداد التكاليف والمصروفات اللازمة لإنهاء إجراءات المطالبة والتحصيل. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً بتقدير انخفاض القيمة بمبلغ 3.01 مليون دينار كويتي استناداً إلى تقديرات الإدارة حول المبالغ الممكن تحصيلها. وعليه، يقدر صافي الأرصدة المدينة بمبلغ 7.04 مليون دينار كويتي (2019: 7.04 مليون دينار كويتي).

لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان مقابل المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

8 مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض القيمة:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,893,910	4,515,188	الرصيد كما في 1 يناير
632,490	473,739	المحمل للسنة
(11,212)	-	المشطوب خلال السنة
4,515,188	4,988,927	الرصيد كما في 31 ديسمبر

9 النقد والنقد المعادل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,017	13,583	نقد في الصندوق
460,690	372,532	أرصدة لدى البنوك
-	412,866	نقد في محافظ استثمارية
270,000	-	ودائع بنكية
744,707	798,981	

10 رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من عدد 509,844,986 سهم بقيمة 100 فلس للسهم (2019: 509,844,986 سهم بقيمة 100 فلس للسهم).

11 أسهم خزينة

31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	
4,619,962	4,619,962	عدد الأسهم (سهم)
714,784	714,784	تكلفة أسهم الخزينة (دينار كويتي)
0.91	0.91	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
135,827	115,499	القيمة السوقية

إن الاحتياطات المعادلة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

بلغ المتوسط المرجح لسعر السوق الخاص بأسهم الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، 25 فلس للسهم (2019: 29.4 فلس للسهم).

12 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا الاستقطاع عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود وجود الاحتياطي القابلة للتوزيع. يتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الإجمالي نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة خلال السنة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

13 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب استقطاع نسبة لا تزيد عن 10% كحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه الاستقطاعات السنوية بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر التي تكبدها المجموعة للسنة. خلال السنة السابقة، تم استخدام الاحتياطي الاختياري بمبلغ 4,569,660 دينار كويتي لإطفاء الخسائر المتركمة بناءً على اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 18 أبريل 2019.

14 احتياطات أخرى

الاحتياطي	الاحتياطي التغير	الاحتياطي التحويل	الإجمالي
أسهم خزينة	المتراكم في القيمة العادلة	عملات أجنبية	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,098,372	1,556,423	(1,201,674)	1,453,121
-	(1,805,230)	-	(1,805,230)
-	(14,269)	-	(14,269)
-	-	60,908	60,908
1,098,372	(263,076)	(1,140,766)	(305,470)

الرصيد كما في 1 يناير 2020

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

الاحتياطي	الاحتياطي التغير	الاحتياطي التحويل	الإجمالي
أسهم خزينة	المتراكم في القيمة العادلة	عملات أجنبية	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,098,372	1,302,125	(1,295,335)	1,105,162
-	254,298	-	254,298
-	-	93,661	93,661
1,098,372	1,556,423	(1,201,674)	1,453,121

الرصيد كما في 1 يناير 2019

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تعديل تحويل عملات أجنبية

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019

15 قروض وتسهيلات بنكية

2020	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
10,749,764	7,600,356
65,552,620	2,888,185
323,524	311,524
9,845,457	9,533,116
86,471,365	20,333,181
-	65,552,596
6,693,491	-
6,693,491	65,552,596
93,164,856	85,885,777

الجزء المتداول

حساب مكشوف لدى البنك

قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت

قرض من شركه محليه في الكويت

قرض محدد الأجل من بنك في دولة الإمارات العربية المتحدة

الجزء غير المتداول

قرض محدد الأجل من بنك تجاري في الكويت

قرض محدد الأجل من بنوك في دولة الإمارات العربية المتحدة

15 قروض وتسهيلات بنكية (تتمة)

خلال السنوات السابقة، لم يتم سداد أقساط القرض المستحقة وتكاليف التمويل المتعلقة به إلى بنك أقليمي في دولة الإمارات العربية المتحدة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، قام البنك برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، صدر حكم في الدعوى القضائية والذي بموجبه تم وضع فندق روتانا الشارقة (شركة تابعة غير مجمعة) قيد الحراسة القضائية وتم تعيين البنك الدائن كحارس قضائي حتى تتم تسوية النزاع الحالي بين المجموعة والبنك.

خلال الربع الرابع من سنة 2019، أصدرت المحكمة "محكمة الشارقة" حكم الاستئناف القاضي بالتزام المجموعة بسداد مبلغ 115 مليون درهم إماراتي (ما يعادل مبلغ 9.7 مليون دينار كويتي تقريباً) وتحويل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن، وكذلك فائدة قانونية بنسبة 5% سنوياً من تاريخ إقامة الدعوى، تحتفظ المجموعة بكامل مخصصاتها مقابل هذا الأصل.

حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم الانتهاء من الإجراءات القانونية لنقل سند ملكية الفندق إلى البنك الدائن.

بناءً على رأي المستشار القانوني للمجموعة، لم تقم المجموعة باحتساب مخصص مقابل الفائدة القانونية المستحقة بنسبة 5% نظراً لعدم إمكانية استبيان طريقة احتساب تلك الفائدة من الحكم. علاوة على ذلك، يرى المستشار القانوني للمجموعة أن تقوم المجموعة حالياً بالتفاوض مع البنك الدائن للتنازل عن قيمة الفائدة القانونية، وكذلك إعادة جدولة سداد مبلغ قدره 115 مليون درهم إلى البنك وفقاً لحكم المحكمة. كما تقوم المجموعة بالتواصل مع قاضي التنفيذ بدولة الإمارات العربية المتحدة لإعداد عملية نقل ملكية العقار محل النزاع إلى البنك الدائن والحصول على المزيد من المعلومات والتفسير فيما يتعلق بأساس احتساب مبلغ الفائدة بنسبة 5%.

تري إدارة المجموعة، أن نتيجة هذه المفاوضات مع البنك الدائن بشأن الفائدة القانونية غير معروفة، ولا يمكن تحديد تأثيرها المالي على المجموعة بصورة معقولة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2020، كانت أقساط القرض وتكاليف التمويل ذات الصلة بمبلغ 9,613,303 دينار كويتي المستحقة إلى بنك كويتي محلي متأخرة السداد وتعثرت المجموعة في سدادها. وفقاً للأحكام الواردة في اتفاقية القرض، تم تصنيف المبلغ المتعثر وكافة الأرصدة المستحقة إلى التزام متداول. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، وافق البنك على إعادة جدولة رصيد القرض المستحق وتكلفة التمويل ذات الصلة بحيث يتم سدادها على مدار أربع سنوات ونصف مع فترة سماح تبلغ سنة من تاريخ اتفاقية إعادة الجدولة.

خلال السنة الحالية، حصلت الشركة التابعة الأجنبية للمجموعة على قرض جديد من بنك أجنبي بمبلغ 7,097,500 دينار كويتي مقابل تقديم العقارات المالية والاستثمارية كضمان خارج دولة الكويت والتنازل عن جميع إيرادات الإيجارات المتعلقة بالأصل المرهون.

تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية من بنوك محلية وأجنبية بمعدلات فائدة سنوية قدرها 2.5% فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي بالنسبة للبنوك المحلية، ومعدلات فائدة سنوية قدرها 3% فوق معدل إيور بالنسبة للبنوك الأجنبية.

تم الحصول على قروض وتسهيلات بنكية بمبلغ 323,524 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 311,524 دينار كويتي) من مؤسسة مالية إسلامية محلية وهما أطراف ذات علاقة (إيضاح 22).

إن هذه القروض ممنوحة مقابل رهن الموجودات التالية:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,076,555	14,622,447	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 4)
73,034,000	86,220,403	عقارات استثمارية (إيضاح 5)
7,820,693	6,203,749	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7)
95,931,248	107,046,599	

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

16 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
412,101	808,278	دائنون تجاريون
5,145,727	848,614	المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 22)
993,970	993,970	توزيعات أرباح مستحقة
503,724	589,342	مصرفات مستحقة وإجازات
1,431,579	1,175,850	تأمينات مستردة
659,716	659,716	دفعات مقدماً لعملاء
502,611	472,140	مطلوبات التأجير
55,070	55,070	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
69,530	57,865	ضريبة دعم العمالة الوطنية
69,673	50,992	زكاة مستحقة
1,273,016	1,806,800	مخصص مطالبات
247,296	345,522	دائنون آخرون
11,364,013	7,864,159	

17 إيرادات أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,620,207	-	ربح من إنهاء التزام قرض
345,038	173,011	إيرادات أخرى
6,965,245	173,011	

18 تكاليف موظفين

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
376,886	307,975	رواتب وأجور وحوافز
67,956	59,871	مكافأة نهاية الخدمة وإجازات
33,429	27,495	أخرى
478,271	395,341	

19 مصرفات أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
564,230	236,992	أتعاب مهنية واستشارات
517,712	145,077	مصرفات قانونية
424,908	346,434	مياه وكهرباء
632,490	473,739	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
5,431	8,300	تأمين
82,118	79,313	صيانة
75,257	53,792	اكتتابات
591,446	1,064,280	أخرى
2,893,592	2,407,927	

20 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب (خسارة) ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم مخفضة كما في 31 ديسمبر 2020.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة:

2019	2020	
1,666,370	(3,580,518)	(خسارة) ربح السنة (دينار كويتي)
505,225,024	505,225,024	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
3.30 فلس	(7.09) فلس	(خسارة) ربح السهم

نظراً لأنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

21 معلومات القطاعات

يتمثل النشاط الرئيسي للمجموعة في الأعمال التجارية العقارية من شراء وبيع الأراضي والعقارات واستثمارها وكذلك حيازة وإدارة الفنادق وأنشطتها السياحية. بالإضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة باستثمار فوائضها المالية عن طريق الاستثمار المباشر في رأس مال الشركات والمحافظ المالية.

فيما يلي قطاعات أنشطة المجموعة التي يتم عرضها على الإدارة:

- ▶ قطاع العقارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالعقارات بما في ذلك العقارات الاستثمارية.
- ▶ قطاع الفنادق: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بإقامة وتملك الفنادق وإدارتها.
- ▶ قطاع الاستثمارات: يتمثل في كافة الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في أسهم ورؤوس أموال الشركات.

يوضح الجدول التالي معلومات حول صافي الإيرادات والتكاليف و(الخسائر) الأرباح والموجودات والمطلوبات لكل قطاع:

31 ديسمبر 2020	قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمارات	بنود غير موزعة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإيرادات	4,615,010	2,080,948	222,025	168,176	7,086,159
التكاليف	(743,253)	(3,311,275)	-	(2,803,268)	(6,857,796)
تكاليف تمويل	(3,796,881)	-	(12,000)	-	(3,808,881)
الأرباح (الخسائر)	74,876	(1,230,327)	210,025	(2,635,092)	(3,580,518)
الموجودات	117,280,181	16,267,287	10,407,956	10,039,359	153,994,783
المطلوبات	82,887,464	11,484,177	1,317,494	5,663,623	101,352,758

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

21 معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2019

قطاع العقارات	قطاع الفنادق	قطاع الاستثمارات	بنود غير موزعة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإيرادات	5,784,978	5,896,673	314,188	6,458,794
التكاليف	(2,764,475)	(5,674,887)	-	(3,843,797)
تكاليف تمويل	(4,114,982)	(366,166)	(12,000)	(4,505,104)
(الخسائر) الأرباح	(1,094,479)	(144,380)	302,188	2,603,041
الموجودات	112,892,503	17,499,115	12,229,074	13,112,334
المطلوبات	78,360,931	10,736,216	1,305,493	7,363,521

فيما يلي التوزيع الجغرافي للإيرادات والموجودات:

2019	2020	الإيرادات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
105,225,232	12,928,623	110,079,129	6,301,722
47,489,229	5,526,010	40,844,445	784,437
3,018,565	-	3,071,209	-
155,733,026	18,454,633	153,994,783	7,086,159

22 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في المجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين عليها أو التي يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي قامت المجموعة بإجرائها ضمن سياق الأعمال العادية. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة ومجلس الإدارة.

فيما يلي بيان بهذه المعاملات والأرصدة:

المعاملات	شركات خاضعة للسيطرة المشتركة	أطراف أخرى ذات علاقة	المجموع 2020	المجموع 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات توزيعات أرباح	9,201	204,317	213,518	304,188
تكاليف تمويل	-	12,000	12,000	11,524
مساهمة تسويق - مدرجة ضمن مصروفات فندق	12,446	-	12,446	36,809
أتعاب إدارة - مدرجة ضمن مصروفات فندق	16,103	-	16,103	93,121
مساهمة حجز - مدرجة ضمن مصروفات فندق	6,223	-	6,223	18,404
رسوم امتياز - مدرجة ضمن مصروفات فندق	-	1,936	1,936	23,453
أتعاب استشارات - مدرجة ضمن مصروفات فندق	-	42,000	42,000	42,000
مصروفات عمومية وإدارية - مدرجة ضمن مصروفات فندق	-	28,500	28,500	96,000
رسوم هوليديكس - مدرجة ضمن مصروفات فندق	-	11,614	11,614	8,744
مصروفات عمولات	-	15,931	15,931	26,728
أتعاب إدارة موجودات	101,538	-	101,538	103,148

فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع:

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

22 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

الأرصدة	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	شركات خاضعة للميطرة المشتركة دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	المجموع 2019 دينار كويتي
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 8)	1,367,653	203,555	-	1,571,208	179,227
المستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 16) *	-	848,614	-	848,614	5,145,727
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	1,085,852	6,250,895	7,336,747	9,209,802
قروض وتسهيلات (إيضاح 15)	-	-	323,524	323,524	311,524

* إن المستحق إلى أطراف ذات علاقة يتضمن مبلغ مستحق إلى الشركة الأم الكبرى بقيمة لا شيء دينار كويتي (2019): 4,590,998 دينار كويتي) ويحمل فائدة بنسبة لا شيء (2019): 2.5% فوق معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي).

مكافأة موظفو الإدارة العليا

كانت مكافأة أعضاء الإدارة العليا خلال السنة كما يلي:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
250,500	253,000
15,577	15,577

رواتب ومكافآت

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

23 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

مطلوبات محتملة

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
24,591	24,591

خطابات ضمان

24 إدارة المخاطر

تكمّن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الرقابية 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 داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض لمخاطر التشغيل. لا تتضمن عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. ويتم مراقبتها من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي للمجموعة. يتولى مجلس الإدارة المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر الشامل واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

24.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة المجموعة مراقبة مخاطر الائتمان عن طريق مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان والحد من المعاملات مع أطراف مقابلة معينة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة.

تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالمستأجرين بالعقارات الاستثمارية عن طريق مراقبة الأرصدة المدينة القائمة. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك عن طريق التعامل مع البنوك حسنة السمعة فقط.

إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية للموجودات المالية المسجلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كما هو مبين بإيجاز أدناه:

24.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
730,690	785,398
12,976,051	9,479,689
13,706,741	10,265,087

النقد والنقد المعادل (باستثناء النقد في الصندوق)
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء المصروفات المدفوعة
مقدماً والدفعات مقدماً إلى المقاولين)

بالنسبة لمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

يعرض الجدول التالي تفاصيل حول قائمة المخاطر المتعلقة بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى بناءً على مصفوفة المخصصات للمجموعة. نظرًا لأن خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان لا تشير إلى نماذج خسائر مختلفة بصورة جوهرية عن قطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس حالة التأخر في السداد لا يتم تمييزه بشكل أكبر بين قواعد العملاء المختلفة للمجموعة.

31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020			تقدم المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى
خسائر	معدل	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	خسائر	معدل	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	
الائتمان المتوقع على مدى عمر الأداة	الائتمان المتوقع	دينار كويتي	الائتمان المتوقع على مدى عمر الأداة	الائتمان المتوقع	دينار كويتي	
98,868	2%	5,127,552	74,887	4%	1,970,210	حتى 30 يوم
34,271	14%	249,114	9,473	11%	88,717	31 إلى 90 يوم
4,382,049	36%	12,114,573	4,904,567	40%	12,409,689	أكثر من 90 يوم
4,515,188		17,491,239	4,988,927		14,468,616	

إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين بخلاف النقد والأرصدة لدى البنوك يتم تقييمها بصورة مجمعة.

الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والنقد لدى مدير المحفظة والودائع الثابتة وأرصدة المدينين الناتجة عن تعثر الطرف المقابل بحيث يعادل الحد الأقصى من التعرض للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي من التعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى من التعرض للمخاطر الذي قد تنشأ في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى من التعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية كما هو مبين في بيان المركز المالي المجموع.

24.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. قد تنتج مخاطر السيولة من التقلبات في السوق أو تدني درجات الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. للوقاية من هذه المخاطر، تقوم الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الأسهم مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد جيد من النقد والنقد المعادل والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها.

24.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصومة لدى المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات سداد المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

الإجمالي دينار كويتي	أكثر من خمس سنوات دينار كويتي	من سنتين إلى خمس سنوات دينار كويتي	من سنة إلى سنتين دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	
2020					
96,440,381	4,755,622	1,376,998	850,396	89,457,365	قروض وتسهيلات بنكية
7,864,159	-	-	-	7,864,159	دائنون ومصرفات مستحقة
104,304,540	4,755,622	1,376,998	850,396	97,321,524	الإجمالي
2019					
90,999,775	-	66,862,278	3,804,316	20,333,181	قروض وتسهيلات بنكية
11,364,013	-	-	-	11,364,013	دائنون ومصرفات مستحقة
102,363,788	-	66,862,278	3,804,316	31,697,194	الإجمالي

تعمل المجموعة حالياً على إعداد دراسات تفصيلية لوضع الخطط المطلوبة لتوفير السيولة المطلوبة للوفاء بالمطلوبات المالية.

24.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل محددة تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على كافة الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

24.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على القرض محدد الأجل.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة قبل الضرائب دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
(931,649)	+100	2020
(858,858)	+100	2019

24.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدار مخاطر العملات الأجنبية على أساس الحدود الموضوعية من قبل مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تضطلع المجموعة بتداول العملات الأجنبية ولا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. وتقوم المجموعة عند الضرورة بمطابقة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية المتضمنة في بعض الموجودات بالمطلوبات المدرجة بالعملة نفسها أو بعملة ذات صلة.

24.3 مخاطر السوق (تتمة)

24.3.2 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

تعرض المجموعة للمخاطر الجوهرية التالية المدرجة بعملة أجنبية كما في 31 ديسمبر:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
9,953,868	9,533,116	درهم إماراتي
1,166,465	1,109,080	جنيه مصري
1,904,744	1,909,485	دولار أمريكي

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في سعر صرف الدرهم الإماراتي والجنيه المصري والدولار الأمريكي مقابل الدينار الكويتي على خسارة المجموعة والخسائر الشاملة الأخرى مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

العملة	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على الخسارة دينار كويتي	2020	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على الخسارة دينار كويتي	2019	التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي
درهم إماراتي	5%	497,693	-	5%	476,656	-	-	-
جنيه مصري	5%	-	58,323	5%	-	55,454	-	55,454
دولار أمريكي	5%	-	95,237	5%	-	95,474	-	95,474

24.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة لموجودات الأسهم المالية. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة المجموعة. ينشأ التعرض لمخاطر أسعار الأسهم المعلنة من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة لدى المجموعة.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة) نتيجة التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

مؤشرات السوق	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الخسائر الشاملة دينار كويتي	31 ديسمبر 2020	التأثير على الخسائر الشاملة دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
الكويت	±5	313,872	±5	397,809	±5
أخرى	±5	95,237	±5	95,474	±5

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

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 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019.

يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطي الآخر والخسائر المتراكمة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين القروض والتسهيلات البنكية والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى ناقصاً النقد والنقد المعادل. تتضمن إجمالي حقوق الملكية بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وأسهم الخزينة والاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري والاحتياطيات الأخرى والخسائر المتراكمة.

الشركة العربية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2020

25 إدارة رأس المال

تراقب المجموعة رأس المال على أساس معدل الاقتراض ويتم احتسابه على أنه صافي الدين مقسوماً على مجموع صافي الدين وحقوق الملكية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2019 دينار كويتي	31 ديسمبر 2020 دينار كويتي	
85,885,777	93,164,856	قروض وتسهيلات بنكية (إيضاح 15)
11,364,013	7,864,159	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 16)
(744,707)	(798,981)	ناقصا: النقد والنقد المعادل (إيضاح 9)
96,505,083	100,230,034	صافي الدين
57,966,865	52,642,025	إجمالي حقوق الملكية
154,471,948	152,872,059	إجمالي حقوق الملكية وصافي الدين
62%	66%	معدل الاقتراض %

26 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية وفقاً لما ورد في إيضاح 3.5.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل (أقل من 12 شهراً) فمن المفترض أن قيمتها الدفترية تعادل قيمتها العادلة تقريباً. ويسري هذا الافتراض أيضاً على الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً لآليات التقييم:

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لمستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2020					
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
8,182,192	-	8,182,192	أسهم مسعرة		
-	1,059,299	1,059,299	أسهم غير مسعرة		
8,182,192	1,059,299	9,241,491			
31 ديسمبر 2019					
المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى:		
9,865,674	-	9,865,674	أسهم مسعرة		
-	1,253,613	1,253,613	أسهم غير مسعرة		
9,865,674	1,253,613	11,119,287			

26 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم يتم إجراء تحويلات بين المستويين 1 و 2 من قياسات القيمة العادلة كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 من قياسات القيمة العادلة.

فيما يلي الحركة في المستوى 3 ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

(خسائر) أرباح			
غير محققة	مسجلة في	كما في	
كما في	حقوق الملكية	1 يناير	
31 ديسمبر	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,059,299	(194,314)	1,253,613	2020
1,253,613	316,279	937,334	2019

27 تأثير كوفيد-19

تم تأكيد وجود فيروس كورونا المستجد في بداية سنة 2020 وتفشى هذا الفيروس في جميع أنحاء العالم، مما أدى إلى حدوث اضطرابات في الأعمال والنشاط الاقتصادي. وفي ظل الانتشار السريع لكوفيد-19 على مستوى العالم، واجهت العديد من الاقتصاديات والقطاعات اضطرابات جوهرية وحالة من عدم اليقين نتيجة للتدابير التي اتخذتها الحكومات لاحتواء هذا الفيروس أو تأخير انتشاره. وكما في تاريخه، فإنه من الصعب للغاية قياس النطاق الفعلي للتأثير.

قامت المجموعة بإجراء تقييم لتأثيرات فيروس كوفيد-19 على النتائج المالية للمجموعة، في ضوء الارشادات المتاحة للمعايير الدولية للتقارير المالية، وإدراج النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة، كما قامت بتوضيح التغيرات الواردة أدناه المتعلقة بالأحكام والتقديرات الجوهرية كما في وللفترة المنتهية في 30 ديسمبر 2020.

الأحكام والتقديرات الجوهرية

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتخذ الإدارة أحكاماً هامة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة.

فيما يلي تأثير تفشي كوفيد-19 على المجموعة:

خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في 30 ديسمبر 2020. وقد تم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة المعدلة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والأخذ في الاعتبار حقيقة التطورات المتسارعة التي يشهدها الوضع الحالي. وقد أخذت المجموعة أيضاً في اعتبارها تأثير التقلبات الكبيرة في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد مدى خطورة واحتمال وقوع السيناريوهات الاقتصادية لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كما تم دراسة اعتبارات مستقبلية أخرى لم يتم إدراجها ضمن السيناريوهات المذكورة أعلاه، مثل تأثير أي تغييرات تنظيمية أو تشريعية أو سياسية، ولكن لم ينتج عنها أي تأثير جوهري، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة لهذه العوامل. يتم مراجعة هذه الخسائر ومراقبتها للتأكد من ملاءمتها على أساس ربع سنوي.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قامت المجموعة بدراسة التأثيرات المحتملة للتقلبات في السوق الحالية لتحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المدرجة لدى المجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها في تاريخ البيانات المالية المجمعة. نظراً لتأثير فيروس كوفيد-19، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في إطار السيناريو الحالي. تم الإفصاح عن المعلومات الخاصة بسياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح 26. أجرت الإدارة تحليلات للقيمة العادلة للأسهم غير المسعرة. نتج عن هذا التقييم تسجيل انخفاض في القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بمبلغ 194,314 دينار كويتي مدرج في الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

الأحكام والتقديرات الجوهرية (تتمة)

العقارات الاستثمارية والممتلكات والمنشآت والمعدات والاستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية") كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 بسبب حالة عدم التيقن بشأن تحديد التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة من هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق بالسعر استنادًا إلى الطريقة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2019. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات تتأثر سلبًا، ومع استمرار الاضطرابات في الوضع، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما تستخدم الافتراضات ذات الصلة في إدراج قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا تزال هناك عوامل عدم تيقن جوهري بشأن كيفية تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وطلب المستأجرين. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة تبلغ 12 شهرًا من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعوامل عدم التيقن المستقبلية. تستند الافتراضات الواردة ضمن النموذج إلى التأثير المحتمل المقدر للقيود واللوائح الخاصة بفيروس كوفيد-19 والمستويات المتوقعة لطلب المستأجرين، إلى جانب طرق المواجهة المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير فيروس كوفيد-19 في التصاعد، ولكن بناءً على مركز السيولة والموارد المالية لدى المجموعة كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تُظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي وأن وضع أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لا يزال غير متأثر إلى حد كبير ولم يتغير منذ 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة هذه على أساس مبدأ الاستمرارية.