

البيانات المالية الجموعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة سدام العقارية - ش.م.ك.ع. والشركة التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2020

المحتويات

صفحة

4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع
6	بيان المركز المالي الجموع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية الجموع
8	بيان التدفقات النقدية الجموع
43 - 9	ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة



Grant Thornton

القطامي والعيبان وشركاه

An instinct for growth™

عمارة السوق الكبير
برج أ - الدور التاسع
ص.ب 2986 المصفاة 13030
دولة الكويت
تلفون 965-2244-3900 / 965-2243-8451
فاكس 965-2243-8451
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين

شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع.

الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركة التابعة لها ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي الجموع كما في 31 ديسمبر 2020، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية الجموع وبيان التدفقات النقدية الجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية العامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، وعن نتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقير. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين (القواعد)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتواافق مع القواعد. لاعتقادنا أن أدلة التدقير التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيرنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور فضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإبداء رأينا المهني بشأنها. إننا لا نبني رأيناً منفصلاً حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة نسبة 29% من إجمالي الأصول ويتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية يمثل أمراً جوهرياً يتطلب إجراء عدداً من الافتراضات بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة والعوائد الرأسمالية والمعاملات التاريخية ومعرفة السوق ومعدلات الإشغال. تشير سياسة المجموعة إلى إجراء التقييمات العقارية في نهاية السنة من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة، على أن يكونوا مرخصين ويتوفر لديهم المؤهلات اللازمة والخبرات المطلوبة. ونظراً إلى حقيقة أن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل أمراً جوهرياً وأن التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية.

تضمن إجراءات التدقير التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم مدى ملائمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات المستخدمة في التقييم. قمنا بمراجعة تقارير التقييم من المقيمين الخارجيين وقمنا بمطابقتها مع القيمة الدفترية للعقارات. قمنا بتقييم مدى ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إضافة إلى ذلك، قمنا بإصدار تقييم يشير إلى أن البيانات المستخدمة كمدخلات للتقييمات الخارجية فيما يتعلق بالمتلكات تتفق مع المعلومات التي تم الحصول عليها أثناء تدقيرنا.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع. والشركة التابعة لها

تابع / أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تضمن الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر هامة غير مسيرة. نظرًا لطبيعة التركيبة الفردية وشروط تلك الأدوات، فإن تقييم هذه الأدوات يستند إما إلى تقييمات خارجية مستقلة أو إلى نماذج داخلية تم وضعها من قبل المنشأة. وبالتالي، يوجد عدم تأكيد جوهري بشأن القياس الوارد في عمليات التقييم. نتيجة لذلك، كانت لتقييم هذه الأدوات أهمية كبيرة في تدقيقنا. لذلك، فقد بذلنا جهود مضنية في أعمال التدقيق من أجل تقييم مدى ملائمة التقييمات والافتراضات التي استندت إليها.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها مطابقة القيمة الدفترية للأوراق المالية غير المسيرة مع التقييمات الداخلية أو الخارجية للمجموعة المعدة باستخدام تقنيات التقييم، وتقييم واختبار ملائمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والحصول على المستندات المؤيدة والتفسيرات الداعمة لتعزيز التقييمات.

المعلومات الأخرى الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية الجموعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على ما تبقى من بنود التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية الجموعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرفقة ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الجموعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وفي سبيل القيام بذلك، نقوم بتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية الجموعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوّها أخطاء مادية. وإذا ما استتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، وجود أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤولية الادارة والمسؤولين عن تطبيق الحكومة حول البيانات المالية الجموعة

إن الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض البيانات المالية الجموعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية الجموعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. ولإعداد تلك البيانات المالية الجموعة، تكون ادارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو ايقاف انشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولين عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية وإعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجموعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الجموعة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقیق، سوف تكشف دائمًا الأخطاء المادية في حالة وجودها. قد تنشأ الأخطاء المادية من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في هذه البيانات المالية الجموعة.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع. والشركة التابعة لها

تابع / مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجمعة

وتجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، تقوم بعمارة الأحكام المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشرف المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أنها:

- تقوم بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية الجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتتوفر لنا أساساً لابداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذف مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة لمبدأ الإستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف تقرفينا اذا كان هناك أمور عدم تأكيد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود عدم تأكيد مادي، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات والى الإفصاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية الجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة علىمواصلة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية الجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية الجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لابداء رأي حول البيانات المالية الجمعة. اننا مسؤولون عن التوجيه والشراف على اداء اعمال تدقيق المجموعة. تحمل المسؤلية كاملة عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحكومة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقيه المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكل ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى وجود شكوك في استقلالتنا والتداير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت.

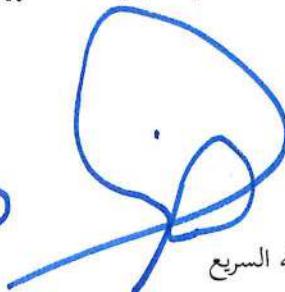
ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحكومة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية الجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، ضمن أمور التدقيق الرئيسية. وقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات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

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة سنام العقارية - ش.م.ك.ع. والشركة التابعة لها

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

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

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



هند عبد الله السريع
مراقب الحسابات رقم 141 فئة "أ"
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاه

الكويت

23 مارس 2021

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

		إيضاح	
السنة المنتهية في 31 ديسمبر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2019	2020		الإيرادات
د.ك.	د.ك.		إيرادات تأجير
31,107	196,680		التغير في القيمة العادلة لاستثمار في محفظة عقارية
139,514	(62,273)		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(81,473)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
94,705	61,166		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
449,216	(87,906)		(خسارة) / ربح محقق من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
179,258	(93,577)		إيرادات فوائد أخرى
52,350	25,252		
946,150	(42,131)		
		المصاريف والأعباء الأخرى	
107,683	77,119		تكاليف موظفين
161,943	95,619		مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
137,332	137,332	8	مصاريف الإطفاء
675	733		مصاريف الاستهلاك
301,929	372,000		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	67,613		تكاليف تمويل
709,562	750,416		
		(خسارة) / ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة	
236,588	(792,547)		الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
57	-		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
23	-		مخصص الزكاة
236,508	(792,547)		(خسارة) / ربح السنة
-	-		دخل شامل آخر
236,508	(792,547)		إجمالي (الخسارة) / الربح الشامل للسنة
1.95	(6.53)	7	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمختلفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 43 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع

(معدلة) 1 يناير 2019 د.ك. 1,973 2,890,986 - 1,132,008 498,937 4,523,904	(معدلة) 31 ديسمبر 2019 د.ك. 1,298 2,754,230 - 1,271,522 498,880 4,525,930	31 ديسمبر 2020 د.ك. 1,743 2,616,898 3,141,498 1,209,249 498,834 7,468,222	إيضاح	
				الأصول
				أصول غير متداولة
				متلكات ومعدات
			8	حق انتفاع بأرض
			9	عقارات استثمارية
			10	استثمار في محفظة عقارية
			11	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				أصول متداولة
				عقارات للمتاجرة
			12	ذمم مدينة وأصول أخرى
			13	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			14	النقد والنقد المعادل
			15	
				مجموع الأصول
				حقوق الملكية والخصوص
				حقوق الملكية
				رأس المال
			16	علاوة إصدار أسهم
			16	أسهم خزينة
			17	احتياطي أسهم خزينة
				خسائر متراكمة
				إجمالي حقوق الملكية
				الخصوص
				خصوم غير متداولة
				مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
42,913	49,452	40,583		
42,913	49,452	40,583		
				خصوم متداولة
				مستحق إلى البنك
-	-	1,672,919	19	ذمم دائنة وخصوم أخرى
86,359	91,021	60,900		
86,359	91,021	1,733,819		
129,272	140,473	1,774,402		
9,721,667	9,969,376	10,810,758		
				إجمالي الخصوم
				إجمالي حقوق الملكية والخصوص

سماحة حاشم العلوى
الرئيس التنفيذى بالإئابة

على عبد العزيز النمش
رئيس مجلس الإدارة

شركة سهام العقارية - ش.م.ل.ع. والشركة التابعة لها
بيانات المالية الجموعة
31 ديسمبر 2020

بيان التغيرات في حقوق الملكية الجمع

الإجمالي	احتياطي أسماء مكتسبة	أسماء مكتسبة	أصل اعتماد	أصل اعتماد	الرصيد في 1 يناير 2020		الرصيد في 31 ديسمبر 2020
					إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة	
9,828,903	(2,412,812)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500	-	
(792,547)	(792,547)	-	-	-	-	-	
9,036,356	(3,205,359)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500	-	
							الرصيد في 31 ديسمبر 2018
9,483,372	(2,758,343)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500	-	تعديلات السنة السابقة (إيجاب) 26
109,023	109,023	-	-	-	-	-	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
9,592,395	(2,649,320)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
236,508	236,508	-	-	-	-	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2019 (معدل)
9,828,903	(2,412,812)	23,215	(184,196)	184,196	12,218,500	-	

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 43 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الجموعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

(معدلة) السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 د.ك	إيضاح	
236,508	(792,547)		أنشطة التشغيل (خسارة) / ربح السنة تعديلات :
(94,705)	(61,166)		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(139,514)	62,273		التغير في القيمة العادلة لاستثمار في محفظة عقارية
-	81,473		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
137,332	137,332		مصاريف الإطفاء
675	733		مصاريف الاستهلاك
301,929	372,000		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	67,613		تكليف تمويل
6,539	6,539		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
448,764	(125,750)		النحو في الأصول والخصوم التشغيلية:
(7,008)	(62,102)		ذمم مدينة وأصول أخرى
4,662	(30,121)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
-	(15,408)		مكافأة نهاية خدمة الموظفين مدفوعة
446,418	(233,381)		صافي النقد المستخدم في الناتج من الأنشطة التشغيلية
			أنشطة الاستثمار
(148,313)	684,021		صافي الحركة على أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(576)	-		إضافات على حق انتفاع بأرض
(619)	-		إضافات على عقارات للمتاجرة
-	(2,741,130)		شراء استثمارات عقارية
-	(1,178)		شراء ممتلكات ومعدات
94,705	61,166		توزيعات أرباح مستلمة
(54,803)	(1,997,121)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
			أنشطة التمويل
(506,744)	(39,604)	15	الزيادة في نقد متحجز
-	1,672,919		الزيادة في المستحق إلى البنك
-	(67,613)		تكليف تمويل مدفوعة
(506,744)	1,565,702		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(115,129)	(664,800)		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
791,853	676,724	15	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
676,724	11,924	15	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 43 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية الجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

1. التأسيس وأنشطة الشركة الأم

تأسست شركة سلام العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 1982 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تألف المجموعة من الشركة الأم والشركة التابعة لها (يشار إليهما معاً باسم "المجموعة"). إن تفاصيل الشركة التابعة مبينة في الإيضاح رقم 6. فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات وإدارة وتأجير واستئجار العقارات لحساب الشركة وملك وإدارة الفنادق والنادي الصحية والمرافق السياحية والفنادق والنادي والموتيلاس وبيوت الضيافة والاستراحات والمتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية وال محلات وإيجارها واستئجارها وإيجارها القيام بعمالة الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير.
- شراء وبيع الأسهم والسندات والأوراق المالية للشركات العقارية وذلك لحساب الشركة واستغلال الفوائض المالية للشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل جهات متخصصة.
- إعداد الدراسات وتقدم الاستشارات في المجالات العقارية وتنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة وإقامة المزادات العقارية وملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشروعات السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل ال BOT وادارة المرافق العقارية بنظام ال BOT.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو القبلة، منطقة رقم 13، بناية 20، طابق الميزانين 2، مكتب رقم 1، الكويت. تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية الجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2021 . لدى الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية الجموعة بعد إصدارها.

2. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية الجموعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

3. التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي معلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	التي تبدأ في	الفترات السنوية	يسري على
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف المادة	1 يناير 2020		
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية	1 يناير 2020		
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)	1 يونيو 2020		

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

3. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعايير المحاسبة الدولي 8

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية

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

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

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

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

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

تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان الغير لا يمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

تنطبق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار المقدمة كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). إن هذا الإعفاء متخصص فقط للطرف المستأجر الذي تم منحه امتيازات الإيجار. لا تنطبق هذه التعديلات على الطرف المؤجر. يجب استيفاء جميع الشروط التالية:

- يوفر امتياز الإيجار الإعفاء من المدفوعات التي يتبع عنها بشكل عام مقابلًا لعقد الإيجار يمثل إلى حد كبير نفس المقابل الأصلي لعقد الإيجار أو أقل من ذلك المقابل قبل منح هذا الامتياز مباشرة.
- يتم منح امتياز الإيجار بغرض الإعفاء من المدفوعات التي كان لها تاريخ استحقاق أصلي في أو قبل 30 يونيو 2021. لذا فإن الدفعات المدرجة تمثل في تلك الدفعات المتطلب أن يتم تحفيضها في أو قبل 30 يونيو 2021 غير أن الزيادات اللاحقة في الإيجارات للبالغ المؤجلة قد تكون بعد 30 يونيو 2021.
- لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية الجموعة للمجموعة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

3. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.2 معاير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على تلك البيانات المالية الجموعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولي ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولكن تم تطبيقها مبكراً من قبل الجموعة.

توقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات. فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية الجموعة للمجموعة. تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية الجموعة للمجموعة.

المعيار أو التفسير	السنوية التي تبدأ في	يسري على الفترات
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - الحصول قبل الاستخدام المعنى	1 يناير 2022	
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود متقللة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد	1 يناير 2022	
تحسينات السنوية دورة 2018-2020	1 يناير 2022	
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول	1 يناير 2023	

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - العائدات قبل الاستخدام المقتصد

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

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

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

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

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

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

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

تحسينات السنوية دورة 2018-2020

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

3. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي لكنها لم تسر بعد تابع / التحسينات السنوية دورة 2018-2020

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

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

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

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

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

4. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية الجموعة مبنية أدناه.

4.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية الجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، وعقارات استثمارية، واستثمار في محفظة عقارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية الجموعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم. قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع" في بيان واحد.

4.2 أساس التجميع

تحقيق سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية متماثلة. كما يتم عمل التعديلات لعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث المهمة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.2 تابع / أساس التجميع

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركة التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي يتم شراءها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحياة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرق الترجمة المتراكם والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محفظظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند التحقق المبدئي للمحاسبة اللاحقة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيثما كان ذلك مناسباً، أو التكلفة عند التتحقق المبدئي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصلة.

4.3 اندماج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحوول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تبديها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصروفات عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الخصم غير المسيطرة في الشركة المشتراء إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراء.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحفظظ بها سابقاً في الشركة المشتراء يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر الجماع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراء والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراء قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراء والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ 1) القيمة العادلة للمقابل المحوول، 2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراء، و 3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراء، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحسوب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من شراء صفقة) في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع مباشرة.

4.4 إيرادات إيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار على أساس الاستحقاق.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

٤. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

٤.٥ توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

٤.٦ إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة

يتم إثبات إيرادات الفوائد والإيرادات المماثلة على أساس الاستحقاق باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

٤.٧ مصاريف تشغيلية

يتم إثبات المصاريف التشغيلية في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

٤.٨ تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم الاعتراف بتكليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

٤.٩ الضرائب

٤.٩.١ حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة ٦١٪ من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعبدة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

٤.٩.٢ ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة ٢.٥٪ من ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزارة المالية رقم ٢٤ لسنة ٢٠٠٦ والقانون رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٠.

٤.٩.٣ الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة ١٪ من ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم ٥٨/٢٠٠٧ الساري المفعول اعتباراً من ١٠ ديسمبر ٢٠٠٧.

٤.١٠ الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٠، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمنياً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة

- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.10 تابع / الأصول المؤجرة

تابع / المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقسيم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وتحديد غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصرف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

قياس عقود الإيجار والاعتراف بها عندما تمثل المجموعة الطرف المستأجر

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

أصل حق الاستخدام
يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياسي المبدئي للتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتبعها المجموعة، وقدرياً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (مخصوصاً منه أي حواجز مستلمة).

لاحقاً للقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجين ذوي خبرة مهنية مناسبة موقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناجمة عن التغير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر الجموعة.
التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل افتراض المجموعة الإضافي.

ت تكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (ما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

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

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفاً مؤجراً وسيطاً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدان منفصلان. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتکبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.11 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة.

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة. إن وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي، عند الحاجة، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم استبعاد تكلفته والاستهلاك المترافق معه من الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتجه من استبعاده في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع.

4.12 العقارات الاستثمارية

يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقاري الاستثماري.

ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقييم القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقدير المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. ويتم إثبات الفرق بين صافي الحصول من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع في فترة إلغاء الإثبات.

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم الجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بنود الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

4.13 استثمار في محفظة عقارية

يمثل الاستثمار في محفظة عقارية مساهمة الجموعة في استثمارات عقارية مع أطراف أخرى ضمن محفظة مدارة من قبل شركات متخصصة.

يتم تسجيل الاستثمار في محفظة عقارية مبدئياً بتكلفة المساهمة. بعد التسجيل المبدئي، يتم إثبات الاستثمار في محفظة عقارية بالقيمة العادلة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع للفترة التي تنشأ فيها.

يتم تقييم القيم العادلة باستخدام أوضاع المحفظة الذي تم الحصول عليها من قبل مدير المحفظة.

4.14 عقارات للمتاجرة

يتم تسجيل العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو بصفى القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتمثل التكاليف في تلك المصروفات المتکبدة لوضع العقار في حالته الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. تستند صافى القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً آية تكلفة أخرى متوقعة تكبدها عند الانتهاء والبيع.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.15 اختبار الخفاض قيم الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة الخفاض القيمة بالبلوغ الذي يتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد القيمة الممكن استردادها، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع والقيمة التشغيلية أيهما أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النقد وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار الخفاض القيمة ترتبط مباشرةً بآخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرادياً لكل وحدة منتجة للنقد وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خسائر الخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنقد تقلل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنقد. يتم تحويل أي خسارة الخفاض في القيمة بالنسبة على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنقد. وباستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خسائر الخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المسترددة للوحدة المولدة للنقد عن قيمتها الدفترية.

4.16 الأدوات المالية

4.16.1 التتحقق والقياس المبتدئي وعدم التتحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقتاس مبدئياً بالقيمة العادلة بتكليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقتاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم عدم تتحقق الأصل المالي (أو جزءاً، أينما كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛

• تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بوجب ترتيبات "التمرير البياني"

أ) تحويل المجموعة بشكل أساسى جميع مخاطر ومنافع الأصل أو

ب) لم تحول المجموعة ولم تحافظ بشكل أساسى بكل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلًّا من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاده. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المفترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر الجموعة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.16. تابع / الأدوات المالية

4.16.2 تصنیف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فان الأصول المالية يتم تصنیفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتحدد التصنیف بحسب كل ما يلي:

• نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية

• خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي

للمجموعة اتخاذ القرار / إجراء التصنیف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الإعتراف المبدئي لأي أصل مالي:

• يجوز للمجموعة إجراء تصنیف لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغى أو ينخفض بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي.

4.16.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفیة للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية

- إذا كان ينبع عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تقل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

بعد الإثبات المبدئي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

ت تكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة بما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد بالصندوق والنقد في محافظ وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة.

- ذمم مدانية وأصول أخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد متحتملاً. يتم شطب الديون المعدومة عند استحقاقها.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.16 تابع / الأدوات المالية

4.16.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

- **أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

ت تكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر من استثمارات حقوق الملكية وأدوات الدين. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسورة وغير المسورة.

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت الأصول تتوافق الشروط التالية:

- عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ به للتحصيل" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
- إذا كان ينبع عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

سيتم إعادة تصنيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجموع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حده) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بالتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طاريء معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظة به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يمثل، عند التتحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً ولديها دليل على نمط فعلي حدث ل لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتملاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المتراكمة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية الجموع. يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات ملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجموع.

- **أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**

إن الأصول المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم تضمينها بالقيمة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بعض النظر عن الموجودات المالية لمنموذج العمل التي لا تمثل تدفقاتها النقدية التعاقدية فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم المحاسبة عليها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تدرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشتمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.16. تابع / الأدوات المالية

4.16.3 تابع / القياس اللاحق للأصول المالية

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. يتم تحديد القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط. تكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر من استثمارات في أدوات حقوق الملكية.

4.16.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاومة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديد مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعنى.

بعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناجمة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناجمة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

تقوم المجموعة دائمًا بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدينة وأصول العقود و مدینو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديليها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقد عند الاقتضاء.

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهرى منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينبع عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم استخدام نجح مبسط فيها.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.16 تابع / الأدوات المالية

4.16.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وذمم دائنة وخصوم أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنك.
يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

- خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنك وذمم دائنة وخصوم أخرى والمستحق إلى
أطراف ذات صلة والقروض لأجل والمراجحة الدائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- مستحق إلى البنك

يقاس المستحق إلى البنك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو
الخسائر الجماع عند عدم تحقق الخصوم وأيضاً من خلال طريقة معدل الفائدة الفعلي وعملية الإطفاء.

- ذمم دائنة وخصوم أخرى

يتم إثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم
لا.

4.16 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي
علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

4.17 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

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

4.18 مقاصة الأدوات المالية

تم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي الجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة التنفيذ
لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجديها السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

4.19 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منتظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو
عروض أسعار التداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.
بالنسبة للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام
معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات
النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى. هناك تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها مبينة في إيضاح 24.2.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.20 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تضمن البنود الأخرى حقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناجمة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي.

- احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية المتاحة للبيع.
- تضمن الأرباح المرحلة/ الخسائر المتراكمة كافة الأرباح / الخسائر المرحلة للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تدرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهي حقوق الملكية ضمن الخصوم عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة.

4.21 مخصصات وأصول والالتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكداً.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

لا يتم إثبات الأصول الطارئة في البيانات المالية الجموعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الخصوم الطارئة في بيان المركز المالي الجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد الممثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

4.22 أسهم الخزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراء في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا تستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. و يؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيف متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

4. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

4.23 التقارير القطاعية

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقييد الأرباح بمحاسب منفصل "احتياطي أسهم خزينة" في حقوق ملكية المساهمين. يتم تحويل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحويل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاحتياطي والاحتياطي القانوني. لاحقاً لذلك، إذا نتجت أرباح من أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ إلى الاحتياطيات والأرباح المرحلة يعادل الخسارة المحملة سابقاً على هذا الحساب.

لدى المجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإداره بتتبع الخدمات الرئيسية لكل قطاع. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تم بأسعار بخارية بحثة.

لأغراض الإداره، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في بياناتها المالية. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

4.24 ترجمة عمارات أجنبية

4.24.1 عملية التشغيل والعرض

يتم عرض البيانات المالية الجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملية التشغيل للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملية التشغيلية.

4.24.2 معاملات بالعمارات الأجنبية والأرصدة

يتم تحويل المعاملات بالعمارات الأجنبية إلى عملية التشغيل المتعلقة بالمجموعة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة (سعر الصرف الفوري). يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة المثبتة ضمن الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحول باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

4.25 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعنى وعقود الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. وعثرت هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإلغاء خدماتكم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحويل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

5. الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية الجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوص والإفصاح عن الخصوم المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

5. تابع / الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.1 الأحكام المهمة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الجموعة:

5.1.1 تقدير نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبنيو الأدوات المالية في إيضاح 4.15). يتضمن هذا الاختبار حكمًا يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقدير أداء الموجوادات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

5.1.2 تصنیف العقارات

تقرر الإدارة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات للمتاجرة أو عقارات قيد التطوير أو عقارات استثمارية. وهذا القرار عند الشراء يحدد ما إذا كانت هذه العقارات سيتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، أو بالقيمة العادلة وإذا كانت التغييرات في القيمة العادلة لهذه العقارات يتم إثباتها في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير بقصد بيعها في المستقبل، يتم تضمينها ضمن عقارات للمتاجرة قيد التطوير.

وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد. وإذا كانت هذه العقارات قيد التطوير، يتم تضمينها ضمن عقارات استثمارية قيد التطوير.

5.1.3 تقدير السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها. إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحکاما هامة.

5.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المقترنة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحکاما هامة.

5.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

5.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الخسارة عند التعثر تقديرًا للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل. تمثل احتمالية التعثر تقديرًا لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم تقييم المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

5. تابع / الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

5.2. تابع / التقديرات غير المؤكدة

5.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم بقادم قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

5.2.3 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

5.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.5 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

5.2.6 إعادة تقييم الاستثمار في وضع المحفظة

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. يقوم مدير المحفظة بتحديد القيمة العادلة وذلك بالاستعانة بمختصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

6. استثمار في شركة تابعة

النشاط الرئيسي	الملكية	والمنطقة	بلد التسجيل	الشركة التابعة
عقارات	31 ديسمبر 2019 %99.67	31 ديسمبر 2020 %99.67	الكويت	شركة فن العقارية - ش.م.ك

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

7. (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائد لمساهي الشركة الأم

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة (خسارة) / ربح السنة العائد لمساهي الشركة الأم على المتوسط المرجع لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. نظراً لأنه توجد أي أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

(معدلة)			(خسارة) / ربح السنة العائد لمساهي الشركة الأم (د.ك)
السنة المنتهية			
في 31 ديسمبر			
2019	2020		
236,508	(792,547)		
121,312,400	121,312,400		المتوسط المرجع لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
1.95	(6.53)		(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخففة العائد لمساهي الشركة الأم (فلس)

8. حق انتفاع بأرض

(معدلة)			التكلفة
31 ديسمبر	31		في بداية السنة
2019	2020		إضافات خلال السنة
د.ك	د.ك		في نهاية السنة
4,250,945	4,251,521		إطفاء متراكם
576	-		في بداية السنة
4,251,521	4,251,521		إطفاء للسنة
(1,359,959)	(1,497,291)		في نهاية السنة
(137,332)	(137,332)		صافي القيمة الدفترية
(1,497,291)	(1,634,623)		
2,754,230	2,616,898		

في 10 مايو 2005، وقعت الشركة التابعة للمجموعة اتفاقية مع مالك الامتياز لتأجير جزء من أرض يقع في حي الجداف بإمارة دبي، مملوكة بلدية دبي - دائرة مترو دبي. تبلغ مدة الإيجار 30 سنة تبدأ في 9 سبتمبر 2009. قامت المجموعة بسداد مبلغ 105,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 8,319,004 د.ك) بالكامل في السنوات السابقة مقابل عقد الإيجار. يتم إطفاء تكلفة هذا الإيجار على مدى عقد الإيجار التي تنتهي في 9 سبتمبر 2039. فيما يلي مطابقة بين عقد الإيجار الأصلي وصافي القيمة الدفترية:

(معدلة)			القيمة الأصلية المدفوعة للإيجار
31 ديسمبر	31		تكلفه تطوير مرحلة
2019	2020		انخفاض القيمة المتراكمة
د.ك	د.ك		إطفاء متراكمة
8,319,004	8,319,004		صافي القيمة الدفترية
574,221	574,221		
(4,641,704)	(4,641,704)		
(1,497,291)	(1,634,623)		
2,754,230	2,616,898		

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

9. عقارات استثمارية

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك	إضافات خلال السنة
-	2,741,130	481,841	المحول من عقارات للمتاجرة (*)
-	(81,473)		التغير في القيمة العادلة
-	3,141,498		

* توصلت إدارة المجموعة إلى وجود تغيير في استخدام عقار أجنبي يقع في دبي - الإمارات العربية المتحدة، وبناءً عليه، تم تحويل العقار من عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية (إيضاح 12).
يوضح الإيضاح 24.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

10. استثمار في محفظة عقارية

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك	خارج الكويت
1,271,522	1,209,249		
1,271,522	1,209,249		

يتضمن الاستثمار في المحفظة العقارية مبلغ 688,133 د.ك (2019: 687,680 د.ك) والذي يمثل نسبة 9% من حصة المجموعة في ملكية أرض تقع في المملكة العربية السعودية مملوكة بشكل مشترك للمجموعة ومستثمرين آخرين.

11. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك	أدوات الدين - محفظة مدارة
498,880	498,834		
498,880	498,834		

تمثل أدوات الدين السندات المحلية بقيمة اسمية 500,000 د.ك وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 2.5% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي المدفوع بشكل ربع سنوي.

يتضمن إيضاح 24.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب طرق التقييم.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. عقارات للمتاجرة

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020		
د.ك.	د.ك.		
481,222	481,841	الرصيد كما في 1 يناير	
619	-	إضافات	
-	(481,841)	الحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 9)	
481,841	-		الرصيد في 31 ديسمبر

13. ذمم مدينة وأصول أخرى

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020		
د.ك.	د.ك.		
1,140	-	الأصول المالية:	
6,045	1,053	ذمم موظفين	
7,185	1,053	ذمم مدينة أخرى	

الأصول غير المالية

مدفوعات مقدماً لشراء عقارات (*)
مصروفات مدفوعة مقدماً

813,310	813,310		
4,970	1,250		
818,280	814,560		
(513,310)	(813,310)	نافقاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (*)	
304,970	1,250		
312,155	2,303		

* خلال 2005 و 2006 ، دفعت المجموعة مبالغ لطرف ما لشراء أرض في دبي - الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، خلال 2014، وقعت المجموعة اتفاقية مع مطور عقاري لاستبدال الأرض بعدد 9 وحدات قيد التطوير في دبي - الإمارات العربية المتحدة. ومع ذلك، لم يتم نقل ملكية هذه الوحدات باسم المجموعة. بسبب التأخير في نقل ملكية الوحدات باسم المجموعة، قامت إدارة المجموعة بإثبات مخصص يبلغ 513,310 د.ك مقابل الدفعة المقدمة في السنوات السابقة.

بتاريخ 15 ديسمبر 2019، تواصل المطور العقاري مع إدارة المجموعة كتايباً وأخطرها بأنه لا يوجد في سجلاتهم أي دليل على ملكية المجموعة لتلك الوحدات، وبناءً عليه قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 22 ديسمبر 2020 تكوين مخصص بالرصيد المتبقى بالكامل. إن المجموعة بصدق إجراء مشاورات مع مستشاريها القانونيين لرفع دعوى قانونية لاسترداد هذا المبلغ.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(معدلة)		
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	محفظة مدارة
د.ك	د.ك	- أوراق مالية مسيرة
2,617,746	1,934,652	- أوراق مالية غير مسيرة
823,522	822,595	أوراق مالية غير مسيرة
24,714	24,714	
3,465,982	2,781,961	

تدار المحفظة أعلاه من قبل طرف ذي صلة وهي مرهونة مقابل تسهيلات السحب على المكتشوف (إيضاحي 15 و 19). يتضمن إيضاح 24.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية.

15. النقد والنقد المعادل

(معدلة)		
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	نقد وأرصدة لدى البنوك
د.ك	د.ك	نقد في محفظة
475,131	11,924	ودائع لأجل
506,744	546,348	
201,593	-	
1,183,468	558,272	نقد والنقد المعادل لأغراض بيان المركز المالي المجمع
(506,744)	(546,348)	ناقصاً: نقد متحجر (أنظر أدناه)
676,724	11,924	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

إن الودائع لأجل محملة بمعدل فائدة فعلي بنسبة 2.9375 % سنوياً.

يتم إدارة النقد في المحفظة من قبل طرف ذي صلة. إن المحفظة مرهونة مقابل تسهيلات السحب على المكتشوف (إيضاح 19).

16. رأس المال وعلاوة الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2020، يتكون رأس المال الشركة الأم المصر به والمصدر والمدفوع بالكامل من 122,185,000 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (كما في 31 ديسمبر 2019: 122,185,000 سهماً).

إن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

17. أسهم خزينة

(معدلة)				
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك.	د.ك.	عدد أسهم الخزينة
872,600	872,600	%0.71	%0.71	نسبة الملكية (%)
34,904	30,105	(184,196)	(184,196)	القيمة السوقية (د.ك)
				التكلفة (د.ك)

تم تصنيف احتياطيات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع.

18. الاحتياطيات

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربع السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريرية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي الإجباري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربع السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريرية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

لا يتطلب إجراء أي تحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

19. مستحق إلى البنك

إن المستحق إلى البنك يمثل تسهيلات سحب على المكتشوف تم الحصول عليها من بنك محلی تستحق في 1 يوليو 2021 وتحمل معدل فائدة سنوي بنسبة 2.5% (2019: 2.5%) فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويتم ضمانه برهن محفظة المجموعة المدارة من قبل طرف ذي صلة (إيضاحي 14 و 15).

20. معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئисين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير جوهري أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

20. تابع / معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

إن تفاصيل أرصدة المعاملات المهمة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة هي كما يلي:

(معدلة)	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	المبالغ المدرجة ضمن بيان المركز المالي الجموع: أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
	د.ك.	د.ك.	النقد والنقد المعادل
3,442,268	2,757,247		
506,744	546,348		

(معدلة)	السنة المنتهية في 31 ديسمبر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر	المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجموع: أتعاب إدارة محافظ - مدرجة ضمن مصاريف عمومية وإدارية
	د.ك.	د.ك.	مكافأة موظفى الإدارة الرئيسية: رواتب ومزايا قصيرة الأجل
(67,583)	(24,779)		
74,663	58,643		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
5,584	5,134		

21. الجمعية العامة السنوية

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي الجموع، اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أية أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للجهات الرقابية.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 21 يونيو 2020 البيانات المالية الجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 دون إجراء توزيعات للأرباح.

22. تحليل القطاع

تمارس المجموعة أنشطتها في قطاعي العقارات والاستثمارات. فيما يلي التحليل القطاعي لإجمالي الإيرادات (وخصائص) / وأرباح القطاعات:

الإجمالي	غير موزعة	عقارات	استثمارات	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 : الإيرادات
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
(42,131)	-	35,550	(95,065)	
(792,547)	(198,921)	(473,782)	(119,844)	خسارة السنة
10,810,758	4,046	6,967,645	3,839,067	كماء في 31 ديسمبر 2020 : مجموع الأصول
1,774,402	101,483	1,672,919	-	مجموع الخصوم
9,036,356	(97,437)	5,294,726	3,839,067	صافي الأصول

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

تابع / تحليل القطاع

الإجمالي	غير موزعة	عقارات	استثمارات	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (معدل):
946,150	-	31,107	915,043	الإيرادات
236,508	(202,798)	(268,640)	707,946	ربح/(خسارة) السنة
				كم في 31 ديسمبر 2019 (معدل):
9,969,376	13,453	4,807,593	5,148,330	مجموع الأصول
140,473	140,473	-	-	مجموع الخصوم
9,828,903	(127,020)	4,807,593	5,148,330	صافي الأصول

23. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة الجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. سياسات مجلس الإدارة لتخفييف المخاطر موضحة أدناه.

لا تستخدم الجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

فيما يلي أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها الجموعة.

23.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية للأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. كما في تاريخ البيانات المالية، لا توجد لدى الجموعة أي أصول أو خصوم نقدية مقومة بالعملات الأجنبية تعرّض لأي مخاطر جوهرية، وبالتالي فإن الجموعة غير معرضة لأي مخاطر جوهرية بشأن العملات الأجنبية.

ب) مخاطر معدل الفائدة

تتّبع مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن الجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالودائع لأجل والمستحق إلى البيوك.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الفائدة بنسبة 100+ نقطة أساس (1%) و-100 نقطة أساس (1%): 2019: 100+ نقطة أساس (1%) و-100 نقطة أساس (1%) بتأثير ذلك من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحافظ على تاريخ كل مركز مالي. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

(معدلة)		نتائج السنة	
31 ديسمبر 2019		31 ديسمبر 2020	
%1-	%1 +	%1-	%1 +
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
(2,015)	2,015	16,729	(16,729)

ج) مخاطر الأسعار

تعرض الجموعة إلى مخاطر سعر حقوق الملكية فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها وأدوات الدين. يتم تصنيف هذه الأصول المالية إما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

ولإدارة المخاطر الناجمة عن التقلبات السعرية لاستثماراً في الأوراق المالية وأدوات الدين، تقوم الجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعة من قبل الجموعة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

23.1 تابع / مخاطر السوق

ج) تابع / مخاطر الأسعار

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة المتعلقة باستثماراًها في الأوراق المالية وأدوات الدين، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لم يكن هناك أي تغير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2019: 5%)، وكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة	
(معدلة)		(معدلة)	
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	-	173,299	139,098
24,944	24,942	-	-
24,944	24,942	173,299	139,098

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2019: 5%)، وكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

23.2 المخاطر الائتمانية

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعريضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتحدف المجموعة إلى تجنب التركيزات الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيالما كان ذلك مناسباً.

ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي الجماع، كما هو ملخص أدناه:

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020		
د.ك	د.ك		
498,880	498,834	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
3,465,982	2,781,961	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	
7,185	1,053	ذمم مدينة وأصول أخرى	
1,183,468	558,272	النقد والنقد المعادل	
5,155,515	3,840,120		

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ التقارير موضوع المراجعة هي ذات تصنيف ائتماني جيد.

يعتبر الخطر الائتماني للأرصدة لدى البنوك خطر ضئيل، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

23. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

23.3 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر لا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، فقد قامت إدارة المجموعة بتوفير مصادر تمويل متعددة ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصومة. يعكس سجل السيولة للخصوص المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوص المالية كما يلي:

الإجمالي	12 - 3 شهراً	3 أشهر	31 ديسمبر 2020
د.ك	د.ك	د.ك	الخصوم
60,900	53,520	7,380	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,672,919	1,672,919	-	مستحق إلى البنك
1,733,819	1,726,439	7,380	

الإجمالي	12 - 3 شهراً	3 أشهر	31 ديسمبر 2019 (معدل)
د.ك	د.ك	د.ك	الخصوم
91,021	53,520	37,501	ذمم دائنة وخصوم أخرى
91,021	53,520	37,501	

يلخص الجدول التالي تاريخ استحقاق أصول وخصوص المجموعة. باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية، تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوص على أساس الفترة المتبقية من تاريخ البيانات المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. يتم تحديد تاريخ الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية استناداً إلى تاريخ الخروج المقدرة من قبل الإدارة.

تاریخ استحقاق الأصول والخصوص كما في 31 ديسمبر 2020:

أكبر من 1 سنة	12-3 مonths	3 - 1 شهر	الأصول
د.ك	د.ك	د.ك	ممتلكات ومعدات
1,743	1,743	-	حق انتفاع بأرض
2,616,898	2,616,898	-	عقارات استثمارية
3,141,498	3,141,498	-	استثمار في محفظة عقارية
1,209,249	1,209,249	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
498,834	498,834	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,303	-	2,303	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,781,961	-	2,781,961	النقد والنقد المعادل
558,272	-	558,272	
10,810,758	7,468,222	2,781,961	560,575

الإجمالي	12 - 3 شهراً	3 أشهر	الخصوص
د.ك	د.ك	د.ك	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
40,583	40,583	-	مستحق إلى البنك
1,672,919	-	1,672,919	ذمم دائنة وخصوم أخرى
60,900	-	53,520	صافي فجوة السيولة
1,774,402	40,583	1,726,439	7,380
9,036,356	7,427,639	1,055,522	553,195

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

23.3 تابع / مخاطر السيولة

تاریخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2019 (معدل):

الأصول	أكتوبر من 1	12-3	3 - 1	أشهر	أشهر	سنة	الإجمالي
	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
ممتلكات ومعدات				-	-	1,298	1,298
حق انتفاع بأرض				-	-	2,754,230	2,754,230
استثمار في محفظة عقارية				-	-	1,271,522	1,271,522
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				-	-	498,880	498,880
عقارات للمتاجرة				-	-	481,841	481,841
ذمم مدينة وأصول أخرى				312,155	312,155	-	312,155
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				-	-	3,465,982	3,465,982
النقد والنقد المعادل				-	-	1,183,468	1,183,468
الخصوم							9,969,376
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين						49,452	49,452
ذمم دائنة وخصوم أخرى						91,021	-
صافي فجوة السيولة						140,473	49,452
						9,828,903	4,476,478
							3,947,823
							1,495,623

كما في 31 ديسمبر 2020، توجد بعض القيود على السيولة النقدية والنقد المعادل يبلغ 546,348 د.ك (31 ديسمبر 2019: 506,744 د.ك) (إيضاح 15).

23.4 الترکز الجغرافي

فيما يلي توزيع الأصول المالية حسب منطقتها الجغرافية لعامي 2019 و 2020:

المملكة	الإجمالي	المتحدة	الكويت	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				-	498,834	498,834	498,834
ذمم مدينة وأصول أخرى				-	1,053	1,053	1,053
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				128,349	2,653,612	2,653,612	2,781,961
النقد والنقد المعادل				-	558,272	558,272	558,272
					3,711,771	3,711,771	3,840,120

كما في 31 ديسمبر 2020

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
ذمم مدينة وأصول أخرى
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
النقد والنقد المعادل

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

23. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

23.4 الترکز الجغرافي

المملكة		
الإجمالي	المتحدة	الكويت
د.ك	د.ك	د.ك
498,880	-	498,880
7,155	-	7,155
3,465,982	129,276	3,336,706
1,183,468	-	1,183,468
5,155,485	129,276	5,026,209

24. قياس القيمة العادلة

24.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للفياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدّة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدّة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدّة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدّة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدرومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدرومة بمصادر يمكن تحديدها).

24.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجمع:

(معدلة)		الأصول المالية:	
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	بالتكلفة المقطعة:	ذمم مدينة وأصول أخرى
د.ك	د.ك	النقد والنقد المعادل	بالقيمة العادلة:
7,155	1,053		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,183,468	558,272		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,465,982	2,781,961		
498,880	498,834		
5,155,485	3,840,120		

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

24. تابع / قياس القيمة العادلة

24.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك.	د.ك.
49,452	40,583		الخصوم المالية:
-	1,672,919		بالتكلفة المطغاة:
91,021	60,900		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
140,473	1,774,402		مستحق إلى البنك
			ذمم دائنة وخصوم أخرى

ترى الإدارة أن القيم الدفترية لجميع الأصول المالية والخصوم المالية، المدرجة بالتكلفة المطغاة، تقارب قيمها العادلة. يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي الجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2020

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	الأصول المالية
1,934,652	-	-	1,934,652	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
847,309	847,309	-	-	أوراق مالية مسيرة
498,834	498,834	-	-	أوراق مالية غير مسيرة
3,280,795	1,346,143	-	1,934,652	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
				أدوات المديونية

31 ديسمبر 2019 (معدل)

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	الأصول المالية
2,617,746	-	-	2,617,746	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
848,322	848,322	-	-	أوراق مالية مسيرة
498,880	498,880	-	-	أوراق مالية غير مسيرة
3,964,948	1,347,202	-	2,617,746	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
				أدوات المديونية

لم تكن هناك تحويلات بين المستويين 1 و 2 خلال فترة البيانات المالية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. تابع / قياس القيمة العادلة

24.2 تابع / قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق وأساليب التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة:

أ) أوراق مالية مسورة

يتم تداول جميع الأوراق المالية المسورة التي تمثل حقوق ملكية مسورة بشكل عام في بورصة معترف بها. تم تحديد القيم العادلة بالرجوع إلى عروض أسعارها المعلنة بتاريخ البيانات المالية.

ب) أوراق مالية غير مسورة

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسورة المحفظ بها في المحفظة المدارة بناءً على آخر تقارير صادرة عن مدير المحفظة. يتم تقدير القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسورة الأخرى باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو غير ذلك من طرق التقييم التي تتضمن بعض الافتراضات غير المدعومة بأسعار سوقية يمكن تحديدها.

ج) أدوات الدين

تمثل أدوات الدين السندات المحفظ بها في المحفظة المدارة. يتم تقييمها بناءً على آخر تقارير صادرة عن مدير المحفظة.

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقييمات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

(معدلة)	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	الرصيد الافتتاحي
			استبعادات
			التغير في القيمة العادلة
1,450,670	1,347,202		الرصيد الختامي
(103,390)	-		
(78)	(1,059)		
1,347,202	1,346,143		

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الأرباح أو الخسائر أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

24. تابع / قياس القيمة العادلة

24.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية
يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الإستحقاق في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019:

المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	-	2,580,000	31 ديسمبر 2020
-	561,498	-	عقارات استثمارية: مبني في الكويت
561,498	-	561,498	عقارات في الإمارات العربية المتحدة
3,141,498	2,580,000	561,498	مبني في الكويت

يمثل بند مبني في الكويت البيانات المصنفة ضمن "مبني استثماري". تم استخدام طريقة رسملة الإيجار القيمة الأقل من بين القيمتين العادلتين المستخدمتين للوصول إلى القيمة العادلة. تم تحديد القيمة العادلة للمبني في الكويت بناءً على التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومعتمدين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات المهمة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2020، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقار باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسمة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة غير المرخصة.

عقارات في الإمارات العربية المتحدة

يمثل بند عقارات في الإمارات العربية المتحدة فيلا سكنية. تم استخدام طريقة السوق لتحديد القيمة العادلة المقدمة من قبل مقيم مستقل بما يعكس الأسعار المرصودة لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة دون إجراء أي تعديلات جوهيرية على بيانات السوق التي يمكن رصدها.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	القيمة الشهرية	الملحوظة	الجوهرية غير	نطاق المدخلات غير	علاقة المدخلات غير المرصودة
مبني في الكويت	رسملة الإيجار	القيمة الشهرية	للاتجاه الاقتصادي	الجوهرية غير	نطاق المدخلات غير	علاقة المدخلات غير بالقيمة العادلة

تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

24. تابع / قياس القيمة العادلة

24.3 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك	الرصيد الافتتاحي
-	-	-	إضافات
-	2,741,130	-	الأرباح أو الخسائر المثبتة في بيان الأرباح أو الخسائر الجموع نتيجة:
-	(161,130)	-	- التغيرات في القيمة العادلة
-	2,580,000	-	الرصيد الختامي

25. إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف إدارة رأس المال المجموعة في ضمان قدرة المجموعة على الاستمرار ككيان مستمر وتوفير عائد كافٍ للمساهمين من خلال تحسين هيكل رأس المال إلى أقصى حد.

تدبر المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتغيرات أخرى تتضمن المخاطر المتعلقة بأصول المجموعة. ومن أجل الحفاظ على /أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول بهدف تحفيض الدين. يتتألف هيكل رأس المال المجموعة بما يلي:

(معدلة)			
31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2020	د.ك	مستحق إلى البنك
-	1,672,919	-	نافقاً:
(1,183,468)	(558,272)	-	النقد والنقد المعادل (إيضاح 15)
(1,183,468)	1,114,647	-	صافي الدين
9,828,903	9,036,356	-	حقوق الملكية
-	%12.34	-	نسبة صافي الدين إلى حقوق الملكية

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

٢٦. تعديلات فترة سابقة

خلال السنة، قامت الإدارة بتعديل أرقام فترة سابقة لعرض بشكل صحيح بعض الدفعات المقدمة وعقارات تم تضمينها ضمن عقارات للمتاجرة في فترات سابقة. قامت المجموعة بتقييم التأثير كما في ١ يناير ٢٠١٩، وتوصلت إلى أنه كان يجب تصنيف العقارات المصنفة بغرض المتاجرة ذات القيمة الدفترية ١,٦٢٤,٩١٤ د.ك. كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٨ ضمن الاستثمار في محفظة عقارية والذمم المدينة والأصول الأخرى.

قامت المجموعة بتقييم تأثير التصنيفات الجديدة والسياسات المحاسبية ذات الصلة، وبالتالي، قامت بتعديل البيانات المالية الجموعة المقارنة بأثر رجعي. تم تعديل البيانات المالية الجموعة المقارنة للسنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٩ وكما في ١ يناير ٢٠١٩ لتعكس ما ورد أعلاه. فيما يلي التأثير الكمي لفترات ذات الصلة:

بيان المركز المالي الجموع

(مفصل عن)	(سابقا)	(معدلة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	د.ك
١,١٣٢,٠٠٨	-	
٤٨١,٢٢٢	٢,١٠٦,١٣٦	
٦٠٧,٠١٩	٥,٠٩٠	
(٢,٦٤٩,٣٢٠)	(٢,٧٥٨,٣٤٣)	

بيان المركز المالي الجموع:
استثمار في محفظة عقارية
عقارات للمتاجرة
ذمم مدينة وأصول أخرى
خسائر متراكمة

(مفصل عن)	(سابقا)	(معدلة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	د.ك
١٣٩,٥١٤	-	
-	(٣٠٩,٣٤٤)	
(٣٠١,٩٢٩)	-	

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع:
التغير في القيمة العادلة لاستثمار في محفظة عقارية
خسارة انخفاض في قيمة عقارات
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

(مفصل عن)	(سابقا)	(معدلة)
٣١ ديسمبر ٢٠١٩	٣١ ديسمبر ٢٠١٩	د.ك
١,٢٧١,٥٢٢	-	
٤٨١,٨٤١	١,٧٩٧,٤١١	
٣١٢,١٥٥	١٢,١٥٥	
(٢,٤١٢,٨١٢)	(٢,٦٦٨,٧٦٤)	

بيان المركز المالي الجموع:
استثمار في محفظة عقارية
عقارات للمتاجرة
ذمم مدينة وأصول أخرى
خسائر متراكمة

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة

27. تأثير جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19")

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. وقد عانت الأسواق العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفت كثيرة. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وبينما تم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة و مدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلاً عن فاعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي. ومع ذلك، تقوم إدارة المجموعة بالمراقبة الجادة لأي تأثير يظهر لفيروس كورونا (كوفيد-19) على عملياتها التجارية وعلى الأداء المالي لها.

قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقديرات الموضحة أدناه نظراً لاستمرار حالة عدم اليقين بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تجري المجموعة فيها عملياتها.

انخفاض قيمة الأصول المالية وخسائر الائتمان المتوقعة

تم وضع التوقعات الاقتصادية السلبية وصعوبات التدفق النقدي التي أثرت على العملاء نتيجة جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) ضمن توقعات المجموعة للظروف المستقبلية والتي ربما أدت إلى زيادة في مخصصاتها للخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة والذمم الأخرى. ليعكس ما يلي:

احتمالية أكبر لتعثر العديد من العملاء، حتى أولئك الذين لا يتعرضون في الوقت الراهن لزيادة جوهرية في مخاطر الائتمان غير أكمن قد يتعرضون لتلك المخاطر في المستقبل، وزيادة حجم معدل الخسارة الناتجة عن التعثر بشكل كبير، بسبب الانخفاض المحتوم في قيمة الأصول والأصول الأخرى.

بالنسبة للأصول المالية غير المسورة، قامت المجموعة بمراجعة، من بين عوامل أخرى، تأثيرات التقلبات في الأسواق والقطاعات المتضررة ضمن تقييمها لأي مؤشرات تدل على انخفاض القيمة والتي تمثل أفضل تقدير للإدارة بناءً على المعلومات الملحوظة المتوفرة كما في تاريخ البيانات المالية. بالنظر إلى تأثير جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)، تراقب المجموعة بشكل وثيق ما إذا كانت القيم العادلة للأصول والخصوم المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في الوقت الحالي.

لم ينتج عن الاعتبارات الإضافية الواردة أعلاه أي تأثير مادي على هذه البيانات المالية الجموعة.

انخفاض قيمة الأصول غير المالية

قامت المجموعة بالنظر في أي مؤشرات تدل على انخفاض في القيمة تنشأ بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) والنظر في أي حالة عدم تأكيد جوهرى حول الأصول غير المالية الأخرى، وتوصلت إلى عدم وجود تأثير مادي ناتج عن جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19).

الاستمرارية

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

تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

ارتباطات والتزامات طارئة

إن تقييم الجموعة للخسائر المتوقعة بسبب انخفاض الطلب أو الوفاء بالالتزامات التعاقدية أو الخسائر الناجمة عن الانخفاض العام في الناتج الاقتصادي بسبب جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) لم ينبع عنه ضرورة لافصاح عن أي أمور في البيانات المالية المجمعة.

28. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية للسنة الحالية. لم يتأثر صافي الأصول وصافي حقوق الملكية وصافي نتائج السنة المعلنة سابقاً نتيجة إعادة التصنيف.