

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
9 - 49	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "المجموعة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. هذا، وقد قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 148,098,601 دينار كويتي (2019 - 140,544,143 دينار كويتي) تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة، إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن من أراءً وأحكاماً مهمة والذي يعتمد بشكل كبير على التقديرات المحاسبية. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة من قبل مقيمين مستقلين مرخص لهم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل وفقاً للفترة المتبقية من عقود الإستئجار وطريقة أسعار السوق المقارنة، أخذين بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين المرخص لهم وركزنا على مدى كفاية الإفصاحات عن العقارات الاستثمارية كما هو مبين في إيضاح رقم (9) حول البيانات المالية المجمعة.

تحقق الإيراد للمشاريع الهندسية

إن طبيعة قطاع الهندسة والإنشاءات معقدة فيما يتعلق بالتقارير المالية وخاصة في تحديد إيرادات المشاريع تحت التنفيذ ، وتشكل إيرادات هذا القطاع نسبة 31% من إجمالي إيرادات المجموعة . إن التعقيد يكمن في تحديد نسبة الإنجاز وتحديد التكاليف المتوقعة للإنجاز وتحديد ما إذا كان هناك خسائر مستقبلية يجب تكوين مخصصات من الآن لها .

تتضمن إجراءات التدقيق مراجعة مدى ملاءمة التقديرات الهامة التي قامت بها إدارة المجموعة ، حيث تم دراسة مستندات المشاريع ومناقشة وضع المشاريع قيد الإنشاء مع الإدارة المالية والموظفين التقنيين لدى إدارة المجموعة . وقد أطلعنا على ضوابط المجموعة لتنفيذ عملية تسجيل تكاليف وإيرادات العقود وحساب نسبة الإنجاز . وأيضاً قمنا بالإطلاع على عينة من مستندات وفواتير تلك المشاريع ، بالإضافة الى ذلك ناقشنا الوضع القانوني فيما يتعلق بتلك العقود والإطار الزمني للإنجاز ، كما قمنا بمقارنة نسبة الإنجاز مع السنوات السابقة والإطلاع على التكلفة المقدرة للإنجاز من قبل المجموعة فيما يتعلق بطبيعة وحجم الأعمال والتعاقدات . لقد تم عرض السياسات المحاسبية المتعلقة بتحقق الإيرادات من عقود المقاولات والإفتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة ضمن الإيضاح (2 - ق ، 2 - أ.ب).

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. 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 الإطلاع على المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا تأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين لنا من خلال عملنا أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب الإفصاح عنه فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة ، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ .

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة ، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك .

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للشركة الأم .

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل ، خالية من أخطاء مادية ، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا . إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى ، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق ، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها . إن الأخطاء سواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة .

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة ، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر ، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا . إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ ، أو تزوير ، أو محذوفات مقصودة ، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية .
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف ، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة .
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة .

- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية ، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها ، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية ، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري ، فإن علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة ، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة ، لتعديل رأينا . إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق ، ومع ذلك ، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية .
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى ، بما في ذلك الإيضاحات ، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل .
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملئم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة . أننا مسؤولون عن التوجيه ، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة . كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق .

اننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة ، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة ، بما في ذلك أية أوجه قصور جوهري في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق .

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية ، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا ، أو حيثما وجدت ، والحماية منها .

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.

وبرأينا كذلك، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
30 مارس 2021

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاحات	الموجودات
			الموجودات المتداولة :
1,500,552	2,207,751		نقد في الصندوق ولدى البنوك
434,487	778,060	3	موجودات عقود
8,204,968	8,049,557	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
12,553,406	12,086,521	5	مستحق من أطراف ذات صلة
17,684,217	17,619,713	6	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
305,584	242,544		مخزون
40,683,214	40,984,146		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة :
7,000,000	6,000,000	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,315,479	4,841,074	7	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
30,382,317	28,820,885	8	إستثمارات في شركات زميلة
140,544,143	148,098,601	9	عقارات إستثمارية
45,408	26,791		موجودات غير ملموسة
2,479,627	2,441,391	10	ممتلكات وعقارات ومعدات
185,766,974	190,228,742		مجموع الموجودات غير المتداولة
226,450,188	231,212,888		مجموع الموجودات
			المطلوبات المتداولة :
2,873,749	3,456,574	11	بنوك دائنة
1,682,842	2,653,893	12	قروض لأجل
669,582	683,917	13	أقساط عقود بيع مرابحة
2,850,000	3,450,000	14	إلتزامات عقود إيجار
162,904	127,341	3	مطلوبات عقود
12,724,925	14,310,120	15	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
194,161	291,911	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
21,158,163	24,973,756		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة :
59,430,331	61,829,112	12	قروض لأجل
53,157,252	60,208,516	14	إلتزامات عقود إيجار
2,416,330	2,699,034	16	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
115,003,913	124,736,662		مجموع المطلوبات غير المتداولة
136,162,076	149,710,418		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية :
26,500,000	26,500,000	17	رأس المال
15,811,095	15,811,095		علاوة إصدار
8,518,017	8,518,017	18	احتياطي إجباري
5,162,322	5,162,322	19	احتياطي اختياري
(3,583,050)	(3,584,930)	20	أسهم الخزانة
(1,099,019)	(996,589)		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
3,025,149	2,920,144		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(15,062)	(25,076)		أثر التغيرات في الدخل الشامل الآخر لشركات زميلة
33,756,592	25,007,327		أرباح مرحلة
88,076,044	79,312,310		مجموع حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
2,212,068	2,190,160		الحصص غير المسيطرة
90,288,112	81,502,470		مجموع حقوق الملكية
226,450,188	231,212,888		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

هيثم سليمان حمود الخالد
رئيس مجلس الإدارة

خالد خضير مشعان خضير المشعان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاحات	
940,661	(73,387)	21	صافي (خسائر) إيرادات المشاريع
3,123,856	2,164,205	22	صافي إيرادات الإيجارات
1,437,731	(76,649)	23	صافي (خسائر) إيرادات المنتجات
			إطفاء عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لصافي قيمتها البيعية المتوقع تحقيقها
(420,512)	(320,557)	6	توزيعات أرباح استثمارات
197,106	287,977		الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة
30,326	(1,531,228)	8	أرباح بيع عقارات استثمارية
-	115,347	9	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
3,199,288	(1,081,087)	9	مجمّل (خسارة) ربح التشغيل
8,508,456	(515,379)		مصروفات إدارية وعمومية
(2,288,446)	(2,325,258)	24	إستهلاكات وإطفاءات
(198,893)	(104,199)		خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
(34,376)	-	10	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخزون بطيء الحركة
(120,901)	(1,194,139)		(خسارة) ربح التشغيل
5,865,840	(4,138,975)		مصارييف تمويلية
(4,927,185)	(4,794,924)		إيرادات إعفاء إيجارات
-	250,000		أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
10,143	102,142		أرباح (خسائر) فروقات عملات أجنبية
(4,506)	25,744		إيرادات أخرى
3,195	4,767		(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية
947,487	(8,551,246)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,941)	-		(خسارة) ربح السنة
937,546	(8,551,246)		
			المتعلق بـ :
787,064	(8,648,731)		مساهمي الشركة الأم
150,482	97,485		الحصص غير المسيطرة
937,546	(8,551,246)		(خسارة) ربح السنة
			(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
3.08	(33.90)	26	(فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاحات
937,546	(8,551,246)	(خسارة) ربح السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر:
		ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
(40,718)	(105,005)	فروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية
5,963	(10,014)	حصة المجموعة من التغير في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
		8
		ينود لن يعاد تصنيفه لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
(432,369)	(6,291)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من
(467,124)	(121,310)	خلال الدخل الشامل الآخر
		7
		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
470,422	(8,672,556)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
		المتعلق بـ :
471,152	(8,761,854)	مساهمي الشركة الأم
(730)	89,298	الحصص غير المسيطرة
470,422	(8,672,556)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.

وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم											
رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم الخزانة	القيمة العادلة	ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في	احتياطي	في الدخل	أثر التغيرات	مجموع حقوق الملكية
رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم الخزانة	القيمة العادلة	ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في	احتياطي	في الدخل	أثر التغيرات	مجموع حقوق الملكية
26,500,000	15,811,095	8,438,316	5,162,322	(3,567,554)	(875,218)	3,065,867	(21,025)	34,410,918	88,924,721	2,236,430	91,161,151
-	-	-	-	-	-	-	-	787,064	787,064	150,482	937,546
-	-	-	-	-	(281,157)	(40,718)	5,963	-	(315,912)	(151,212)	(467,124)
-	-	-	-	-	(281,157)	(40,718)	5,963	787,064	471,152	(730)	470,422
-	-	-	-	-	57,356	-	-	(57,356)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(27,948)	(27,948)	27,948	-
-	-	-	-	(15,496)	-	-	-	-	(15,496)	-	(15,496)
-	-	79,701	-	-	-	-	-	(79,701)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(51,580)	(51,580)
-	-	-	-	-	-	-	-	(1,276,385)	(1,276,385)	-	(1,276,385)
26,500,000	15,811,095	8,518,017	5,162,322	(3,583,050)	(1,099,019)	3,025,149	(15,062)	33,756,592	88,076,044	2,212,068	90,288,112
-	-	-	-	-	-	-	-	(8,648,731)	(8,648,731)	97,485	(8,551,246)
-	-	-	-	-	1,896	(105,005)	(10,014)	-	(113,123)	(8,187)	(121,310)
-	-	-	-	-	1,896	(105,005)	(10,014)	(8,648,731)	(8,761,854)	89,298	(8,672,556)
-	-	-	-	-	100,534	-	-	(100,534)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,250	3,250
-	-	-	-	(1,880)	-	-	-	-	(1,880)	-	(1,880)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(114,456)	(114,456)
26,500,000	15,811,095	8,518,017	5,162,322	(3,584,930)	(996,589)	2,920,144	(25,076)	25,007,327	79,312,310	2,190,160	81,502,470

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

2019	2020	إيضاحات	
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :			
947,487	(8,551,246)		(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية تسويات :
(30,326)	1,531,228	8	الحصة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	(115,347)	9	أرباح بيع عقارات استثمارية
(3,199,288)	1,081,087	9	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
462,407	426,958		استهلاكات وإطفاءات
34,376	-		خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
120,901	1,194,139		صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخزون بطيء الحركة
(197,106)	(287,977)		توزيعات أرباح استثمارات
(1,241)	(53)		إيرادات فوائد
4,927,185	4,794,924		مصاريف تمويلية
-	(250,000)		إيرادات إعفاء إيجارات
420,512	320,557	6	إطفاء عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لصافي قيمتها البيعية المتوقع تحقيقها
(10,143)	(102,142)		أرباح بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
325,987	403,418	16	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
3,800,751	445,546		
التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :			
628,713	(380,480)		موجودات (مطلوبات) عقود
425,688	63,165		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(897,763)	626,702		مستحق من أطراف ذات صلة
2,331,642	251,380		عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
2,600	58,121		مخزون
(2,141,157)	(212,093)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
4,150,474	852,341		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(406,788)	(118,685)	16	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
-	(110,347)		حصة الزكاة المدفوعة
(133,993)	(30,750)		ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
-	(10,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
3,609,693	582,559		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :			
83,642	468,114	7	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,059,415)	(2,236,914)	9	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	269,418	9	المحصل من بيع عقارات استثمارية
(11,056)	-		المدفوع لموجودات غير ملموسة
(1,461,581)	(411,787)	10	المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
11,262	143,824		المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
197,106	287,977		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
1,241	53		إيرادات فوائد مستلمة
(4,238,801)	(1,479,315)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :			
798,340	582,825		صافي الحركة على بنوك دائنة
4,641,345	3,369,832		صافي الحركة على أقساط قروض
(599,274)	14,335		صافي الحركة على أقساط عقود بيوع مرابحة
(2,100,000)	(1,250,000)		المدفوع للالتزامات عقود إيجار
(1,247,567)	(34,395)		توزيعات نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
69,159	97,750		صافي الحركة على مستحق إلى أطراف ذات صلة
(51,580)	(114,456)		توزيعات نقدية مدفوعة لحصص غير مسيطرة
(15,496)	(1,880)		المدفوع لشراء أسهم الخزانة
-	3,250		أثر استبعاد حصة من شركة تابعة
(2,719,032)	(1,063,306)		مصاريف تمويلية مدفوعة
(1,224,105)	1,603,955		صافي التدفقات النقدية الناتج من (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(1,853,213)	707,199		صافي الزيادة (النقص) في نقد في الصندوق ولدى البنوك
3,353,765	1,500,552		نقد في الصندوق ولدى البنوك في بداية السنة
1,500,552	2,207,751		نقد في الصندوق ولدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
تأسست شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" ، بموجب عقد تأسيس شركة مساهمة كويتية (مقفلة) موثق لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تحت رقم 819 جلد 1 بتاريخ 5 مارس 2002 ، والتعديلات اللاحقة له والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري بتاريخ 17 يونيو 2019 .

اجتمعت الجمعية العامة التأسيسية للشركة الأم بتاريخ 8 إبريل 2002 ، وأعلنت قيام الشركة الأم نهائياً .

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت ، إن الأغراض الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي :

- 1- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها ، وكذلك إدارة أملاك الغير ، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .
- 2- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في دولة الكويت وفي الخارج .
- 3- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .
- 4- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
- 5- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- 6- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- 7- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها .
- 8- تجارة المواد والمعدات الإنشائية .
- 9- القيام بأعمال مقاولات المباني بما يشمل المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والصحية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء والألمنيوم والمنجور والصحي للعقارات المملوكة للشركة وللغير .
- 10- إستيراد المعدات الإنشائية المتعلقة بأعمال الشركة الأم .
- 11- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها .
- 12- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملة جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحق بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .
- 13- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي) .
- 14- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) BOT وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT .
- 15- إستغلال الفوائض المالية والمتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة . ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري أو تشارك هذه الهيئات أو أن تلحقها بها .

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 88093 بتاريخ 13 مارس 2002 .

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد رقم 8904 ، السالمية 22060 ، دولة الكويت .

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 30 مارس 2021 . إن البيانات المالية المجمعة المرفقة خاضعة للمصادقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم والتي لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها .

2- السياسات المحاسبية الهامة

أ- أسس الإعداد :

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ، وتتخلص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الإستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن تلك القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (أ.ب). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تأثير تفشي جائحة COVID-19 على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في إيضاح (35).

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

• المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2020، المتعلقة بالمجموعة وبيانها كالتالي:

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – تعريف الأعمال
- التعديلات في تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة، وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط، وبيانها كما يلي:
- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تضييق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء، وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على جميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – ومعايير المحاسبة الدولية رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "إصلاح معدل الفائدة"

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعايير المحاسبة الدولية رقم (39) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" توفر عدداً من التخفيضات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإصلاح معدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالة من عدم التأكد بشأن توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية على أساس البند المغطى بالتحوط أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لا يوجد لديها أي علاقات تحوط من معدل الفائدة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولية رقم (1) ومعايير المحاسبة الدولية رقم (8) – "تعريف الأهمية النسبية"

توفر تلك التعديلات تعريفاً جديداً للأهمية النسبية التي تنص على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر حذفها أو تحريفها أو إخفاؤها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية المجمعة للأغراض العامة استناداً إلى تلك البيانات المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة محددة". توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو تأثير المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالإضافة إلى معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. يعتبر التحريف في المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، كما ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

إطار المفاهيم للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018

إن إطار المفاهيم ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في تطوير المعايير، ومساعدة القائمين على إعداد البيانات المالية على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار ساري قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك على الكيانات التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير الإعراف بالموجودات والالتزامات ويوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "التأجير" - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ COVID-19

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات تأجير تتعلق بـ COVID-19 "تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود التأجير". تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن المحاسبة عن التعديلات على عقد التأجير الناتجة عن امتيازات التأجير كتأثير مباشر لجائحة COVID-19. وكمبرر عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد التأجير. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد التأجير نتيجة امتيازات التأجير المتعلقة بـ COVID-19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد التأجير.

يتم تطبيق التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يتم السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2020 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

الرجوع إلى إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3)

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) "تجميع الأعمال" - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989، بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكديدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قبل قصد الاستخدام"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - العوائد ما قبل قصد الاستخدام"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي عائدات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء إيصالها إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل بالطريقة التي حدتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) – "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد" في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو متكبداً خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تقب بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020 فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1): "تطبيق المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لأول مرة - شركة تابعة تطبق المعيار لأول مرة"

يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة (a) - D16 من المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (1) لقياس فروق الترجمة التراكمية باستخدام المبالغ المفصح عنها من قبل الشركة الأم، بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم إلى المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. يتم تطبيق هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو المشروع المشترك عند اختيار تطبيق الفقرة (a) - D16 من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1).

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – "الرسوم في اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي. ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب- أسس التجميع :

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المشار إليها بالمجموعة) وبينها كالتالي :

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة
2019	2020			
				1 - شركة الأرجان الوطنية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م. وشركاتها التابعة التالية :
%99	%99	مقاولات	دولة الكويت	1 - أ - شركة الأرجان الوطنية للمقاولات - ش.ش.و.
%100	%100	مقاولات	مملكة البحرين	1 - ب - شركة الأرجان لأحواض السباحة - ذ.م.م.
%99.80	%99.80	أحواض سباحة	دولة الكويت	1 - ج - شركة الأرجان للمعدات الثقيلة - ذ.م.م.
%99.80	%99.80	معدات ثقيلة	دولة الكويت	1 - د - شركة الأرجان الوطنية للتجارة والمقاولات - ذ.م.م.
%99.99	%99.99	مقاولات	دولة قطر	1 - هـ - شركة هيلث بلاس التجارية - ذ.م.م.
%60	%60	إستيراد وتصدير	دولة الكويت	2- شركة أرجانا للمنتجات والفنادق - ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة التالية :
%99.95	%99.95	فنادق ومنتجعات	دولة الكويت	2 - أ - شركة فندق ومنمّج موفينيك البدع - الكويت - ذ.م.م.
%99.99	%99.99	فنادق ومنتجعات	دولة الكويت	3- شركة الجود القابضة - ش.م.ب.
%99	%99	قابضة	مملكة البحرين	4- شركة الأرجان للإستثمار العقاري - ش.م.م.
%98	%98	عقاري	جمهورية مصر العربية	5- شركة الأرجان القابضة - ش.م.ك. (قابضة).
%99	%99	قابضة	دولة الكويت	6- شركة الأرجان العالمية العقارية المحدودة .
%100	%100	عقاري	المملكة المتحدة	7- شركة الأرجان للتطوير الزراعي - ذ.م.م.
%99.67	%99.67	زراعة	دولة الكويت	8- شركة الأرجان الخليجية للخدمات العقارية - ش.م.ك. (مقفلة).
%50	%50	خدمات عقارية	دولة الكويت	9- شركة الأرجان لإدارة المشاريع العقارية - ش.م.ك. (مقفلة).
%50	%50	إدارة مشاريع	دولة الكويت	10- شركة شمس الفوز للعقارات - ذ.م.م.
%99	%99	عقاري	مملكة البحرين	11- شركة ظلال القرم العقارية - ذ.م.م. وشركاتها التابعة التالية :
%99.50	%99.50	عقاري	سلطنة عمان	11-أ- شركة تلال القرم العقارية - ذ.م.م.
%99.50	%99.50	عقاري	سلطنة عمان	11 - ب- شركة فل البستان - ش.م.م.
%67	%67	عقاري	سلطنة عمان	12- شركة الدعم العقارية - ذ.م.م. وشركاتها التابعة التالية:
%99.99	%99.99	عقاري	دولة الكويت	12-أ- شركة شمس الحياة لإدارة المطاعم - ش.ش.و.
%100	%100	إدارة مطاعم	دولة الكويت	12-ب- شركة محور الكويت العقارية - ش.ش.و.
%100	%100	عقاري	دولة الكويت	12-ج- شركة الوطنية للأعمال الإنشائية - ش.م.م.
%99.99	%99.99	مقاولات	سلطنة عمان	12-د- شركة الشبكات الرقمية الذكية لتصميم وتجهيز مراكز الحسابات الإلكترونية - ذ.م.م.
%58	%58	تكنولوجيا المعلومات	دولة الكويت	12-د-أ- شركة ديجتال أرينا لتصميم وتجهيز مراكز الحسابات الإلكترونية - ش.ش.و.
%100	%100	تكنولوجيا المعلومات	دولة الكويت	13- شركة جنات المتحدة العقارية - ذ.م.م.
%99.99	%99.99	عقاري	دولة الكويت	14- شركة مساكن الوطنية - ذ.م.م.
%99.95	%99.95	مقاولات	السعودية	15- شركة مشروع نسيم صلالة السكني - ذ.م.م.
%99.50	%99.50	عقاري	سلطنة عمان	16- شركة شعاع الحياة لإدارة أملاك الغير - ذ.م.م.
%85	%85	إدارة أملاك الغير	دولة الكويت	17 - شركة الأرجان المغرب العقارية - ش.ش.و.
%100	%100	عقاري	مملكة المغرب	17 - أ - شركة معارف لإدارة الأصول - ذ.م.م.
%99.99	%99.99	إدارة أصول	مملكة المغرب	17 - ب - شركة معارف للتطوير - ذ.م.م.
%66.67	%66.67	عقاري	مملكة المغرب	18- شركة الأرجان الطاقة لتجارة الأدوات والمعدات الكهربائية والمقاولات والتوكيلات - ذ.م.م.
%99.70	%99.70	مقاولات وأعمال	دولة الكويت	19- شركة الأرجان زون العقارية - ذ.م.م.
%99.90	%99.90	كهربائية	دولة الكويت	20- شركة الأرجان سكوير العقارية - ذ.م.م.
%99.90	%99.90	عقاري	دولة الكويت	21- شركة أرجانيا لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات - ذ.م.م.
%99.90	%99.90	عقاري	دولة الكويت	22- شركة الأرجان لاند العقارية - ذ.م.م.
%99.90	%99.90	عقاري	دولة الكويت	23- شركة سينرجي للمعدات والمستلزمات الطبية - ذ.م.م.
%99.90	%99.90	خدمات طبية	دولة الكويت	24- شركة سوا المتحدة لإدارة المطاعم - ذ.م.م.
%70	%70	إدارة مطاعم	دولة الكويت	

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم . وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم :

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها .
- قابلة للتعرض للخسارة ، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها .
- لديها القدرة على إستخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها .

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه .

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها ، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لاعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها . تأخذ المجموعة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها ، بما في ذلك :

- حقوق تصويت المجموعة نسبة الى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين .
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة ، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى .
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى .
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات ، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين .

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة . عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل ، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية . يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة . إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم . يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة . إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة ، فإنها تقوم بالآتي :

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة .
- إستبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة .
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتركمة المسجلة في حقوق الملكية .
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم .
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به .
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر .
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود .

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ به لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

- كان من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ به بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي ، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي .

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د - الأدوات المالية :

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الإتفاقيات التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية المجمع. يتم اظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي، وتتوي السداد اما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، المدينين، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بنوك دائنة، قروض لأجل، أقساط عقود ببوع مرابحة، التزامات عقود إيجار والداننون.

• الموجودات المالية :

1- تصنيف الموجودات المالية :

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتوليد التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كان يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

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

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخضم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلية أو جزئية) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن التصنيفات التالية :

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تمثل أدوات الدين بالتكلفة المطفأة في أدون خزانة ولها فترة استحقاق تعاقدية لأكثر من 3 أشهر.

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حيثما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد لدى البنوك ، المدينين التجاريين ، المستحق من أطراف ذات صلة وموجودات العقود والموجودات الأخرى تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع ، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

موجودات عقود

إن موجودات العقود تمثل حق المجموعة في المقابل الذي تم على أساسه تحويل البضائع وتأديه الخدمات للعميل، إذا قامت المجموعة بتحويل البضائع أو تأديه الخدمات للعميل قبل أن يقوم العميل بدفع المقابل أو قبل تاريخ استحقاق المبلغ ، فيتم الاعتراف بموجودات العقود في حدود المبلغ المكتسب وفقاً للشروط التعاقدية.

يتم تقييم موجودات العقود بالإنخفاض في القيمة وفقاً للطريقة المبسطة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 9: الأدوات المالية.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملات الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

2- انخفاض قيمة الموجودات المالية :

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة لموجودات العقود ، المدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة ، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية ومؤسسات الفكر ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة ، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3- المطلوبات المالية :

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخضع تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

لمطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

أ. الدائنون :

يمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين . يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات التي تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي . يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي . يتم تصنيف الدائنين كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول) . وبخلاف ذلك ، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة .

ب. الاقتراض :

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة . ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الاقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة ، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض . عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها ، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

ج. عقود بيع مرابحة :

تتمثل عقود بيع مرابحة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبنود تم شراؤها للغير وفقاً لاتفاقية عقود بيع مرابحة . يدرج رصيد عقود بيع مرابحة بأجمالي المبلغ الدائن ، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس توزيع نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية .

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الإلتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقترض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الإلتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

4- مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية :

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

هـ - مخزون :

1 - مواد في المخازن :

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل ، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة . تتضمن تكلفة المخزون المواد المباشرة ، وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المتكبدة لجعل المخزون في موقعه وحالته الحالية . تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح .

إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع ضمن النشاط الاعتيادي مخصوماً منه تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم شطب بنود المخزون المتقدمة وبطيئة الحركة بناءً على الاستخدام المستقبلي المتوقع وصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها.

إن تكلفة المنتجات الحيوية المحولة من الموجودات الحيوية هي قيمتها العادلة ناقصاً مصاريفها البيعية في تاريخ الحصاد.

2 - مخزون نباتات :

يقيم مخزون النباتات بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها . إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هي السعر المقدر للبيع ضمن النشاط الاعتيادي مخصوماً منها تكاليف التجهيز والمصاريف البيعية ، إن وجدت.

و - عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:

يتم تصنيف العقارات التي تم إقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية، مخصصاً منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. مخصصاً منها تكاليف الانجاز والتكاليف المقدرة للبيع. يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات متخصصين مستقلين يتمتعون بالمؤهلات والخبرة المطلوبة في تقييم هذه الأنواع من العقارات باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة استناداً إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

ز - عقارات استثمارية :

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدثت بها التغير.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع المجموعة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلة للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أول.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء إعتراف القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما تستبعد أو تسحب نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. يتم التحويل من العقار الاستثماري فقط عندما يحدث تغير في الاستخدام يدل على بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول و تغيير الاستخدام.

ح - الشركات الزميلة :

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الإقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة مخصصاً منها أي انخفاض في القيمة لكل استثمار على حده من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعلياً حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر المجمع لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم إستبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الإقضاء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقضاء يتم الإقرار بها كشهرة . وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي انخفاض في قيمتها . إذا كانت تكلفة الإقضاء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة ، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة .

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار . فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختبار الانخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة . يتم إدراج أي عكس للانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار .

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة ، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الإقرار به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

ط - ممتلكات وعقارات ومعدات :

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والعقارات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل . يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والعقارات والمعدات ، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها . في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والعقارات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً ، فإنه يتم رسمة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والعقارات والمعدات .

تظهر الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة . يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي :

%	
5%	مباني
10%	أثاث وتجهيزات فندقية
33.33%	برامج محاسبة
20% - 25%	ديكورات
10% - 20%	عدد وأدوات
10% - 20%	سيارات ومعدات
25%	أثاث وتجهيزات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك متفقتين مع نمط المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والعقارات والمعدات .

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والعقارات والمعدات عند استبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ي - حق انتفاع أرض للتطوير:

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات غير الملموسة الناشئة عن إتفاقيات حقوق الاستغلال عندما يكون لديها الحق في إستغلال الموجودات والبنية التحتية محل الإتفاقيات. إن الأصل غير الملموس الناتج مقابل تشييد أو تجديد الخدمات المتعلقة بالموجودات محل إتفاقيات حقوق الاستغلال يتم قياسها بالقيمة العادلة عند الإقرار المبدئي.

لاحقاً للإعتراف المبذون ، يتم قياس الموجودات غير الملموسة بالتكلفة ، والتي تتضمن تكلفة الإقتراض ، ناقصاً للأرصدة التراكمية للإطفاء وخسائر الإنخفاض في القيمة. إن العمر الافتراضي للموجودات غير الملموسة عن إتفاقيات حقوق الاستغلال هو الفترة ما بين بداية احتساب العوائد الناتجة من إستخدام الموجودات والبنية التحتية إلى نهاية فترة الاستغلال والذي ينتهي في 31 ديسمبر 2022 . يتم مراجعة طريقة الإطفاء والأعمار الإنتاجية والقيمة المتبقية في نهاية كل سنة مالية ، ويتم تعديلها متى كان ذلك مناسباً.

ك - إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية :

في نهاية الفترة المالية ، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات . إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض ، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة ، (إن وجدت) . إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد ، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب . يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد . يجب الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم .

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة . يجب الإعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم .

ل - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدولة التي تزاو الشركات التابعة نشاطها بها . إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف ، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية ، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي .

م - توزيعات الأرباح النقدية لمساهمي الشركة الأم :

تقوم المجموعة بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لارادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم ، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية . عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية ، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الإلتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

ن - رأس المال :

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية . إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة .

س - علاوة إصدار :

تمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة . إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون .

ف - أسهم الخزانة :

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة ، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية . عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزانة) ، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ومن ثم الاحتياطيات ومن ثم علاوة الإصدار على التوالي .

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي . لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة) ، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها . في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً ، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ق - تحقق الإيراد :

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود

- الخطوة الأولى : تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية : تحديد الإلتزامات التعاقدية في العقد - إن الإلتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الإلتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الإلتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة : الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالإلتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

- تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:
- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء ، أو
 - أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
 - أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة ، و للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل .
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل .
- أن يقبل العميل الأصل.

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليبيتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجمع وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإنها تعترف إما بموجودات العقد أو مدينين في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

يتم رسمة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكديدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمولات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية :

مبيعات البضاعة

تمثل المبيعات مجموع قيمة الفواتير الصادرة للبضاعة المباعة خلال السنة. يتم تحقق إيراد بيع البضائع عند تحويل السيطرة على البضاعة للعميل. بالنسبة للمبيعات المستقلة التي ليست معدلة من قبل المجموعة أو لا تخضع لخدمات متكاملة كبيرة، يتم تحويل السيطرة في الوقت الذي يتسلم فيه العميل البضاعة دون نزاع. ويتم التسليم عندما يتم شحن البضاعة إلى موقع محدد، والتي تم شراؤها سابقاً من قبل العميل، كما يتم تحويل مخاطر التقادم والخسارة إلى العميل، وإما أن يقبلها العميل وفقاً لعقد البيع أو يتم تجاوز شروط القبول أو أن يكون لدى المجموعة دليل موضوعي على تلبية كافة شروط القبول.

عند تعديل تلك البنود أو بيعها مع خدمات متكاملة جوهرية، فإن البضاعة والخدمات تمثل التزام أداء وحيد ومجمع وعليه يجب تحويل السيطرة عليه على مدى فترة من الوقت. وذلك بسبب أن المنتج المجمع فريد من نوعه للعميل (لا يوجد استخدام بديل) ولدى المجموعة حق واجب النفاذ للحصول على الدفعات مقابل الأعمال التي تمت حتى تاريخه. يتم الاعتراف بالتزامات الأداء على مدى فترة من الوقت مع أداء أعمال التعديل أو التكمال.

إذا كانت العقود تشمل توريد بضاعة وخدمات تركيب مقابل أتعاب ثابتة، يتم الاعتراف بالإيراد على مدى فترة من الوقت، ويتم تسجيله كالتزام أداء وحيد بسبب العلاقات المتداخلة بين عناصر العقد. عندما تشمل العقود خدمات ما بعد البيع، يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. إذا لم يذكر ذلك بشكل مباشر، فإنها تعتبر تقديرات على أساس التكلفة المتوقعة مضاف إليها هامش ربح.

تقديم الخدمات

يتم تحقق إيرادات عقود الخدمات عند تقديم الخدمة للعملاء. تدخل المجموعة في عقود صيانة وتمديد ضمانات بأسعار ثابتة مع عملاء لترات بحد أقصى سنة، ويتعين على العملاء الدفع مقدماً ويتم تحديد تواريخ الدفعات المستحقة في كل عقد. يتم الاعتراف بالإيراد على مدى الوقت استناداً إلى الذسبة بين عدد ساعات خدمات الصيانة المقدمة في الفترة الحالية وإجمالي عدد تلك الأساعات المتوقع تقديمها بموجب كل عقد.

عقود المقاولات

تتحقق إيرادات عقود المقاولات على مدى الوقت بطريقة التكلفة إلى التكلفة (أسلوب المدخلات)، أي نسبة تكاليف العقد المتكبدة للأعمال المنجزة حتى تاريخه إلى إجمالي تكاليف العقد المقدرة. تتحقق الأرباح فقط عندما يصل العقد إلى تلك المرحلة التي يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة معقولة. وتؤخذ المطالبات، الأوامر التغيرية ودفعات الحوافز للعقد في الاعتبار لغرض احتساب أرباح العقد عند موافقة مالك العقد لها، كما يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة للعقود بالكامل فور تبين حدوثها.

عندما لا يكون من الممكن تقدير الإيراد من عقود المقاولات بصورة معقولة، فإنه يتم التحقق من الإيراد إلى المدى الذي تم تحمله من تكاليف العقد والتي من المرجح أن تكون قابلة للاسترداد. إن تكاليف العقود يتم الاعتراف بها كمصروف في الفترة التي تم تكبدها فيها.

إيرادات ومصاريف الفوائد

تحتسب إيرادات ومصاريف الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية. عندما يكون هناك انخفاض في قيمة المدينين، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية لتلك المبالغ إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تقدر بالتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي المتعلق بالأداة المالية، ويتم الاستمرار في إطفاء الخصم كإيراد فوائد. إن إيرادات الفوائد للمدينين التي يوجد انخفاض دائم في قيمتها يتم الاعتراف بها إما في حالة تحصيلها أو على أساس التكلفة المستردة طبقاً لمقتضيات الظروف.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات.

بيع عقارات تحت التطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل السيطرة إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

إيراد بيع عقارات

- يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:
- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
 - عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
 - ألا تنخفض مرتبة الذم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.

- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

الإيرادات والمصاريف الأخرى

يتم تحقق الإيرادات والمصاريف الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

ر - المخصصات :

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة إلزام قانوني حالي أو محتمل ، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام . ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود ماديا ، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام.

الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال :

تقاس المطلوبات المحتملة المستحوز عليها في دمج الأعمال عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. في نهاية كل فترة مالية لاحقة، يتم قياس المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو المبلغ المعترف به عند الاعتراف المبدئي ناقصاً المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى .

الالتزامات الضمان :

يتم الاعتراف بمخصصات التكلفة المتوقعة لالتزامات الضمان في تاريخ بيع البضائع والخدمات ذات الصلة، وهي تمثل وفقاً لأفضل تقدير لتقدير للإدارة المصاريف المطلوبة لتسوية التزام المجموعة.

العقود المثقلة بالالتزامات :

إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المنافع الاقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبه. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخارج من العقد، وهي إما تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات الناشئة عن الفشل في الوفاء به، أيهما أقل.

إذا كان لدى المجموعة عقد متوقع خسارته، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل احتساب مخصص منفصل لعقد متوقع خسارته، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ش - تكاليف الاقتراض :

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع ، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع . إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد . يتم إدراج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق بإقتراض الأموال.

ت - عقود الإيجار :

(أ) تعريف عقد الإيجار :

قامت المجموعة سابقاً في بداية العقد بتحديد ما إذا كان هناك ترتيب أو محتوى على عقد إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (4). بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد أو المحتوي على عقد إيجار بناءً على تعريف عقد الإيجار وفقاً لما يلي:

- هل هناك أصل محدد للعميل كحق لإستخدامه،
- هل يحصل المستأجر على جميع المنافع الاقتصادية،
- هل للمستأجر الحق في الاستخدام المباشر للأصل.

(ب) المجموعة كمستأجر :

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر : فهو يزيل التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) ويتطلب من المستأجر الاعتراف بأصول حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار ، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة.

يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويعدل بأى إعادة قياس لالتزام عقد الإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) – أصول حق الاستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) "ممتلكات وعقارات ومعدات" .

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار وفقاً لتغيير معدلات الفائدة أو تعديلات الإيجار، أو من بين أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل)، وعلى عقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال نموذج الأثر الرجعي الكامل أو نموذج الأثر الرجعي المعدل. إذا تم تحديد النموذج الأخير، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للاعتراف المبدئي كتعديل في الأرباح المرحلة (أو أي بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية)، أو تطبيق الخيار الثاني ضمن نفس النموذج والذي يسمح بقياس التزامات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية المتبقية حتى نهاية عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار إذا كان متوفراً أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر مقابل إثبات أصل حق الاستخدام بنفس القيمة دون أثر على الأرباح المرحلة.

(ج) المجموعة كمؤجر :

على عكس محاسبة المستأجر، تظل متطلبات المحاسبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الخاصة بالمؤجر كما هي دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، وتستمر في مطالبة المؤجر بتصنيف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. ليس ضرورياً على المجموعة أن تقوم بإجراء أي تعديلات على عقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر في المرحلة الانتقالية إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، باستثناء عقود الإيجار المبرمة من الباطن. كما في تاريخ سريان المعيار، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بالتأجير من الباطن.

إن السياسات المحاسبية للمجموعة والنتيجة من تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (16) كالتالي:

أ- أصول حق الاستخدام:

تعترف المجموعة بأصول حق الاستخدام كمستأجر في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار ، تتضمن تكلفة أصول حق الاستخدام قيمة التزامات عقد الإيجار المعترف بها (والتي تتمثل في القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار) ، والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ، ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. يتم إدراج أصول حق الاستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية كعقارات استثمارية ضمن بيان المركز المالي المجموع.

خلال الفترة الانتقالية لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) ، بصفة المجموعة كمستأجر يجب إثبات أصول حق الاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) من تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، حيث ليس من الضروري عمل تعديلات لعقود الإيجار المدرجة سابقاً ضمن بند العقارات الاستثمارية وفقاً لنموذج القيمة العادلة بمعيار المحاسبة الدولي رقم (40). لا يتم إدراج مصاريف الإيجار المدفوعة مقدماً ضمن بند العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم إدراجها منفصلة ضمن الموجودات.

تقاس أصول حق الاستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة وذلك لإستخدام المجموعة نموذج القيمة العادلة في قياس العقارات الاستثمارية للمجموعة. إن سياسة المجموعة المتبعة هي أن يتم تقييم العقارات الاستثمارية مرة واحدة على الأقل في السنة .

بموجب المعيار الدولي للمحاسبة رقم (40) "العقارات الاستثمارية"، إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المثبتة في دفاتر المستأجر كأصول حق استخدام تعكس التدفقات النقدية المتوقعة شاملاً مدفوعات الإيجار المتغيرة المتوقع سدادها. ونتيجة لذلك، إذا كان تقييم العقار يستند إلى صافي المدفوعات المتوقعة، فإنه يجب إضافة أى التزامات لعقود الإيجار للوصول إلى القيمة العادلة للعقار الاستثماري باستخدام طريقة القيمة العادلة.

ب- التزامات عقد الإيجار:

تعترف المجموعة في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار بالتزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المستقبلية المقرر سدادها خلال فترة عقد الإيجار. وتتضمن دفعات عقد الإيجار الدفقات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة ودفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل، وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد الإيجار على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد الإيجار. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي تقع فيها الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض الإضافي في تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، إذا كان معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بدء مدة العقد، يتم زيادة قيمة التزامات عقد الإيجار كي تعكس تراكم الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية للالتزامات عقد الإيجار، إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو تغيير في دفعات عقد الإيجار الثابتة في جوهرها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل محل العقد.

ج- عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة:

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بدء مدة العقد ولا تحتوي على خيار شراء. كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف بعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار على عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة عقد الإيجار.

ث - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي :

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لعدم وجود ربح مالي تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

خ - ضريبة دعم العمالة الوطنية :

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة والتابعة غير المجمعة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لعدم وجود ربح مالي تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

ض - حصة الزكاة :

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم حصة الشركة الأم في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة غير المجمعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة زكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح مالي تحتسب الزكاة على أساسه.

ظ - العملات الأجنبية :

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة . إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر، بينما يتم إدراج فروق التحويل الناتجة من البنود النقدية كأدوات الدين المالية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية السنة المالية . يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات ، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر . ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

إن الشهرة والتغير في القيمة العادلة الناتجة عن عمليات شراء شركات أجنبية يتم التعامل معها كموجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية ويتم تحويلها بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الإقفال.

غ - الأحداث المحتملة :

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة . وبخلاف ذلك ، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً .

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً .

أ.أ - معلومات القطاع :

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف . يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الاستراتيجية حول القطاعات التشغيلية .

أ.ب - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية المهمة :

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات والتي تتعلق بأسباب مستقبلية . إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء :

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم 2 ، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة :

1 - تحقق الإيرادات

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - ق) يتطلب آراء هامة.

2 - تحديد تكاليف العقود

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو الخاصة بأنشطة العقد بشكل عام يتطلب آراء هامة. إن تحديد تكاليف العقود لها تأثير هام على تحقق الإيرادات المتعلقة بالعقود طويلة الأجل. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) لتحديد تكاليف العقود وتحقيق الإيرادات.

3 - تصنيف الأراضي

عند اقتناء الأراضي ، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي :

(أ) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة :

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل أو بيع الأراضي من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة ، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة .

(ب) عقارات استثمارية :

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية ، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد ، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية .

4 - مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص مخزون

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء ورواج المخزون والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين والمخزون تتضمن آراء هامة.

5 - تصنيف الموجودات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د).

6 - الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.

7 - تحقق السيطرة

تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

8 - تقييم التأثير الجوهري

عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب التقييم آراء هامة تتمثل في النظر في تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين المستثمر والشركة المستثمر فيها.

9 - عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد إيجار.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس.
- تصنيف اتفاقيات الإيجار (عندما تكون المنشأة مؤجراً).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

ب - التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

1- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة

تقوم المجموعة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

2- الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقادم والتغيرات في العمليات.

3- العقود طويلة الأجل

يتم التحقق من إيرادات العقود طويلة الأجل وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز المحاسبية ، ويتم احتساب نسبة الإنجاز بناء على نسبة تكاليف الأعمال المنجزة على العقد حتى تاريخه لإجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد على حدة . إن تحقق الإيرادات على أساس الخصائص المذكورة أعلاه ينبغي أن يتوافق مع الأعمال الفعلية المنجزة . إن تحديد التكاليف المقدرة لإكمال العقد وتطبيق طريقة نسبة الإنجاز تتضمن تقديرات . إن التكاليف والإيرادات المقدرة يجب أن تأخذ في الاعتبار المطالبات والتغيرات المتعلقة بالعقد .

4- مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص مخزون

إن عملية تحديد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص خسائر الائتمان المتوقعة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها . إن التكلفة الدفترية للمخزون يتم تخفيضها وإدراجها بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها عندما تتلف أو تصبح متقادمة بصورة كلية أو جزئية ، أو عندما تنخفض أسعار البيع . إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة . إن تكوين المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون تخضع لموافقة الإدارة .

5- تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها ، أيهما أقل . يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة إستناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة . يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الانشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة للعقارات المكتملة مخصصاً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الانشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز .

6- تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح والخسائر المجمع ، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية :

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة ، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل .
2. رسملة الدخل : والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق وذلك وفقاً للعمر المتبقي من عقود الإستئجار ، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
3. تحاليل المقارنة ، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل .

7- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد . والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة ، أيهما أعلى . إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل . يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية . تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة ، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد ، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل . إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء .

8- عقود الإيجار

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد الإيجار
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات الإيجار
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

3- موجودات (مطلوبات) عقود

2019	2020	تكاليف العقود المتكبدة حتى تاريخه زائدا الأرباح المحققة المطالبات المرحلية
10,724,083	12,380,690	
(10,450,263)	(11,726,390)	
273,820	654,300	
(2,237)	(3,581)	ناقصا : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ)
271,583	650,719	

والتي تتمثل في :

2019	2020	موجودات عقود مطلوبات عقود
434,487	778,060	
(162,904)	(127,341)	
271,583	650,719	

إن المبالغ المتعلقة بموجودات العقود هي أرصدة مستحقة من العملاء بموجب عقود المقاولات والتي تنتج من تحويل البضائع وتأدية الخدمات للعملاء وفقاً لشروط العقد عند إنجاز بعض الأعمال ذات الصلة بالأداء. تعترف المجموعة بموجودات العقود لأي عمل تم تنفيذه. يتم إعادة تصنيف أي مبلغ سبق الإقرار به كموجودات عقود إلى بند المدينون التجاريون في الوقت الذي يتم فيه إصدار الفواتير للعميل.

تقوم المجموعة بقياس مخصص لخسائر الانخفاض في قيمة موجودات العقود بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر العقد، مع الأخذ في الاعتبار التجربة التاريخية والآفاق المستقبلية لهذه الصناعة. إن موجودات العقود لم يتم إستحقاقها بعد في نهاية السنة.

(أ) إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	الرصيد في بداية السنة المحول إلى مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى (إيضاح 4 - ب) المحمل خلال السنة (مخصص لم يعد له ضرورة) الرصيد في نهاية السنة
142,649	2,237	
(139,164)	-	
(1,248)	1,344	
2,237	3,581	

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم تسجيلها مقابل موجودات العقود طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9):

خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية	31 ديسمبر 2020 مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة صافي المبلغ المستحق من موجودات عقود
781,641	
(3,581)	
778,060	

خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية	31 ديسمبر 2019 مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة صافي المبلغ المستحق من موجودات عقود
436,724	
(2,237)	
434,487	

4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
3,903,780	4,519,015	مدينون تجاريون (أ)
(1,435,690)	(2,348,097)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
2,468,090	2,170,918	صافي المدينين التجاريين
197,340	40,101	إيرادات مستحقة
(9,004)	(9,004)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
188,336	31,097	صافي الإيرادات المستحقة
1,331,531	887,095	محجوز ضمان
(31,159)	(16,434)	ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
1,300,372	870,661	صافي محجوز الضمان
10,757,867	10,489,512	مصاريف ودفعات مدفوعة مقدماً
160,702	158,717	تأمينات مستردة
295,132	290,233	مدينون موظفون
34,469	38,419	عهد نقدية
15,204,968	14,049,557	

والتي تتمثل في :

2019	2020	
8,204,968	8,049,557	الجزء المتداول
7,000,000	6,000,000	الجزء غير المتداول
15,204,968	14,049,557	

- إن أرصدة المدينون التجاريون والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان لا تحمل فائدة ، ويتم تسويتها خلال سنة.

(أ) مدينون تجاريون :

إن تحليل أعمار أرصدة المدينين التجاريين هو كما يلي :

المجموع	انخفضت قيمتها	تأخر سدادها أكثر من سنة	لم يتأخر سدادها من 1 إلى 12 شهر	
4,519,015	2,348,097	154,793	2,016,125	2020
3,903,780	1,435,690	267,984	2,200,106	2019

كما في 31 ديسمبر 2020 ، بلغت أرصدة المدينين التجاريين التي تأخر سدادها مبلغ 154,793 دينار كويتي (2019 - 267,984 ديناراً كويتياً) . إن هذه الأرصدة متعلقة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليست لهم أي سابقة في عدم السداد .

(ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة :

إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي :

2019	2020	
1,675,600	1,475,853	الرصيد في بداية السنة
139,164	-	المحول من مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لموجودات عقود
(315,366)	(98,160)	(إيضاح 3 - أ)
(23,545)	995,842	المستخدم خلال السنة
1,475,853	2,373,535	المحمل خلال السنة (لم يعد له ضرورة)
		الرصيد في نهاية السنة

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم تسجيلها للمدينين التجاريين والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

الإجمالي	خسائر الائتمان المتوقعة منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية
31 ديسمبر 2020		
5,446,211	2,348,097	3,098,114
(2,373,535)	(2,348,097)	(25,438)
3,072,676	-	3,072,676
		مجمّل القيمة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة صافي المدينون التجاريون والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان
الإجمالي	خسائر الائتمان المتوقعة منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة غير منخفضة القيمة الائتمانية
31 ديسمبر 2019		
5,432,651	1,435,690	3,996,961
(1,475,853)	(1,435,690)	(40,163)
3,956,798	-	3,956,798
		مجمّل القيمة المدرجة بالدفاتر خسائر الائتمان المتوقعة صافي المدينون التجاريون والإيرادات المستحقة ومحجوز الضمان

5-

الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالشركات الزميلة ، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف الأخرى ذات الصلة. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة . إن الأرصدة والمعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي :

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع :

المجموع	أطراف أخرى ذات صلة	أفراد الإدارة العليا	شركات زميلة
2019	2020		
12,693,843	12,418,992	231,112	12,153,030
(140,437)	(332,471)	-	(332,471)
12,553,406	12,086,521	231,112	11,820,559
(194,161)	(291,911)	-	(291,911)
			مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً : مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (أ) صافي مستحق من أطراف ذات صلة مستحق إلى أطراف ذات صلة

(أ) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

إن حركة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

2019	2020	
-	140,437	الرصيد في بداية السنة
140,437	192,034	المحمل خلال السنة
140,437	332,471	الرصيد في نهاية السنة

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :

المجموع	أطراف أخرى ذات صلة	أفراد الإدارة العليا	شركات زميلة	
2019	2020			
8,865	7,220	-	7,220	إيرادات المشاريع
134,029	32,142	32,142	-	إيرادات الإيجارات
42,523	-	-	-	إيرادات المنتجات
185,417	39,362	32,142	7,220	إجمالي الإيرادات
(7,092)	(4,171)	-	(4,171)	تكاليف المشاريع
(20,468)	(3,828)	(3,828)	-	تكاليف المنتجات
(42,718)	(38,591)	(38,591)	-	مصرفات إدارية وعمومية
(70,278)	(46,590)	(38,591)	(3,828)	إجمالي التكاليف

مزايا أفراد الإدارة العليا

2019	2020	
859,265	826,747	مزايا قصيرة الأجل
51,213	54,957	مكافأة نهاية الخدمة
12,000	10,500	مكافأة لجان - أعضاء مجلس إدارة غير مستقلين
3,000	12,000	مكافأة لجان - أعضاء مجلس إدارة مستقلين
925,478	904,204	

6- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

2019	2020	
19,786,439	17,684,217	الرصيد في بداية السنة
1,882,298	697,117	إضافات
667,333	495,844	تكاليف اقتراض مرسلة
(4,213,940)	(948,497)	إستبعادات
(420,512)	(320,557)	إطفاء العقارات لصافي قيمتها البيعية المتوقع تحقيقها
(17,401)	11,589	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,684,217	17,619,713	الرصيد في نهاية السنة

تتكون العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة مما يلي :

2019	2020	
8,683,002	12,738,369	عقارات مطورة
9,001,215	4,881,344	عقارات قيد التطوير
17,684,217	17,619,713	

بلغت القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وفقاً لمقيم مستقل مبلغ 18,120,960 ديناراً كويتياً كما في 31 ديسمبر 2020 (2019 - 20,853,680 ديناراً كويتياً). إن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة 12,906,294 ديناراً كويتياً كما في 31 ديسمبر 2020 (2019 - 12,912,409 ديناراً كويتياً) مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة ، ويوجد تنازلات منهم تفيد ملكية المجموعة لتلك العقارات.

إن بعض العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة 12,160,822 ديناراً كويتياً كما في 31 ديسمبر 2020 (31 ديسمبر 2019 - 13,301,125 ديناراً كويتياً) مرهونة مقابل تسهيلات بنكية (إيضاح 12).

7- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيما يلي:

2019	2020	
18,720	15,766	غير مسعرة :
2,339,596	1,888,613	إستثمارات في محافظ مالية وعقارية
2,957,163	2,936,695	إستثمارات في صناديق إستثمارية وعقارية
5,315,479	4,841,074	أسهم ملكية بالقيمة العادلة

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي :

2019	2020	
5,831,490	5,315,479	الرصيد في بداية السنة
(83,642)	(468,114)	إستبعادات
(432,369)	(6,291)	التغير في القيمة العادلة
5,315,479	4,841,074	الرصيد في نهاية السنة

إن الموجودات المالية مقومة بالعملة التالية :

2019	2020	
2,957,163	2,936,695	العملة
137,185	111,165	دينار كويتي
841,890	871,710	دولار أمريكي
1,379,241	921,504	جنيه استرليني
5,315,479	4,841,074	يورو

تم تقييم الموجودات المالية وفقاً لأساليب التقييم المفصّل عنها في (إيضاح 31).

8- استثمارات في شركات زميلة

تتمثل الاستثمارات في شركات زميلة فيما يلي :

المبلغ		نسبة الملكية %		بلد التأسيس	أسماء الشركات الزميلة
2019	2020	2019	2020		
20,144,222	18,956,681	50	50	سلطنة عمان	شركة الأرجان تاول للاستثمار - ذ.م.
1,898,280	1,848,748	25	25	سلطنة عمان	شركة مدينة بركاء العقارية - ذ.م.
128,176	128,176	10	10	دولة الكويت	شركة سجي العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) - (i)
2,714,799	2,766,778	35	35	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.
918,961	543,627	10	10	مملكة البحرين	شركة مساكن دلمون - ذ.م. - (ii)
24,772	24,798	25	25	سلطنة عمان	شركة أرجان تاول الوطنية للتجارة والمقاولات - ذ.م.
-	-	50	50	مملكة البحرين	شركة الأرجان - بحرين - ذ.م. - (iii)
4,553,107	4,552,077	28.48	28.48	مملكة البحرين	شركة صروح القرم بحرين - ذ.م. - (iv)
30,382,317	28,820,885				

(i) قامت الشركة الأم بإدراج الاستثمار في شركة سجي العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة 10% من رأس المال كاستثمار في شركة زميلة ، حيث يمثل الشركة الأم عضو من إجمالي خمسة أعضاء في مجلس إدارة الشركة كما تعد الشركة الأم المطور العقاري للمشروع الرئيسي للشركة الزميلة ، مما يعني وجود تأثير جوهري على السياسات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة . بموجب إجتماع الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الزميلة المنعقد بتاريخ 13 أغسطس 2015 تمت الموافقة على اتخاذ قرار بتصفية الشركة الزميلة تصفية اختيارياً وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري للشركة بتاريخ 31 أغسطس 2015.

(ii) قامت الشركة الأم بإدراج الاستثمار في شركة مساكن دلمون - ذ.م. - مملكة البحرين والتي تمتلك فيها المجموعة نسبة 10% من رأس المال كاستثمار في شركة زميلة حيث تعد الشركة الأم المطور العقاري للمشروع الرئيسي للشركة الزميلة مما يعني وجود تأثير جوهري للشركة الأم على السياسات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة .

(iii) تجاوزت حصة الشركة الأم في خسائر شركة الأرجان بحرين - ذ.م. حصتها في حقوق ملكية الشركة الزميلة بمبلغ 159,062 دينار كويتي ، وعليه فقد قامت الشركة الأم بتخفيض رصيد الاستثمار إلى صفر دينار كويتي . لم يتم تكوين مخصص للخسائر الإضافية لعدم وجود أية التزامات قانونية على الشركة الأم لسداد أية مبالغ من تلك الخسائر نيابة عن الشركة الزميلة .

(iv) إن الحصص المملوكة للشركة الأم في رأس مال شركة صروح القرم بحرين - ذ.م. مرهونة مقابل قرض ممنوح للشركة الأم (إيضاح 12 - د) .

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي :

2019	2020	الرصيد في بداية السنة
30,358,691	30,382,317	
30,326	(1,531,228)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(12,663)	(20,190)	فروقات ترجمة عملات من العمليات الأجنبية
5,963	(10,014)	حصة المجموعة من التغير في الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة
30,382,317	28,820,885	الرصيد في نهاية السنة

أ - تتلخص المعلومات المالية المتعلقة بالشركات الزميلة المادية للمجموعة فيما يلي :

ملخص بيان المركز المالي المجموع :

شركة الأرجان تاول للاستثمار - ذ.م.		شركة مدينة بركاء العقارية - ذ.م.		شركة صروح القرم بحرين - ذ.م.		الموجودات :
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
26,912,421	27,424,718	8,739,183	8,447,846	3,127,242	3,107,132	موجودات متداولة
-	-	-	-	53,357,840	51,183,099	موجودات غير متداولة
26,912,421	27,424,718	8,739,183	8,447,846	56,485,082	54,290,231	مجموع الموجودات
10,925,388	11,441,302	914,826	812,669	1,314,410	1,287,702	المطلوبات :
-	-	231,237	240,185	14,882,228	15,089,167	مطلوبات متداولة
10,925,388	11,441,302	1,146,063	1,052,854	16,196,638	16,376,869	مطلوبات غير متداولة
15,987,033	15,983,416	7,593,120	7,394,992	40,288,444	37,913,362	مجموع المطلوبات
%28.48	%28.48	%25	%25	%50	%50	صافي الموجودات
4,553,107	4,552,077	1,898,280	1,848,748	20,144,222	18,956,681	نسبة ملكية المجموعة
						القيمة الدفترية لحصة المجموعة في الإستثمار

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر المجموع والدخل الشامل الآخر المجموع :

شركة الأرجان تاول للإستثمار - ذ.م.م.		شركة مدينة بركاء العقارية - ذ.م.م.		شركة صروح القرم بحرين - ذ.م.م.	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
-	-	211,404	269,730	-	-
100,549	(8,796)	37,160	(35,174)	100,549	(8,796)
-	-	-	-	-	-
28,637	(2,504)	9,290	(8,794)	28,637	(2,504)
10,425	-	-	-	10,425	-
110,974	(8,796)	37,160	(35,174)	110,974	(8,796)

إيرادات
صافي (خسارة) ربح السنة
صافي خسارة السنة الخاص
بالحصص غير المسيطرة
الحصة من نتائج الأعمال
الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
مجموع (الخسارة الشاملة)
الدخل الشامل للسنة

ب - معلومات مالية إجمالية فيما يتعلق بالشركات الزميلة غير المادية للمجموعة :

2019	2020
3,786,708	3,463,379
(26,977)	(322,047)
2,994	(10,014)
(23,983)	(332,061)

القيمة الدفترية لحصة في الاستثمار في الشركات الزميلة
الحصة من نتائج الأعمال
الحصة من (الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

9- عقارات استثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية فيما يلي :

2019	2020
82,634,645	84,239,490
57,909,498	63,859,111
140,544,143	148,098,601
(5,909,895)	(12,237,875)
134,634,248	135,860,726
(49,908,217)	(50,845,959)
84,726,031	85,014,767

عقارات استثمارية
أصول حق الإستخدام
إجمالي العقارات الاستثمارية (أ)
أصول حق إستخدام تم إدراجها بالتكلفة
إجمالي العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة (ب)
إلتزامات عقود إيجار لعقارات استثمارية بالقيمة العادلة (إيضاح 14)
القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (ب)

تتضمن أصول حق إستخدام مباني مقامة على أراضي مستأجرة كما في 31 ديسمبر 2020 مبلغ 12,237,875 دينار كويتي (2019 - 5,909,895 دينار كويتي) يمثل أراضي مستأجرة بغرض إقامة مباني عليها وتأجيرها للغير ، ونظراً لأن المباني لازالت تحت التنفيذ وسوف يتم البدء في إنشائها في عام 2021 ، فقد تم قياس أصول حق الاستخدام الخاصة بها بالتكلفة.

أ- إن الحركة خلال السنة على العقارات الاستثمارية هي كما يلي :

الرصيد في 31 ديسمبر 2018	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)	إضافات	تكاليف اقتراض مرسلة	التغير في القيمة العادلة	الرصيد في 31 ديسمبر 2019	إضافات	إستبعادات	تكاليف اقتراض مرسلة	التغير في القيمة العادلة	الرصيد في 31 ديسمبر 2020
77,920,709	-	3,036,639	391,698	1,009,568	82,358,614	2,236,914	-	224,722	(684,526)	84,135,724
-	55,363,942	-	-	2,545,556	57,909,498	6,327,980	-	-	(378,367)	63,859,111
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
223,156	-	-	-	(109,716)	113,440	-	-	-	(18,199)	95,241
385,935	-	22,776	-	(246,120)	162,591	-	-	5	8,525	8,525
78,529,800	55,363,942	3,059,415	391,698	3,199,288	140,544,143	8,564,894	(154,071)	224,722	(1,081,087)	148,098,601

- تتضمن العقارات الاستثمارية مباني مقامة على أراضي مستأجرة بقيمة 70,374,000 ديناراً كويتياً كما في 31 ديسمبر 2020 (2019 - 69,803,103 ديناراً كويتياً) مرهونة لصالح بنك محلي مقابل قرض بنكي (إيضاح 12 - د).

- إن العقارات الواقعة في المنطقة التجارية الحرة بدولة الكويت والبالغ قيمتها العادلة 7,537,000 ديناراً كويتياً كما في 31 ديسمبر 2020 (2019 - 7,400,000 ديناراً كويتياً) ، قد انتهى عقد حق استغلالها خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، وما زالت المجموعة مستمرة في الانتفاع بتلك العقارات لحين توقيع اتفاقيات جديدة مع الجهات التنفيذية المختصة.

- إن قطع الأراضي الملك الحر مسجلة باسم طرف ذي صلة ويوجد تنازل منه يفيد ملكية المجموعة لتلك الأراضي .

- خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم بيع قطع أراضي ملك حر بسلطنة عمان بمبلغ 269,418 ديناراً كويتياً وقد نتج عن ذلك البيع ربح محقق بمبلغ 115,347 ديناراً كويتياً.

ب- يبين الجدول التالي تحليل العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2019	2020	مستوى	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
82,358,614	84,135,724	الثالث	طريقة رسملة الدخل	مباني مقامة على أراضي مستأجرة
51,999,603	51,621,236	الثالث	طريقة رسملة الدخل	أصول حق استخدام مباني مقامة على أراضي مستأجرة
113,440	95,241	الثاني	طريقة مبيعات السوق المقارنة	مباني مقامة على أراضي ملك حر
162,591	8,525	الثاني	طريقة مبيعات السوق المقارنة	قطع أراضي ملك حر
134,634,248	135,860,726			إجمالي العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة
(49,908,217)	(50,845,959)			إلتزامات عقود إيجار لعقارات استثمارية بالقيمة العادلة (إيضاح 14)
84,726,031	85,014,767			القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

- قامت إدارة المجموعة بالإلتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الإستثمارية .

- تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية بإستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها .

- لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية وأصول حق الإستخدام ، قامت المجموعة بإستخدام طريقة رسملة الدخل ومبيعات السوق المقارنة ، مع الأخذ في الإعتبار طبيعة وإستخدام العقارات الإستثمارية وأصول حق الإستخدام وذلك وفقاً للعمر المتبقي من عقود الإستئجار.

شركة الأرجان العالمية العقارية - ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

10- ممتلكات وعقارات ومعدات

المجموع	أثاث وتجهيزات	سيارات ومعدات	عدد وأدوات	ديكورات	برامج محاسبة	أثاث وتجهيزات فندقية	مباني
9,992,883	710,476	772,727	1,702,033	654,856	312,821	5,093,436	746,534
1,461,581	690,885	4,368	350,638	17,882	1,850	395,098	860
(34,376)	-	-	-	-	-	-	(34,376)
(581,894)	(228,878)	(25,230)	(105,356)	(222,430)	-	-	-
10,838,194	1,172,483	751,865	1,947,315	450,308	314,671	5,488,534	713,018
411,787	9,900	32,438	215,102	-	2,495	151,852	-
(499,520)	-	(14,978)	-	-	-	-	(484,542)
-	107,709	-	-	-	-	-	(107,709)
10,750,461	1,290,092	769,325	2,162,417	450,308	317,166	5,640,386	120,767
في 31 ديسمبر 2020							
8,489,816	631,334	649,500	1,598,305	541,917	303,104	4,251,951	513,705
449,526	29,472	72,989	33,911	57,248	7,185	214,319	34,402
(580,775)	(228,686)	(24,519)	(105,179)	(222,391)	-	-	-
8,358,567	432,120	697,970	1,527,037	376,774	310,289	4,466,270	548,107
408,341	28,064	40,388	32,384	59,036	2,790	231,862	13,817
(457,838)	-	(14,077)	-	-	-	-	(443,761)
-	107,708	-	-	-	-	-	(107,708)
8,309,070	567,892	724,281	1,559,421	435,810	313,079	4,698,132	10,455
في 31 ديسمبر 2020							
2,441,391	722,200	45,044	602,996	14,498	4,087	942,254	110,312
2,479,627	740,363	53,895	420,278	73,534	4,382	1,022,264	164,911
في 31 ديسمبر 2020							
في 31 ديسمبر 2019							

التكلفة :

في 1 يناير 2019
إضافات
خسائر الانخفاض في القيمة
إستبعادات
في 31 ديسمبر 2019
إضافات
إستبعادات
تحويلات

في 31 ديسمبر 2020

الاستهلاك المتراكم :

في 1 يناير 2019
المحمل على السنة
المتعلق بالإستبعادات
في 31 ديسمبر 2019
المحمل على السنة
المتعلق بالإستبعادات
تحويلات

في 31 ديسمبر 2020

صافي القيمة الدفترية :

في 31 ديسمبر 2020
في 31 ديسمبر 2019

تم توزيع الإستهلاك المحمل على السنة كما يلي :

2019	2020
89,458	37,457
13,987	57,657
160,069	227,645
186,012	85,582
449,526	408,341

تكاليف المشاريع
تكاليف الإيجارات
تكاليف المنتجات
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

11- بنوك دائنة

يمثل هذا البند كما في 31 ديسمبر 2020 ، تسهيلات مصرفية ممنوحة للمجموعة من بنوك محلية بسعر فائدة يتراوح بين 2.25% إلى 2.5% سنوياً (2019 - سعر فائدة يتراوح بين 2.25% إلى 2.5% سنوياً) ، فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق عند الطلب.

إن التسهيلات المصرفية المذكورة أعلاه ممنوحة للمجموعة بدون ضمان عدا مبلغ 1,476,429 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020، مضمون بما ورد ذكره في إيضاح رقم (12 - د).

12- قروض لأجل

2019	2020	الجزء الجاري
1,125,218	2,446,830	أ- قروض ممنوحة من بنوك أجنبية تحمل فائدة بنسبة 6.25% سنوياً.
-	207,063	ب - قرض ممنوح من بنك محلي يحمل فائدة بنسبة 2.25% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
557,624	-	ج- قرض ممنوح من بنك أجنبي يحمل فائدة بنسبة 4.25%
1,682,842	2,653,893	
2,208,640	940,139	الجزء غير الجاري
57,221,691	60,888,973	أ- قروض ممنوحة من بنوك أجنبية تحمل فائدة بنسبة 6.25% سنوياً.
59,430,331	61,829,112	د- قروض ممنوحة من بنوك محلية تحمل فائدة بنسبة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.
61,113,173	64,483,005	

تتمثل القروض لأجل المذكورة أعلاه فيما يلي :

أ. قروض بنكية مضمونة ممنوحة لشركة تابعة بسلطنة عمان لتمويل تطوير المشاريع المملوكة للشركة التابعة ، وذلك مقابل رهن الأراضي والمباني المقامة على تلك المشاريع بقيمة 9,281,741 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 ، (إيضاح - 6) بالإضافة إلى حوالة حق على إيرادات تلك المشاريع، وتستحق تلك القروض السداد على دفعات آخرها بتاريخ 31 مارس 2024

ب. قرض ممنوح لشركة تابعة من أحد البنوك المحلية ومضمون بالكفالة التضامنية للشركة الأم وحوالات حق على إيرادات بعض المشاريع، ويستحق السداد على دفعات آخرها في تاريخ 30 سبتمبر 2021.

د- قرض بنكي مضمون ممنوح للشركة الأم من أحد البنوك المحلية بقيمة إجمالية 66,500,000 دينار كويتي، بفائدة 2.5% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، ولمدة 6 سنوات، يسدد على دفعات سنوية بداية من يوليو 2022 وحتى يوليو 2025 ومضمون بما يلي :

- رهن جميع أسهم رأس مال الشركة التابعة "شركة أرجان للمنتجات والفنادق - ش.م.ك. (مقفلة)" والمملوكة بالكامل للشركة الأم.
- رهن مباني مقامة على أراضي مستأجرة بقيمة 70,374,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 9).
- رهن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة في مملكة البحرين بقيمة 2,879,081 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 6).
- رهن الحصص المملوكة للشركة الأم في الشركة الزميلة (شركة صروح القرم بحرين - ذ.م.م.) بقيمة 4,552,077 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (إيضاح 8).
- حوالة حق على إيرادات بعض المشاريع.

إن بعض القروض الممنوحة لشركات زميلة مضمونة بكفالة الشركة الأم.

13- أقساط عقود بيوع مرابحة

2019	2020	إجمالي أقساط عقود بيوع مرابحة
676,572	683,917	يخصم : تكاليف تمويل مستقبلية
(6,990)	-	صافي أقساط عقود بيوع مرابحة
669,582	683,917	

إن عقود بيوع المرابحة خاصة بإحدى الشركات التابعة ويتم سدادها على دفعات يستحق آخرها بتاريخ 30 أبريل 2021.

14- التزامات عقود إيجار

2019	2020	
-	56,007,252	الرصيد بداية السنة
55,363,942	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)
-	6,327,980	إضافات
2,743,310	2,873,284	مصاريف تمويل
-	(300,000)	إعفاء إيجارات
(2,100,000)	(1,250,000)	المدفوع خلال السنة
56,007,252	63,658,516	الرصيد في نهاية السنة
2,850,000	3,450,000	والتي تتمثل في:
53,157,252	60,208,516	إلتزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
56,007,252	63,658,516	إلتزامات عقود إيجار طويلة الأجل

تتضمن إلتزامات عقود إيجار مبلغ 50,845,959 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019) - 49,908,217 ديناراً كويتياً) تتعلق بعقارات استثمارية تم تقييمها بالقيمة العادلة (إيضاح 9).

15- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
2,069,546	1,872,199	دائنون تجاريون - (أ)
847,752	843,403	إيرادات مؤجلة
1,379,494	1,284,365	إيرادات ودفعات مقبوضة مقدما
2,377,251	4,658,972	مصاريف مستحقة
1,364,751	1,059,885	محجوز ضمان لمقاولي الباطن
961,152	955,491	تأمين إيجارات
351,706	348,276	مخصص صيانة مشاريع منتهية
1,906,260	1,883,436	مخصص ضرائب
217,441	107,094	حصة الزكاة المستحقة
165,747	165,747	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
58,723	27,973	ضريبة دعم العملة الوطنية المستحقة
711,770	897,055	إجازات موظفين مستحقة
139,386	76,673	موظفون دائنون
163,946	129,551	دائنو توزيعات
10,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
12,724,925	14,310,120	

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تحمل فوائد ويتم سدادها خلال ثلاثة أشهر.

16- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2019	2020	
2,499,166	2,416,330	الرصيد في بداية السنة
325,987	403,418	المحمل خلال السنة
(406,788)	(118,685)	المدفوع خلال السنة
(2,035)	(2,029)	محول إلى طرف ذي صلة
2,416,330	2,699,034	الرصيد في نهاية السنة

17- رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 26,500,000 دينار كويتي ، مقسماً إلى 265,000,000 سهم ، قيمة كل سهم 100 فلس (2019) - 26,500,000 دينار كويتي ، مقسماً إلى 265,000,000 سهم ، قيمة كل سهم 100 فلس كويتي) وجميع الأسهم نقدية وعينية (النقدي منها مبلغ 22,400,000 دينار كويتي والعيني منها قيمته 4,100,000 دينار كويتي) .

18- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري . ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي الإجباري عن 50% من رأس المال . إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم .

لا يجوز توزيع الاحتياطي الإجباري على المساهمين ، وأما يجوز إستعماله لتأمين توزيع أرباح على المساهمين تصل إلى 5% (خمس بالمائة) في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة الأم بتأمين هذا الحد ، وإذا زاد الاحتياطي الإجباري على نصف رأس مال الشركة الأم جاز للجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم أن تقرر إستعمال ما زاد عن هذا الحد في الوجه التي تراها لصالح الشركة الأم ومساهميها . ونظراً لوجود خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 فلم يتم الإقتطاع لحساب الإحتياطي الإجباري.

19- احتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات عقد تأسيس الشركة الأم ، يتم تحويل نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الإختياري يقترحها مجلس إدارة الشركة الأم ، وتوافق عليها الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم ، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة . ونظراً لوجود خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 فلم يتم الإقتطاع لحساب الإحتياطي الإختياري.

20- أسهم الخزانة

2019	2020	
9,871,979	9,895,729	عدد الأسهم
3.7253%	3.7342%	النسبة إلى الأسهم المدفوعة
1,036,558	1,088,530	القيمة السوقية (دينار كويتي)
3,583,050	3,584,930	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد تكلفة أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة إحتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة .

21- صافي (خسائر) إيرادات المشاريع

2019	2020	
8,824,978	4,812,217	إيرادات المشاريع
(7,884,317)	(4,885,604)	تكاليف المشاريع
940,661	(73,387)	

22- صافي إيرادات الإيجارات

2019	2020	
4,513,076	3,100,491	إيرادات الإيجارات
(1,389,220)	(936,286)	تكاليف الإيجارات
3,123,856	2,164,205	

23- صافي (خسائر) إيرادات المنتجات

2019	2020	
6,704,951	4,770,894	إيرادات المنتجات
(5,267,220)	(4,847,543)	تكاليف المنتجات
1,437,731	(76,649)	

24- مصروفات إدارية وعمومية

2019	2020	
1,101,693	1,098,022	الرواتب والأجور وملحقاتها
1,186,753	1,227,236	مصروفات أخرى
2,288,446	2,325,258	

25- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
أوصى مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2021 ، بعدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم .
وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد بتاريخ 17 يونيو 2020، على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما أقرت عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

26- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزانة). لا يوجد أسهم مخففة . إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي :

2019	2020	(خسارة) ربح السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
787,064	(8,648,731)	
265,000,000	265,000,000	عدد الأسهم القائمة :
(9,725,751)	(9,888,416)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة
255,274,249	255,111,584	ناقصاً : المتوسط المرجح لأسهم الخزانة
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
3.08	(33.90)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

27- الأرباح الموزعة
وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 17 يونيو 2020 ، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، كما أقرت عدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 26 مايو 2019 ، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، كما وافقت على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الاسمية للسهم (بواقع 5 فلس للسهم الواحد) ، أي ما يعادل مبلغ 1,276,385 ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

28- توزيعات أرباح نقدية مقترحة
أوصى مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 30 مارس 2021 ، بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم .

29- تحليل القطاعات

أ - تحليل القطاعات حسب الأنشطة :

إن أنشطة المجموعة تتمثل بصفة أساسية في نشاط الاستثمار العقاري ، نشاط المقاولات ونشاط الفنادق والمنتجات وذلك كما يلي :

الإجمالي		الفنادق والمنتجات		المقاولات		الاستثمار العقاري		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
24,890,984	15,326,387	9,786,643	7,990,355	3,587,054	2,823,876	11,517,287	4,512,156	الإيرادات
(23,953,438)	(23,877,633)	(8,011,483)	(10,140,012)	(3,305,379)	(3,147,965)	(12,636,576)	(10,589,656)	المصروفات
937,546	(8,551,246)	1,775,160	(2,149,657)	281,675	(324,089)	(1,119,289)	(6,077,500)	(خسارة) ربح السنة
226,450,188	231,212,888	98,086,304	96,998,186	5,810,290	5,031,167	122,553,594	129,183,535	إجمالي الموجودات
(136,162,076)	(149,710,418)	(36,295,952)	(36,715,282)	(3,650,813)	(4,142,915)	(96,215,311)	(108,852,221)	إجمالي المطلوبات
90,288,112	81,502,470	61,790,352	60,282,904	2,159,477	888,252	26,338,283	20,331,314	صافي الموجودات

ب - تحليل القطاعات جغرافيا :

تمارس المجموعة نشاطها داخل وخارج دولة الكويت (المملكة العربية السعودية - مملكة البحرين - جمهورية مصر العربية - سلطنة عمان - والجمهورية اللبنانية) وذلك كما يلي :

الإجمالي		خارج الكويت		داخل الكويت		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
24,890,984	15,326,387	5,012,826	1,141,979	19,878,158	14,184,408	الإيرادات
(23,953,438)	(23,877,633)	(5,438,824)	(3,186,184)	(18,514,614)	(20,691,449)	المصروفات
937,546	(8,551,246)	(425,998)	(2,044,205)	1,363,544	(6,507,041)	(خسارة) ربح السنة
226,450,188	231,212,888	64,119,338	61,771,598	162,330,850	169,441,290	إجمالي الموجودات
(136,162,076)	(149,710,418)	(6,125,993)	(5,596,042)	(130,036,083)	(144,114,376)	إجمالي المطلوبات
90,288,112	81,502,470	57,993,345	56,175,556	32,294,767	25,326,914	صافي الموجودات

30- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد لدى البنوك، مدينون، مستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، بنوك دائنة، قروض، عقود بيع مرابحة، التزامات عقود إيجار ودائنون، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه.

(أ) مخاطر سعر الفائدة:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي تم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى، على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقراض. ليس هناك تأثير على حقوق ملكية الشركة الأم.

البيان	الزيادة / النقص في معدل الفائدة السنوي	2020	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
إجمالي تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل	± 50 نقطة أساس	6,110,467	$\pm 30,552$
إجمالي تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	± 50 نقطة أساس	61,829,112	$\pm 309,146$

البيان	الزيادة / النقص في معدل الفائدة السنوي	2019	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
إجمالي تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل	± 50 نقطة أساس	4,556,591	$\pm 22,783$
إجمالي تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل	± 50 نقطة أساس	59,430,331	$\pm 297,152$

يعتمد الجدول أعلاه على الافتراضات المرتبطة بأرصدة البنوك الدائنة والقروض القائمة كما في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019 وحساسية التغير في معدلات أسعار الفائدة.

(ب) مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

مدينون تجاريون ومحجوز ضمان وموجودات عقود

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقيّد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لجميع المدينين التجاريين ومحجوز الضمان وموجودات العقود، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينين التجاريين وموجودات العقود على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للمبيعات على مدى الـ 48 شهر السابقة أو تقادم العملاء على مدى 1 إلى 3 سنوات قبل 31 ديسمبر 2020 و 1 يناير 2020 على التوالي والخسائر الإئتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال أكثر من 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنها تعتبر إئتمان انخفضت قيمته.

وعلى هذا الأساس، فإن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين ومديني العقود تم تحديدها كما بالإيضاحات (3، 4).

نقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد لدى البنوك مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

(ج) مخاطر العملات الأجنبية :

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية . تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملة غير الدينار الكويتي . ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية . وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملة لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي .

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في سعر صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي .

2020

البيان	الزيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع
دينار بحريني	± 5%	± 16,624	± 1,063,880
ريال عماني	± 5%	± 426	± 1,490,700
ريال سعودي	± 5%	± 156	± 1,212
دولار أمريكي	± 5%	± 13,126	± 17,997
جنيه مصري	± 5%	-	± 407
جنيه إسترليني	± 5%	± 32	± 43,586
درهم إماراتي	± 5%	± 41	-
يورو	± 5%	± 31,811	± 46,075
درهم مغربي	± 5%	-	± 149,105

2019

البيان	الزيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع
دينار بحريني	± 5%	± 7,022	± 1,144,192
ريال عماني	± 5%	± 8,130	± 1,564,429
ريال سعودي	± 5%	± 155	± 1,171
دولار أمريكي	± 5%	± 5,798	± 39,015
جنيه مصري	± 5%	-	± 394
جنيه إسترليني	± 5%	± 26	± 42,095
درهم إماراتي	± 5%	± 123	-
يورو	± 5%	± 446	± 68,962
درهم مغربي	± 5%	-	± 147,741

(د) مخاطر السيولة :

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري ، وتستثمر في مرابحات إستثمارية والاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع ، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية .

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية :

2020

البيان	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 سنوات	المجموع
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	14,310,120	-	14,310,120
تسهيلات إئتمانية	6,794,384	61,829,112	68,623,496
إلتزامات عقود إيجار	3,450,000	60,208,516	63,658,516
مستحق إلى أطراف ذات صلة	291,911	-	291,911
المجموع	24,846,415	122,037,628	146,884,043

2019			البيان
المجموع	1 إلى 3 سنوات	3 إلى 12 شهر	
12,724,925	-	12,724,925	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
64,656,504	59,430,331	5,226,173	تسهيلات إئتمانية
56,007,252	53,157,252	2,850,000	التزامات عقود إيجار
194,161	-	194,161	مستحق إلى أطراف ذات صلة
133,582,842	112,587,583	20,995,259	المجموع

(هـ) مخاطر أسعار أدوات الملكية :

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد . إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية غير المتداولة المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ينشأ من محافظ وصناديق استثمارية وعقارية .

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية.

2019		2020		البيان
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	التغيرات في سعر أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع	التغيرات في سعر أدوات الملكية	
936 ±	± 5%	788 ±	± 5%	استثمارات في محافظ مالية وعقارية
116,980 ±	± 5%	94,431 ±	± 5%	استثمارات في صناديق استثمارية وعقارية
147,858 ±	± 5%	146,835 ±	± 5%	أسهم ملكية بالقيمة العادلة

31- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس . يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2020			البيان
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
4,841,074	2,936,695	1,904,379	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
85,014,767	84,911,001	103,766	عقارات إستثمارية
89,855,841	87,847,696	2,008,145	
2019			البيان
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	
5,315,479	2,957,163	2,358,316	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
84,726,031	84,450,000	276,031	عقارات إستثمارية
90,041,510	87,407,163	2,634,347	

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية، لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة في النقد في الصندوق ولدى البنوك، والمدينون والمستحق من (إلى) أطراف ذات صلة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والبنوك الدائنة وعقود بيع المربحة والقروض والتزامات عقود الإيجار والدائنون تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظرا لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث لقياس القيمة العادلة خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل سنة مالية، هذا وقد تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في الإيضاح رقم (9).

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيم العادلة:

(أ) يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات غير المسعرة، القروض من البنوك والمطلوبات المالية الأخرى بالإضافة إلى المطلوبات المالية غير المتداولة الأخرى عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية باستخدام المعدلات المتاحة حاليًا للديون بشروط مماثلة، مخاطر الائتمان وأجال الاستحقاق المتبقية.

(ب) إن أساس تقييم العقارات الإستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الإستثمارية سنويًا بناءً على مقيم مستقل ومعتمد لديه خبرة في موقع وفئة العقارات الإستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع طبقاً لمعطيات السوق وطبيعة العقارات ومعدلات الإيجار الحالية لتلك العقارات والإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة أخذاً في الاعتبار العمر المتبقي من عقود الإستئجار بالإضافة إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة مع الأخذ في الاعتبار معدلات الإشغال وعوائد الإستثمار.

فيما يلي بيان الحركات في الموجودات والمطلوبات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة المالية الحالية والسابقة :

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019	أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات إستثمارية	المجموع
إضافات	2,957,163	140,268,112	143,225,275
تكاليف إقتراض مرسمة	-	8,564,894	8,564,894
خسائر معترف بها في الأرباح أو الخسائر	-	224,722	224,722
خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر	-	(1,062,893)	(1,062,893)
إجمالي	(20,468)	-	(20,468)
(يخصم) : أصول حق إستخدام تم إدراجها بالتكلفة	2,936,695	147,994,835	150,931,530
(يخصم) : التزامات عقود إيجار لعقارات إستثمارية بالقيمة العادلة	-	(12,237,875)	(12,237,875)
رصيد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020	-	(50,845,959)	(50,845,959)
	2,936,695	84,911,001	87,847,696

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018	أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات إستثمارية	المجموع
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)	3,335,192	77,920,709	81,255,901
إضافات	-	55,363,942	55,363,942
تكاليف إقتراض مرسمة	-	3,036,639	3,036,639
أرباح معترف بها في الأرباح أو الخسائر	-	391,698	391,698
خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر	-	3,555,124	3,555,124
إجمالي	(378,029)	-	(378,029)
(يخصم) : أصول حق إستخدام تم إدراجها بالتكلفة	2,957,163	140,268,112	143,225,275
(يخصم) : إلتزامات عقود إيجار لعقارات إستثمارية بالقيمة العادلة	-	(5,909,895)	(5,909,895)
رصيد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2019	-	(49,908,217)	(49,908,217)
	2,957,163	84,450,000	87,407,163

فيما يلي بيان بالمدخلات غير الملحوظة وتحليل حساسية الموجودات المقاسة كمستوى ثالث :

(أ) الموجودات المالية:

أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات غير الملحوظة الهامة	حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
			2019	2020	
التدفقات النقدية المخصصة	معدل خصم عدم السيولة 30%	قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% إلى زيادة (نقص) القيمة العادلة بمبلغ 206,633 دينار كويتي	2,957,163	2,936,695	

(ب) الموجودات غير المالية:

أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات غير الملحوظة الهامة	حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		عقارات استثمارية
			2019	2020	
رسملة الدخل	معدل رسملة للدخل من 6.3% إلى 13.3% إستناداً إلى: - طبيعة وموقع العقارات - معدلات الإيجارات الحالية الناجمة عن تلك العقارات - الإيجارات المتوقعة للوحدات الشاغرة مؤقتاً - العمر المتبقي من عقود الإستئجار.	- إن أي زيادة (نقص) في معدل الرسملة ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. - إن أي زيادة (نقص) في معدلات الخصم والشواغر ستؤدي بالتبعية إلى (إنخفاض) ارتفاع في القيمة العادلة للعقار مع ثبات كافة العوامل الأخرى. - إن الزيادة (النقص) في معدلات النمو ستؤدي إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة للعقارات مع ثبات المتغيرات الأخرى.	84,450,000	84,911,001	

32- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية. وللمحافظة أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم تحديد هذه النسبة بإحتساب صافي الدين مقسوماً على الموارد المالية، يتم احتساب صافي الدين كاجمالي الاقراض (متضمناً القروض القصيرة والطويلة الأجل كما تم توضيحها في بيان المركز المالي المجمع) ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي :

2019	2020	
5,226,173	6,794,384	إجمالي تسهيلات إئتمانية قصيرة الأجل
2,850,000	3,450,000	إلتزامات عقود إيجار قصيرة الأجل
59,430,331	61,829,112	إجمالي تسهيلات إئتمانية طويلة الأجل
53,157,252	60,208,516	إلتزامات عقود إيجار طويلة الأجل
(1,500,552)	(2,207,751)	يخصم : نقد في الصندوق ولدى البنوك
119,163,204	130,074,261	صافي الديون
90,288,112	81,502,470	مجموع حقوق الملكية
209,451,316	211,576,731	إجمالي الموارد المالية
%57	%61	نسبة الدين إلى الموارد المالية

33- التزامات محتملة وإرتباطات رأسمالية

أ - يوجد على المجموعة إلتزامات محتملة كما يلي :

2019	2020	
64,566	50,831	مقابل اعتمادات مستندية
5,038,967	5,841,952	مقابل خطابات ضمان
5,103,533	5,892,783	

ب - إن الإرتباطات الرأسمالية التي تم التعاقد عليها في تاريخ بيان المركز المالي المجموع المرفق ولم تستحق بعد هي كما يلي :

2019	2020	
360,492	-	مقابل عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

34- مطالبات قضائية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي إدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وعليه، لم تقم المجموعة بقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظراً لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

35- تأثير جائحة فيروس كورونا المستجد (كوفيد - 19)

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. يبين هذا الإيضاح أثر تفشي الوباء على عمليات المجموعة والتقديرات والأحكام الهامة التي طبقتها الإدارة عند تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020.

أ) إدارة مخاطر الائتمان:

إتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر.

تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. بالنسبة لعملياتها الدولية، قامت المجموعة بتحديث المعلومات المستقبلية ذات الصلة المستخدمة والمتعلقة ببيئة الاقتصاد الكلي لتحديد احتمالية الخسائر الائتمانية فيما يتعلق بالمناخ الاقتصادي للأسواق التي تزاوّل فيها المجموعة أنشطتها. وعليه، قامت المجموعة بتسجيل صافي مخصص خسائر إئتمان متوقعة بمبلغ 1,194,139 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، منها مبلغ 1,002,105 ديناراً كويتياً مقابل المدينون والأرصدة المدينة الأخرى وموجودات العقود، ومبلغ 192,034 ديناراً كويتياً مقابل المستحق من أطراف ذات صلة.

ب) إدارة مخاطر السيولة:

إتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة مخاطر السيولة المتعلقة بالوباء. حيث قامت المجموعة (كمؤجر) إستجابة لتفشي وباء ("COVID - 19") بمنح إعفاءات إيجارية لمستأجريها لدعمهم وضمان إستمراريتهم للحفاظ على السيولة. كما تقوم المجموعة (كمستأجر) بالتفاوض مع ملاك عقاراتها المستأجرة للحصول على إعفاءات إيجارية كذلك إستجابة لتفشي وباء ("COVID - 19")، حيث تقوم المجموعة بالمحاسبة عن تلك الإعفاءات عند إعتمادها من قبل ملاك العقارات ذات الصلة. تقوم المجموعة بتقييم السيولة ووضع التمويل بعناية واتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية. وعليه، قامت المجموعة بتسجيل إيرادات إعفاء إيجارات بمبلغ 250,000 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

ج) قياس القيم العادلة للأدوات غير المالية (عقارات بغرض المتاجرة، عقارات استثمارية، استثمار في شركة زميلة):

كما في تاريخ البيانات المالية، قامت المجموعة بتحديد أثر تفشي وباء ("COVID - 19") على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 والناتج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للأسعار اعتماداً على المنهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في التطور والانتشار، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة. وعليه، قامت المجموعة بتسجيل ما يلي :

- خسائر إطفاء عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لصافي قيمتها البيعية المتوقع تحقيقها بمبلغ 320,557 ديناراً كويتياً.
- خسائر حصة من نتائج أعمال شركات زميلة بمبلغ 1,461,808 دينار كويتي نتجت عن تقييم الشركات الزميلة المادية لأعمالها وعقاراتها الإستثمارية.
- خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية بمبلغ 1,081,087 دينار كويتي.

(د) تأثيرات تشغيلية أخرى:

- إنخفاض إيرادات التشغيل من نشاط المقاولات والتأجير والمنتجات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 7,450,000 دينار كويتي تقريباً.
- إنخفاض تكاليف التشغيل من نشاط المقاولات والتأجير والمنتجات المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بمبلغ 3,900,000 دينار كويتي تقريباً.

(هـ) مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاقم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

كما خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المرفقة، وستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، حيث لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظراً لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق للتأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وآثارها.

36- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتماشى مع أرقام السنة الحالية وتتضمن إعادة التبويب إلغاء لأثر التصنيف للموجودات المصنفة بغرض البيع وللعمليات غير المستمرة حيث كان من المقرر بموجب إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم والمنعقد بتاريخ 21 ديسمبر 2017 بيع مشروعين مملوكين لشركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم بمملكة البحرين وعليه تم إدراج موجودات ومطلوبات الشركة التابعة كموجودات ومطلوبات مصنفة بغرض البيع خلال السنوات السابقة ، وحيث انه لم يتم الانتهاء من بيع كلا المشروعين بالكامل حتى تاريخه فقد تم إعادة تبويب أرقام السنة السابقة وذلك كما يلي :

بيان المركز المالي المجموع:

2018	2019	
74,931	81,168	نقد في الصندوق ولدى البنوك
943,866	241,728	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
5,042,351	4,771,808	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
6,061,148	5,094,704	مجموع الموجودات
671,718	557,624	أقساط قرض
188,931	202,095	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	2,731	مستحق إلى طرف ذي صلة
860,649	762,450	مجموع المطلوبات

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2018	2019	
(155,698)	-	خسائر عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(414,160)	(420,512)	إطفاء عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لصافي قيمتها البيعية
(4,884)	(8,251)	المتوقع تحقيقها
		مصرفات إدارية وعمومية

إن عمليات إعادة التبويب لم يكن لها تأثير على نتائج أعمال أو حقوق الملكية المجمعة للسنوات السابقة.