

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أعين للإجارة والاستثمار ش.م.ب.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دقتنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعين للإجارة والاستثمار ش.م.ب.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة لسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة لسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

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

امور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المالية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تسوية المديونية والمحاسبة عن فقد السيطرة والعمليات الموقوفة

كما في 31 ديسمبر 2019، كان لدى الشركة الأم انكشافاً جوهرياً لمديونية بـ 136,874,221 دينار كويتي كما هو مفصح عنه بالإيضاح 24 حول البيانات المالية المجمعة. وكما هو مبين بالإيضاح 24 بالبيانات المالية المجمعة، تفاوضت الشركة الأم خلال السنوات السابقة بشأن خطة تسوية نهائية ("الخطة المقترحة") لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مع المقرضين واتخذت إجراءاتقضائية للموافقة على الخطة المقترحة. بتاريخ 19 أغسطس 2020، أصدرت محكمة التمييز حكمها النهائي بالموافقة على الخطة المقترحة والمصدق عليها من قبل بنك الكويت المركزي كما قضت بتعليق إجراءات التقاضي وإنفاذ القانون المتعلقة بباقي الانكشاف للمديونية خلال الفترة وحتى نهاية عام 2024. علاوة على هذا الحكم القضائي، توصلت الشركة الأم خلال الأربعين الثالث والرابع من عام 2020 إلى اتفاقية تسوية مديونية مع معظم المقرضين بما يمثل نسبة 93% من إجمالي أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمية)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمية) تسوية المديونية والمحاسبة عن فقد السيطرة والعمليات الموقوفة (تنمية)

خلال السنة الحالية، أدت ترتيبات تسوية المديونية المبرمة مع المقرضين إلى فقد السيطرة على شركة تابعة مملوكة بالكامل وهي شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقلدة)؛ وبالتالي توقفت المجموعة عن تجميع الشركة التابعة السابقة وقامت بالمحاسبة عن الحصة المحتفظ بها في شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقلدة) كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأرواء المالية. علاوة على ذلك، ونتيجة لتسوية المديونية، ألغت المجموعة تجميع شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وتم المحاسبة عن حصة الملكية المحتفظ بها مباشرة في شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. كاستثمار في شركة زميلة بواسطة طريقة حقوق الملكية المحاسبية من تاريخ فقد السيطرة طبقاً لمعايير المحاسبة الدولي 28 الاستثمار في شركات زميلة وشركات محاصلة. إضافة إلى ذلك، أدت هذه الأحداث إلى التصنيف ضمن فئة "العمليات الموقوفة" طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5: الم موجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة كما تم عرض مجموعة البيع كعمليات موقوفة ضمن البيانات المالية المجمعة.

لقد اعتبرنا تسوية المديونية والتغيرات في هيكل المجموعة أحد أمور التدقيق الرئيسية في ضوء التأثير الملحوظ الناتج على البيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك ما يرتبط بها من أحكام وتعقيد في المحاسبة عن الربع الناتج من تسوية المديونية وحصة الملكية المحتفظ بها في تاريخ فقد السيطرة.

تم إدراج إفصاحات المجموعة المتعلقة بتسوية المديونية والعمليات الموقوفة وإلغاء تجميع الشركات التابعة والمحاسبة عن الحصص المحتفظ بها في الشركات المستثمر فيها ضمن الإيضاحات 15 و 24 حول البيانات المالية المجمعة.

لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها ما يلي:

- لقد حصلنا على الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز واطلعنا على التحليل الذي أعدته الإدارة بشأن المعاملة المحاسبية لتسوية المديونية كما تحققنا من مدى ملاءمة الافتراضات التي تم وضعها وما إذا كان قد تم مراعاة كافة التأثيرات المحاسبية ذات الصلة بالرجوع إلى إصدارات المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. إضافة إلى ذلك، اطلعنا على اتفاقيات تسوية المديونية المبرمة مع المقرضين للتأكد من أن التحليل الذي أعدته الإدارة قد وضع في اعتباره كافة التأثيرات المحاسبية.
- لقد قمنا بتقييم النتيجة التي توصلت إليها الإدارة بشأن تصنيف مجموعة البيع كعمليات موقوفة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5.
- لقد تحققنا من الافتراضات التي استخدمتها الإدارة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة للحصص المحتفظ بها في شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقلدة) وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة بالبيانات المالية المجمعة بالرجوع إلى المعايير المحاسبية والإصدارات ذات الصلة.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعروفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق وهو ما تأثر نتائج تقديرات الجائحة الحالية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظرًا لما يرتبط بها من عدم تأكيد من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقديرات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقديرات ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

تم إجراء التقديرات من قبل مقيمين عقاريين خارجيين. وأدرج المقيم ضمن تقرير التقييم بناءً حول عدم التأكيد من التقييم وهو ما يشير إلى اقتران التقييم بدرجة أقل من التأكيد وبالتالي اقترانه بدرجة أكبر من الحذر والحرص نتيجة لتفشي جائحة كوفيد-19. وهذا يمثل عدم تأكيد جوهري حول التقديرات فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقديرات وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية على الاقتصاد، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للتجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمية)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمية)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تنمية)

- لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتقديرات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات وبالخصوص في ضوء جائحة كوفيد-19.
- إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراعاة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
- كما تتحققنا من مدى ملاءمة تحويل العقارات الاستثمارية المحافظ بها من قبل المجموعة من خلال شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقلة) وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وكذلك التأثيرات المتعلقة بالعمليات الموقوفة وتوصلنا إلى أنه قد تم عرض عملية التحويل والمحاسبة عنها بالشكل المناسب.
- لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة مع توضيح ازدياد درجة التقديرات وعدم التأكيد الناتجة عن جائحة كوفيد-19.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسئولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونوعنا الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعين للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

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

جزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اخذنا أحکاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعذر أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تغير عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزوء أيضاً المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، وبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

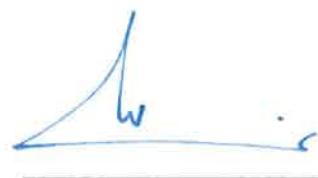
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحكومة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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

ندين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست و يونغ
العيان والعصيمي وشركاه

4 فبراير 2021

الكويت

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
	الإيرادات	الإيرادات	
39,747	13,762		العمليات المستمرة
10,695,652	9,569,961	6	إيرادات تمويل إسلامي
3,439,743	1,973,176	7	إيرادات من عمليات تأجير
538,404	812,510	8	إيرادات عقارات
(5,843,421)	(347,841)	15	إيرادات من استثمارات وودائع ادخال
-	25,395,989	24	حصة في نتائج شركات زميلة
196,730	100,933		إيرادات تخفيض من تسوية دانسي تمويل إسلامي
530,556	339,163	9	أتعاب خدمات استشارية وإدارة
9,597,411	37,857,653		إيرادات أخرى
			المصروفات
(6,607,758)	2,894,924		رد تكاليف تمويل / (تكاليف تمويل)
(13,213,349)	(1,820,022)	10	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الانتمان المتوقعة ومخصصات
(5,343,743)	(5,543,618)		تكاليف موظفين
(512,724)	(369,560)		استهلاك
155,498	(37,976)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(1,695,047)	(2,214,529)	11	مصروفات أخرى
(27,217,123)	(7,090,781)		
			الربح (خسارة) قبل الضرائب من العمليات المستمرة
(17,619,712)	30,766,872		الضرائب
-	(837,332)		ضرائب من شركات تابعة
(170,730)	(103,124)		
(17,790,442)	29,826,416		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			العمليات الموقوفة
4,496,113	(9,781,635)	24	(خسارة) ربح السنة بعد الضرائب من العمليات الموقوفة
(13,294,329)	20,044,781		ربح (خسارة) السنة
			الخاص بـ:
(18,271,998)	29,806,166		مساهمي الشركة الأم
3,656,553	(9,120,800)		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
(14,615,445)	20,685,366		(خسارة) ربح السنة من العمليات الموقوفة
			الحصص غير المسيطرة
481,556	20,250		ربح السنة من العمليات المستمرة
839,560	(660,835)		(خسارة) ربح السنة من العمليات الموقوفة
1,321,116	(640,585)		
(13,294,329)	20,044,781		ربح (خسارة) السنة
			ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
فلس (18.23)	25.80	12	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من
فلس (22.79)	37.18	12	العمليات المستمرة
فلس 4.56	(11.38)	12	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات
			الموقوفة

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

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح	
(17,790,442)	29,826,416		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			إيرادات شاملة أخرى من العمليات المستمرة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة.
(107,134)	(4,404)		حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
320,440	84,399		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
213,306	79,995		
			إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
591,000	837,000	18	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
804,306	916,995		صافي الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
(16,986,136)	30,743,411		إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
4,496,113	(9,781,635)		(خسارة) ربع السنة من العمليات الموقوفة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى من العمليات الموقوفة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة.
(180,051)	74,550		حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى لشركات زميلة
(1,605)	51,429		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(181,656)	125,979		
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة.
			صافي الربع (الخسارة) من استثمارات في أسهم مصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(114,401)	80,315		صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
(296,057)	206,294		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
4,200,056	(9,575,341)		إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(12,786,080)	21,168,070		
			الخاص بـ:
			مساهمي الشركة الأم
(17,629,837)	30,686,189		إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
3,407,248	(8,945,853)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
(14,222,589)	21,740,336		
			الحصص غير المسيطرة
643,701	57,222		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
792,808	(629,488)		إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
1,436,509	(572,266)		
(12,786,080)	21,168,070		إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة

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

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 لنهار كويتي	الإيضاحات	الموجودات
51,385,649	33,851,865	13	النقد والودائع قصيرة الأجل
23,243	-	14	مدينو تمويل إسلامي
14,381,812	-		عقارات للمتاجرة
2,170,384	2,460,775		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
282,425	4,340,771	24	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
29,714,607	8,497,741	15	استثمار في شركات زميلة
123,563,008	29,553,724	16	عقارات استثمارية
11,043,744	6,985,643	17	موجودات أخرى
60,138,500	56,153,273	18	ممتلكات ومعدات
4,112,041	2,776,626	19	حقوق استئجار
91,005	91,005		الشهرة
296,906,418	144,711,423		موجودات محتفظ بها لغرض البيع
-	1,979,363	5	
296,906,418	146,690,786		اجمالي الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
81,403,882	81,403,882	20	رأس المال
-	145,466	21	احتياطي إجباري
8,661,656	8,661,656	21	احتياطي عام
(11,339,726)	(11,339,726)	23	أسهم خزينة
2,678,070	2,678,070	23	احتياطي أسهم خزينة
7,918,469	8,755,469	22	فائض إعادة تقييم موجودات
(119,877)	(214,354)		احتياطي تحويل عمالات أجنبية
(55,791)	-		احتياطي القيمة العادلة
(555,683)	968,870		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
(20,175,934)	130,727		أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)
68,415,066	91,190,060		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
37,304,230	12,400,479	5	الحصص غير المسيطرة
105,719,296	103,590,539		اجمالي حقوق الملكية
المطلوبات			
151,961,502	11,724,029	24	دائنون تمويل إسلامي
39,225,620	30,896,855	25	مطلوبات أخرى
191,187,122	42,620,884		
-	479,363	5	مطلوبات متعلقة مباشرةً بموجودات مصنفة كمحفظة بها لغرض البيع
191,187,122	43,100,247		اجمالي المطلوبات
296,906,418	146,690,786		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عبد الله محمد النطبي
رئيس التنفيذي

فهد علي محمد ثنيان الغامم
رئيس مجلس الإدارة

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

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

	2019 دينار كويتي	2020 لدينار كويتي	
		إيضاحات	
(17,619,712)	30,766,872		أنشطة التشغيل
4,573,881	(9,776,868)		الربح (خسارة) قبل الضرائب من العمليات المستمرة (خسارة) الربح قبل الضرائب من العمليات الموقفة
(13,045,831)	20,990,004		الربح (خسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح (خسارة) قبل الضرائب بباقي التدفقات النقدية:
12,030,451	11,082,493		استهلاك وأطفاء إيرادات تخفيض من تسوية دانتي تمويل إسلامي
-	(25,395,989)	24	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الانتمان المتوقعة ومخصصات
12,714,190	2,364,274		ربح بيع عقارات استثمارية
(1,181,479)	(193,000)	16	خسائر (أرباح) تقييم من عقارات استثمارية
(28,581)	69,566	16	ربح بيع ممتلكات ومعدات
(2,243,894)	(1,827,171)	6	(خسائر) إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(552,936)	5,652,541		إيرادات أخرى
-	(135,497)		حصة في نتائج شركات زميلة
3,906,638	3,739,351		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(162,339)	36,767		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
789,142	696,781		تكليف تمويل
7,225,763	(2,402,369)		
19,451,124	14,677,751		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
227,499	74,798		مدينو تمويل إسلامي
(1,623,092)	(47,057)		موجودات أخرى
(2,446,248)	711,469		مطلوبات أخرى
15,609,283	15,416,961		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(229,905)	(743,381)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(329,157)	(187,952)		ضرائب مدفوعة
-	135,497	35	استلام منح من الهيئة العامة للقوى العاملة
15,050,221	14,621,125		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	(9,004,328)		النقد والنقد المعادل المتعلق بشركات تابعة مباعة خلال السنة
615,299	39,887		متحصلات من بيع/استرداد استثمار في شركات زميلة
(1,492,907)	(192,395)		شراء عقارات استثمارية
20,506,000	1,800,000	16	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
774,509	902,769		إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
152,118	142,928		توزيعات أرباح مستلمة
675,764	1,007,805		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(18,860,699)	(16,031,293)	18	شراء ممتلكات ومعدات
15,200,244	9,924,340		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(31,329)	(248)		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
17,538,999	(11,410,535)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(3,963,968)	(357,571)		تكليف تمويل مدفوعة
-	(18,993,515)		صافي سداد دانتي تمويل إسلامي
(1,293,431)	(803,200)		سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات تاجر
(1,445,207)	(585,377)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(834,881)	(4,959)		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(7,537,487)	(20,744,622)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
25,051,733	(17,534,032)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
26,282,209	51,333,942		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
51,333,942	33,799,910	13	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

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

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.م. وشراكتها التابعة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأخر									
أرباح مرحلة أولي التغيرات	احتياطي تحويل في احتياطي القديمة العاملة	احتياطي تحويل تقديره كمالي دollar كويتي	فلاض إجازة تقديره كمالي دollar كويتي	احتياطي أسهم خارجية دollar كويتي	احتياطي عام دollar كويتي	احتياطي أسيم خارجية دollar كويتي	احتياطي رأس المال دollar كويتي	احتياطي أسيم خارجية دollar كويتي	مجموع الملكية دollar كويتي
أرباح مرحلة أولي (استثناء) غير المسطرة دollar كويتي)	في كنات زميلة دollar كويتي	في احتياطي القديمة العاملة دollar كويتي	فلاض إجازة تقديره كمالي دollar كويتي	احتياطي أسهم خارجية دollar كويتي	احتياطي عام دollar كويتي	احتياطي أسيم خارجية دollar كويتي	احتياطي رأس المال دollar كويتي	احتياطي أسيم خارجية دollar كويتي	مجموع الملكية دollar كويتي
(20,175,934)	(555,683)	(55,791)	(119,877)	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	-	-
37,304,230	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(640,585)	20,685,366	20,685,366	-	-	-	-	-	-	-
1,123,289	68,319	1,054,970	-	70,146	48,971	98,853	837,000	-	-
21,168,070	(572,266)	21,740,336	20,685,366	70,146	48,971	98,853	837,000	-	-
(585,377)	(585,377)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(145,466)	-	-	-	-	-	-	-
1,030,847	-	1,030,847	-	1,320,857	-	(290,010)	-	-	-
-	-	(140,370)	133,550	6,820	-	-	-	-	-
(26,029,721)	(26,029,721)	-	-	-	-	-	-	-	-
2,287,424	2,283,613	3,811	(92,869)	-	96,680	-	-	-	-
103,590,539	12,400,479	91,190,060	130,727	968,870	-	(214,354)	8,755,469	2,678,070	(11,339,726)
كم في 31 ديسمبر 2020	8,661,656	145,466	81,403,882	8,661,656	145,466	81,403,882	8,661,656	145,466	81,403,882
كم في 1 يناير 2020	81,403,882	-	-	-	-	-	-	-	-

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (تنمية)

الخاصية بمساهمي الشركة للأم			
أرباح مرحلة الإنجاملي (خسائر مترافق)	أرباح مرحلة الإنجاملي (خسائر مترافق)	احتياطي تحويل عمارات إيجيني	احتياطي تحويل عمارات إيجيني
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي
رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي
كما في 1 يناير 2019	كما في 1 يناير 2019	(خدرة) ربح السنة	(خدرة) ربح السنة
(بادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-
توزيعات أرباح ممنوعة إلى المخصص غير المسيطرة	-	-	-
التغير في حصبة الملكية في شركات تابعة	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2019	81,403,882	-	-
(12,786,080)	1,436,509	(14,222,589)	(14,615,445)
		(287,185)	(67,649)
		156,690	591,000
		-	-
(1,445,207)	(1,445,207)	-	-
(834,881)	(1,633,440)	798,559	798,559
		-	-
105,719,296	37,304,230	68,415,066	(20,175,934)
		(555,683)	(55,791)
		(119,877)	7,918,469
		2,678,070	(11,339,726)
		8,661,656	-
		81,403,882	-

شركة أعيان للايجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

معلومات حول الشركة

1

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للايجار والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 4 فبراير 2021، ولدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت.
وتُخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل وشركة استثمار على التوالي.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت، وعنوانها البريدي المسجل
ص.ب. 1426، الصفة 13015.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف
الأخرى ذات علاقة بالمجموعة في الإيضاح 29.

الأنشطة الرئيسية

2

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية
 وأنشطة الإيجار كما يلي:

- تقديم منتج التمويل التأجيري بكافة أشكاله وصوره.
- القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لصالح المجموعة وبالنيابة عن الغير.
- تمثل الشركات الأجنبية التي تتمثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية.
- إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد توليد الإيرادات من تأجيرها.
- القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تقوم المجموعة بمزاولة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتدده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ"المعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكالفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والعقارات الاستثمارية والأرض المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً لقيمة العادلة.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3

3.1 أساس الإعداد (تتمة)

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمتداولة) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداول) في الإيضاح 32.

إن بعض مبالغ السنة السابقة لا تقابل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها بشأن العمليات الموقوفة كما هو مبين بالتفصيل بالإيضاحين 5 و24.

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

3.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في عام 2020 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3:تعريف الأعمال

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

تطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المراحل 1 من إصلاح معدل الإيبور)

قامت المجموعة بتطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح – التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (المراحل 1 من إصلاح معدل الإيبور) اعتباراً من 1 يناير 2020. تتضمن المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط المتاثرة مباشرةً بالإصلاح المعياري لمعدلات الربح. تتأثر علاقة التحوط إذا كان الإصلاح يؤدي إلى حالات من عدم التيقن حول توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار للبند المتحوط له أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. قد يؤدي هذا إلى عدم تيقن حول ما إذا كانت المعاملة المتوقعة مرحلة بدرجة كبيرة وما إذا كان من المتوقع بأثر مستقبلي أن تكون علاقة التحوط فعالة بدرجة كبيرة. تقدم المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات تتطلب من المجموعة أن تفترض انعدام تأثر علاقات التحوط بحالات عدم التيقن الناتجة عن إصلاح معدل الإيبور. ويتضمن هذا افتراض عدم وقوع أي تغيير على التدفقات النقدية المتحوط لها نتيجة إصلاح معدل الإيبور. كما تسمح الإعفاءات للمجموعة بعدم وقف علاقات التحوط نتيجة لأنعدام الفاعلية بأثر رجعي أو مستقبلي. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفهواه كالتالي: "تعتبر المعلومات جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. ويعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

3.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير. سيؤثر هذا على تلك الشركات التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بال موجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة لتفشي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يسمح بالتطبيق المبكر.
لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.2.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة

من حكومية

يتم الاعتراف بالمنحة الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحويل التكاليف ذات الصلة، التي تم تخصيص تلك المنحة لتمويلها، كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، يتم تسجيلها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تقوم المجموعة باستلام منح لموجودات غير نقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بالقيم الاسمية ويتم إدراجها إلى الأرباح أو الخسائر على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

إشارة مرئية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

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

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

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تممة)

3

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تممة)

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (تممة)

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

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

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

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

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

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 2)

نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية (أو المجلس) في 27 أغسطس 2020 المرحلة الثانية من الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعايير المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور). تطرح المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات مؤقتة لمعالجة المشكلات المحاسبية التي تنشأ عن استبدال معدل الإيبور (سعر الفائدة بين البنوك) بمعدل ربح بديل خالي تقريباً من المخاطر.

يظل تأثير استبدال معدل الإيبور (سعر الفائدة بين البنوك) بمعدل ربح بديل خالي تقريباً من المخاطر على منتجات وخدمات المجموعة من جانب التركيز الرئيسية. لدى المجموعة عقود تستند بشكل ما إلى معدل الإيبور مثل الليبور والتي تمتد لما بعد السنة المالية 2021 حيث من المحتمل حينها أن يتم وقف نشر معدلات الإيبور. والمجموعة حالياً بصدد تقييم تأثير انتقال المجموعة إلى تطبيق أنظمة معدلات الربح الجديدة بعد عام 2021 عن طريق مراجعة التغيرات التي تطرأ على منتجاتها وخدماتها وأنظمتها وكذلك عملية رفع التقارير لديها وستواصل الاستعانة باصحاب المصالح الداخليين والخارجيين لدعم عملية الانتقال بشكل منظم وتخفيض المخاطر الناتجة من الانتقال.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد البيانات المالية المجمعة:

3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات التابعة للأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

يشكل عام هناك افتراض بأنأغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحفظ المجموعة بأقل منأغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. بينما تجمع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والمحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والمصروفات والتدفقات المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة دون فقد السيطرة - كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والمحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل أي استثمار محتفظ به وفقاً لقيمة العادلة.

تدرج الحصة في حقوق ملكية الشركات التابعة غير الخاصة بالمجموعة ضمن الحصص غير المسيطرة في بيان المركز المالي المجمع. وتقسى الحصة غير المسيطرة في الشركة المشترأة بنسبة الحصة في المبالغ المدرجة بصفى قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترأة. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إذا تجاوزت نسبة الحصة غير المسيطرة في حقوق ملكية الشركة التابعة. تعتبر المعاملات مع الحصص غير المسيطرة بمثابة معاملات مع مالكي أسهم المجموعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في الحصص غير المسيطرة دون فقد السيطرة ضمن حقوق الملكية.

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاد تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بـالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترأة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترأة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافى قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترأة. تدرج تكاليف الحيازة كمصاريفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
3.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتركة.

يتم تقييم المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتم المحاسبة عن النسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصول أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصول غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز مجمل المقابل المحول، تزيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة لإنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية داخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمه العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة / أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً بالإطفاء المتراكم (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

3.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملمس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتسييرية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق الملكية الشركة الزميلة، تقييد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما توفر مثل هذا الدليل، تتحسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممکن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.4.3.3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3

3.4.3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.3.4.1 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

عند فقد التأثير الملحوظ على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقى بقيمة العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملحوظ والقيمة العادلة للاستثمار المتبقى ومتطلبات البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.4.3.4.2 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى عملائها. خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة رئيسية في ترتيباتها الإيرادات.

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدة فترة عقد التأجير.

تقديم الخدمات

تنتج المجموعة الإيرادات من خدمات الصيانة. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدار الوقت وتستحق المدفوعات بشكل عام عند استكمال وإنجاز خدمات الصيانة.

إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات الأتعاب من مجموعة متنوعة من الخدمات المالية التي تقدمها لعملائها. يتم تسجيل إيرادات الأتعاب وفقاً للمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة تحقيقها فيه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة بصورة نمطية العديد من التزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة الخدمة لعملائها، يتم إصدار فاتورة بالمبلغ النطلي المقابل لها وعادةً ما يستحق على الفور عند الوفاء بالخدمة عند نقطة زمنية معينة أو في نهاية فترة العقد في حالة الخدمة المقدمة على مدار الوقت.

إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة عند النقطة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

3.4.3.4.3 إيرادات ومصروفات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

3.4.3.4.4 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.7 إيرادات توزيعات أرباح
تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3.4.8 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإيجاري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للوائح المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

3.4.9 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد غير المقيد لدى البنوك والنقد المحتفظ به في محافظ استثمارية والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معروفة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير جوهريه من حيث التغيرات في القيمة.

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعریف الموضعي أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك (إن وجدت)، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

3.4.10 ودائع محددة الأجل

تمثل الودائع محددة الأجل ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة 3 أشهر أو أكثر من تاريخ الإيداع وتكتسب أرباح.

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة
الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

I) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يسند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية الدينية التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية الدينية التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فتتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لفرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطافة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنیف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تدرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلقة بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطافة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق
لأغراض القياس اللاحق، يتم ترتيب الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطافة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطافة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)
بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقدير تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطافة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة المسجل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)
عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 32/ أدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المحتصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقدير انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة ترتيب بعض الاستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) باصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بقدر استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداده أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين المالية غير المحفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى بما في ذلك موجودات العقود
- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات الائتمانية)

لا تتعرض الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة، كما لا تحفظ المجموعة بأي استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصوصة بنسبة تقريرية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)
I) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية (تتمة)

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقى للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجتمعة. كما حدثت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خيرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متغير في حالة التأخير في سداد المدفووعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متغير في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

تتكون التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل المجموعة من القروض والسلف. يسجل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجمع بالمبلغ المعدل لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه استناداً إلى تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

مخصصات خسائر الائتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتبعن على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ويتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتاخرة السداد عندما لا يتم استلام المدفووعات في تاريخ السداد التعاقدى المقرر لها أو عندما تزيد قيمة التسهيل عن الحدود المقررة المعتمدة مسبقاً. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتاخر السداد ومنخفض القيمة عند التأخير في سداد الفوائد أو قسط المبلغ الأساسي لمدة تزيد عن 90 يوماً وعندما تزيد القيمة الدفترية للتسهيل عن قيمة المقدرة الممكن استردادها. وتتم إدارة ومراقبة القروض المصنفة كـ "متاخرة السداد" وـ "متاخرة السداد ومنخفضة القيمة" معاً كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى الفئات الأربع التالية والتي يتم استخدامها لتحديد المخصصات:

المخصص المحدد	المعايير	الفئة
-	غير منتظمة لفترة تصل إلى 90 يوماً	قائمة المراقبة
20%	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	دون المستوى
50%	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181-365 يوماً	مشكوك في تحصيلها
100%	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	معدومة

قد تقوم المجموعة بتصنيف تسهيل ائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه بناءً على رأي الإدارة حول أوضاع العميل المالية و/أو غير المالية.

يتم احتساب مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية وبنسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية على كافة التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المقيدة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تمة)

2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة في حالة القروض والسلف الدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائن التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائن التمويل الإسلامي

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحسب التكلفة المطفأة أخذًا في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

دائنون ومصروفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلّمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإفاءة من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3) مقاصة الأدوات المالية

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

3.4.12 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملائمة للأصل أو الالتزام.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.4.12 قياس القيمة العادلة (تمة)

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

- المستوى 1: الأسعار المعينة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

3.4.13 عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتکيدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن السياق الطبيعي للأعمال ناقصاً أي تكاليف أخرى قد تكون ضرورية لإتمام البيع.

3.4.14 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا تتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجها ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 مخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي التكلفة على أساس المتوسط المرجع وتتضمن المصروفات المتکبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعاد ناقصاً التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

3.4.16 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض. يتم قياس الأرضي المستأجرة وفقاً لقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء تقييمات بصورة متكررة لضمان أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه للأصل المعاد تقييمه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويؤخذ إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم تسجيل الزيادة في الأرباح أو الخسائر في حدود أن ترد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع باستثناء إلى الحد الذي يعمل فيه على مقاصدة فائض حالي لنفس الأصل مسجل في فائض إعادة تقييم الموجودات.

عند إعادة تقييم أصل، فإن أي زيادة في القيمة الدفترية نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة الدفترية للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات. كما يتم تحويل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم مبدئياً ومباعدة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي نفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقى كمصروف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الموجودات إلى الأرباح المرحلة للفرق بين الاستهلاك استناداً إلى القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك استناداً إلى التكلفة الأصلية للأصل. إضافة إلى ذلك، يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأصل ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ إلى القيمة المعاد تقييمها للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم مرتبط بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

على مدى فترة الإيجار	4-1 سنوات	سيارات تأجير
	5-3 سنوات	سيارات
	5-3 سنوات	أدوات ومعدات مكتبية
▪ مباني	40-20 سنة	أثاث وتركيبات

بالنسبة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف والاستهلاك لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية "عقود التأجير".

عندما يتم لاحقاً الاحتفاظ بالسيارات المؤجرة لغرض البيع، نموذجياً بعد نهاية عقد التأجير، فإنه يتم تحويلها إلى المخزون بصفى القيمة الممكن تحقيقها كما في تاريخ التحويل.

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الإقراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل عند استيفاء معابر الاعتراف. وبعد الاتكمال، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيف المناسب للممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم رسملة المصروفات المتکبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.16 ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً عند البيع (أي، تاريخ حصول المستفيد على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريبية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

3.4.17 عقود التأجير

تقوم المجموعة في بداية عقد التأجير بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير. أي، إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل نقدi.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متأثراً للاستخدام). وتقتصر موجودات حق الاستخدام وفقاً لتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديليها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتکالیف المبدئیة المباشرة المتکبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حواجز عقود تأجير مستلمة. يتم عرض موجودات حق الاستخدام ضمن فئة "ممتلكات ومعدات" في بيان المركز المالي المجمع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو تعكس التکالیف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل كما يلي:

- مبانٍ
 - حقوق استئجار
- 5-3 سنوات
- 4 سنوات

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسة المحاسبية ضمن قسم "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

2) مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبعتها) ناقصاً أي حواجز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريبية. كما تشتمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والذي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنها عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد.

في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصرفوفات (ما لم يتم تكبدها لإنفاق مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراب المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير لأن معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتغيير بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو تغير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير هذه) أو تغير في التقييم الذي يتم اجراه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

تدرج مطلوبات التأجير لدى المجموعة ضمن فئة "مطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل) وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوّعات عقود التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كرصدوفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعهد إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبنية المنكبة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير بنفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أي مؤشر على أن أصل ما قد تتخفي قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تتجهها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزداد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علينا أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستدل احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على أحد الموارد والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموارد والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة لفترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة، باستثناء العقارات التي تم إعادة تقييمها سابقاً وإدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لهذه العقارات، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى قيمة أي عملية إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاود تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

3 **أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة لوحدة إنتاج النقد إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.4.19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خصوصاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة إنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كتبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصاروفات عند استحقاقها.

3.4.20 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة الالتزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ضرورة تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوقة منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

3.4.22 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع عملية أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مديانياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية ذات الصلة لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتعاشي مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي إن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تتحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف بالبندين بأصل أو مصاروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بالبندين أو التزام غير نفقي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقام فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النفقي الذي نشأ عن ذلك المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.22 العملاط الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحول بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.23 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

3.4.24 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بذلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم. إن أمكن.

3.4.25 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مسئولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

3.4.26 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب في حدود الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبايعة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم منحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3.4.27 الموجودات غير المتداولة المحافظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع المحافظ بها لغرض البيع إذا كان بالإمكان استرداد قيمتها الدفترية بصورة رئيسية من خلال عملية بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع المصنفة كمحافظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. إن التكاليف حتى البيع هي التكاليف المتزايدة التي تتعلق مباشرة ببيع أصل (مجموعة البيع)، مع استبعاد تكاليف التمويل ومصروفات ضرائب الدخل.

تعتبر معايير التصنيف كمحافظ بها لغرض البيع مستوفاة فقط في حالة ارتفاع احتمالات البيع وتوافر الأصل أو مجموعة البيع للبيع الفوري بحالتها الحاضرة. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغيرات جوهيرية للبيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخفيض لبيع الأصل وأن يتم إنجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.27
تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفظة بها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

تتأهل مجموعة البيع كعملية موقوفة اذا كانت تمثل مكون من شركة تم بيعها أو تصنيفها كمحفظة بها لغرض البيع، و :

- تمثل مجال أعمال رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية منفصلة للعمليات
- تعتبر جزءاً من خطوة فردية منسقة لبيع مجال أعمال منفصل أو منطقة جغرافية منفصلة للعمليات أو
- تعتبر شركة تابعة تم حيازتها بشكل خاص بغرض إعادة البيع.

تم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة وتعرض كمبلغ فردي في الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

4

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكيد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتاثرة في فترات مستقبلية. في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والافتراضات التالية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تمثل مخاطر جوهرية قد تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية التالية.

قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة للظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة وتنعكس على الافتراضات في حالة حدوثها. فيما يلي البنود التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة والأحكام وأو التقديرات الرئيسية للإدارة فيما يتعلق بالأحكام /التقديرات ذات الصلة.

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

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقدير لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فلم يصل إلى علم الإدارة أي حالات عدم تأكيد مادي قد يثير شكًّا جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية تمثل السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة في السوق الأصلي (أو السوق الأكثر ملائمة) في تاريخ القياس وفقاً لظروف السوق الحالية (أي سعر البيع) بغض النظر عما إذا كان السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدراً باستخدام أسلوب تقدير آخر. في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع من الأسواق النشطة، فيتم تحديدها باستخدام العديد من أساليب التقدير التي تتضمن استخدام نماذج التقديم. تتحقق المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق الملحوظة متى أمكن ذلك، ولكن في حالة عدم إمكانية ذلك، يجب استخدام تقديرات لتحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام والتقديرات اعتبرات السيولة ومدخلات النماذج المتعلقة بالبنود مثل مخاطر الائتمان (المتعلقة بالمنشأ والأطراف المقابلة)، وتعديلات قيمة التمويل، والترابط والتقلبات. للاطلاع على المزيد من التفاصيل حول تحديد القيمة العادلة، يرجى الرجوع إلى إيضاح 34.

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكيد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكيد بصورة معقولة من ممارسته.

4.1 الأحكام الهامة (تممة)

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر (تممة)

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التجديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد ب بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويوثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (مثل إنشاء تحسينات جوهرية على عقارات مستأجرة أو إجراء تخصيص جوهرى للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من عقود التأجير ذات الفترات القصيرة غير القابلة للإلغاء (3 إلى 5 سنوات). كما تدرج الفترات التي تشملها خيارات الإنهاء كجزء من مدة عقد التأجير فقط عندما لا تكون ممارسة هذا الخيار محتملة بصورة معقولة.

الالتزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظة العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لحفظة أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحافظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمه الاحتياط بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف الممتلكات العقارية

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة ونية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحفظ به لإعادة البيع في سياق العمل المعتمد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

4.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات الفردية حول البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تتعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكيد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) 4

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهادة قد انخفضت قيمتها. ويطلب ذلك تدبر القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهادة. كما أن تدبر القيمة أثناء الاستخدام يتطلب من المجموعة تقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

انخفاض قيمة حقوق استئجار

يتم مراجعة القيمة الدفترية لحقوق الاستئجار في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل و يتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإداراة بتقييم حقوق الاستئجار لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة
يدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديدها استناداً إلى المعاملات المقارنة المحددة من قبل المجموعة لعقارات تقع في نفس الموقع الجغرافي وتتبع نفس الفئة العقارية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ووفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الانشاء استناداً إلى تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوقة منها. يعرض الإيضاح 34 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة التجارية المدينة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (خلاف التسهيلات الائتمانية). ت تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات و اختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية فترة كل بيانات مالية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتبني التغيرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان و يتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن هذه التقديرات.

خسائر انخفاض قيمة أرصدة التمويل المدينة - وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة التمويل المدينة على أساس منتظم لتحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. على وجد التحديد، يتبع على الإداراة وضع احكام جوهرية في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوب احتسابها.

تستند مثل هذه التقديرات بصورة ضرورية إلى الافتراضات حول العديد من العوامل التي تشمل درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة) 4

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسورة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسورة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية متكافئة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير مسورة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوقة منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداده للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئه اقتصادية مماثلة. لذلك يمكن معدل الاقتراض المتزايد ما "يتبع على المجموعة" سداده، والذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغایرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

تجميع المنشآت التي تحتفظ المجموعة فيها بحصة أقل من أغليبية حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)
تعتبر المجموعة أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. على الرغم من أن لديها حقوق تصويت أقل من 50%؛ حيث أن المجموعة هي المساهم الأكبر في شركة مبرد بحصة في حقوق الملكية بنسبة 41.9% بينما يمتلك العديد من المساهمين الآخرين نسبة 58.1% المتبقية من أسهمها والذين يحتفظون بشكل فردي بأقل بنسبة 10%. إضافة إلى ذلك، تحتفظ الشركة الأم بمتصرفية الأغلبية بمجلس إدارة شركة مبرد.

معلومات المجموعة 5

تضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2019	2020		
شركة قابضة	100%	-	الكويت	شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقلة) ("توازن") ¹
أنشطة الإيجار	100%	100%	الكويت	شركة أعيان الإيجار القابضة ش.م.ك. (قابضة)
خدمات عقارية	100%	100%	الكويت	شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و.
تجارة وتأجير سيارات ثقيلة	50.5%	41.9%	الكويت	شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") ²
الخدمات العقارية	84%	77.1%	الكويت	مول الجهراء – شركة محاصة
الخدمات العقارية	74.0%	-	الكويت	شركة محاصة يال مول
الخدمات العقارية	61.0%	-	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أر إس سي) (محفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة توازن) ¹
التمويل العقاري	61.0%	-	الكويت	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقلة) (محفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة أعيان العقارية) ¹
الخدمات العقارية	50.5%	41.9%	مصر	شركة تكافف العقاري ش.م.ك. (مقلة) (محفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة مبرد)

معلومات المجموعة (تمة)

5

¹ خلال السنة الحالية، أدت ترتيبات تسوية الديون مع جهات الإقراض إلى فقد السيطرة على شركة توازن، وبالتالي توقفت المجموعة عن تجميع شركتي توازن وأعيان العقارية (إيضاح 24)، وقامت المجموعة بالمحاسبة عن نسبة 5% وتمثل حصة الملكية المحافظ بها في شركة توازن كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمحاسبة عن نسبة 15.13% وتمثل حصة الملكية المحافظ بها في شركة أعيان العقارية كاستثمار في شركة زميلة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاسبة (إيضاح 15).

2 نتيجة لترتيبات تسوية الديون مع جهات الإقراض، انخفضت ملكية المجموعة في شركة مبرد من 50.5% إلى 41.9%， وتم تعديل القيمة الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة بحيث تعكس التغيرات في حصة الملكية النسبية في الشركة التابعة. بالرغم من أن المجموعة تمتلك حالياً أقل من 50% من حقوق الملكية بشركة مبرد، فقد انتهت الإدارة إلى أنها ما زالت تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها حيث يستمر احتفاظ المجموعة بأغلبية حقوق التصويت في ضوء التشتت الكبير في هيكل ملكية المساهمين بها وغياب دليل على تحالف مساهمي الأقلية. كما توزع المجموعة أغلبية المقاعد لمجلس الإدارة، وبالتالي، تعتبر أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد بناءً على تحليل المعايير الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة (إيضاح 4).

في 9 ديسمبر 2020، أعلنت شركة مبرد التزامها بخطبة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة وهي شركة باتك الصناعية ذ.م.م. ("باتك"). وقد تم استيفاء المعيار اللازم لتواجد الشركة للبيع الفوري في تاريخ الالتزام بالخطبة، وبالتالي، فقد تم عرض الموجودات والمطلوبات المرتبطة بشركة باتك كمحفظة بها لغرض البيع في البيانات المالية المجمعة وتسجيلها في الفترة الحالية كعملية موقوفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5 الموجودات غير المتداولة المحافظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة.

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت شركة مبرد بتصنيف إحدى شركاتها التابعة كمحفظة بها لغرض البيع و عمليات موقوفة. وبلغت قيمة الموجودات المصنفة كمحفظة بها لغرض البيع والمطلوبات المرتبطة مباشرةً بموجودات مصنفة كمحفظة بها لغرض البيع 1,979,363 دينار كويتي و 479,363 دينار كويتي على التوالي. تم عرض الخسارة من العملية الموقوفة بمبلغ 199,620 دينار كويتي (2019: خسارة بمبلغ 51,429 دينار كويتي) في بند منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

شركات تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية

كما في 31 ديسمبر 2020، انتهت المجموعة إلى أن شركة مبرد (2019: شركة أعيان العقارية ومبرد) هي الشركة التابعة الوحيدة التي تمتلك فيها حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة.

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

نسبة حصة الملكية المحافظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
39%	-	شركة أعيان العقارية ش.م.ب.ع.
49.5%	58.1%	شركة مبرد للنقل ش.م.ب.ع.

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
26,587,585	-	شركة أعيان العقارية ش.م.ب.ع.
10,236,410	11,571,969	شركة مبرد للنقل ش.م.ب.ع.

(الخسائر) الأرباح الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
866,257 ¹	(580,440) ¹	شركة أعيان العقارية ش.م.ب.ع.
483,924	(27,561)	شركة مبرد للنقل ش.م.ب.ع.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

معلومات المجموعة (تتمة)

5

1 المصنف ضمن (الخسارة) الربح من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل النتائج حتى تاريخ فقط السيطرة.. أي في 18 أكتوبر 2020.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2019		2020		ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
أعيان العقارية	مفرد دينار كويتي	أعيان العقارية	مفرد دينار كويتي	
2,085,097	5,198,168 ¹	1,077,404	701,880 ¹	الإيرادات
(1,076,885)	(2,866,775) ¹	(1,032,865)	(1,914,213) ¹	المصروفات
1,008,212	2,331,393 ¹	44,539	(1,212,333) ¹	(خسارة) ربح السنة
1,340,380	2,218,945²	(87,833)	68,937²	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

1 المصنف ضمن (الخسارة) الربح من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل النتائج حتى تاريخ فقد السيطرة.. أي في 18 أكتوبر 2020.

2 المصنف ضمن إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة من العمليات الموقوفة في بيان الدخل الشامل المجمع، ويمثل النتائج حتى تاريخ فقد السيطرة.. أي في 18 أكتوبر 2020.

2019		2020		ملخص بيان المركز المالي
أعيان العقارية	مفرد دينار كويتي	أعيان العقارية	مفرد دينار كويتي	
24,988,721	111,624,303	23,304,058	-	إجمالي الموجودات
4,274,395	19,203,000	3,314,067	-	إجمالي المطلوبات
20,714,326	92,421,303	19,989,991	-	إجمالي حقوق الملكية
				ملخص معلومات التدفقات النقدية
917,734	(3,371,517)	516,110	254,072	التشغيل
46,000	6,044,162	(705,271)	1,602,647	الاستثمار
(1,628,355)	(2,151,921)	(1,031,045)	(1,324,217)	التمويل
(664,621)	520,724	(1,220,206)	532,502	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

أيضاً ساهمت حول البيانات المالية المجمعة
كما في ولسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

الإيرادات من عمليات التأجير

6

	2019	2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,705,764	17,035,378		إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,374,206	1,071,062		إيرادات خدمات وصيانة وأخرى
2,243,894	1,827,171		ربح بيع سيارات
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
22,323,864	19,933,611		
(9,161,750)	(8,280,740)		ناقصاً: استهلاك سيارات (ايضاح 18)
(2,466,462)	(2,082,910)		ناقصاً: مصروفات صيانة وأخرى
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
10,695,652	9,569,961		

إيرادات عقارات وإنشاءات

7

	2019	2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
71,000	-		ربح بيع عقارات استثمارية
356,211	(44,035)		(خسائر) أرباح تقييم من عقارات استثمارية
2,975,401	2,516,243		إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
3,459,010	2,237,622		إيرادات تأجير من حقوق استئجار
(957,210)	(1,084,164)		استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار (ايضاح 18)
(1,331,761)	(1,335,415)		إطفاء حقوق استئجار (ايضاح 19)
(1,132,908)	(317,075)		مصروفات متعلقة بعقارات
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
3,439,743	1,973,176		

إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

8

	2019	2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
757,882	715,946		ودائع استثمارية وارباح ادخار
150,224	142,332		إيرادات توزيعات أرباح
(369,702)	(45,768)		التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
538,404	812,510		

إيرادات أخرى

9

	2019	2020	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	123,272		منح من الهيئة العامة لقوى العاملة
530,556	215,891		إيرادات أخرى
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
530,556	339,163		

شركة أعيان للايجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

10

	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(154,991)	(51,555)		رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
2,314,028	438,827		خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
848,001	356,921		خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 17)
945,874	-		انخفاض قيمة الشهرة
525,000	-		شطب عقار استثماري (إيضاح 16)
7,303	195,681		خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 18)
8,202,361	89,113		صافي خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
525,773	791,035		تحميل مخصص دعاوى قضائية
<hr/>	<hr/>	<hr/>	
13,213,349	<hr/> 1,820,022		

مصاروفات أخرى

11

	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
389,517	398,569		مصاروفات مبانى
568,286	808,666		أتعاب قانونية ومهنية
137,383	162,582		مصاروفات تسويق وإعلان
59,457	25,000		مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات زميلة
540,404	819,712		مصاروفات متنوعة أخرى
<hr/>	<hr/> 1,695,047	<hr/> 2,214,529	

ربحية (خسارة) السهم

12

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة القائمة خلال السنة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الأسهم العادلة للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادلة التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادلة المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. اخذًا في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(18,271,998)	29,806,166		ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
3,656,553	(9,120,800)		(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
(14,615,445)	20,685,366		ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<hr/>	<hr/> 801,673,982	<hr/> 801,673,982	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
(22.79)	37.18		ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
<hr/>	<hr/>	<hr/>	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة من العمليات الموقوفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
4.56	(11.38)		ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
<hr/>	<hr/> (18.23)	<hr/> 25.80	

* يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في الاعتبار تأثير تغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لم يتم إجراء عمليات تتضمن أسهم عادية أو أسهم محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كم في ولسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

النقد والنقد المعادل

13

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,480,649	5,851,865	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
44,905,000	28,000,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
51,385,649	33,851,865	النقد والودائع قصيرة الأجل
(51,707)	(51,955)	ناقصاً: أرصدة متحتجزة
51,333,942	33,799,910	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباعدة ويمكن إلغاءها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائدات وفقاً لمعدلات الوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 1% إلى 3.25% (2019: 3.2% إلى 3.25%).

مدينو تمويل إسلامي

14

المجموع دينار كويتي	توريق دينار كويتي	إيجار دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	2020
8,355,453	1,101,634	2,101,991	5,151,828	إجمالي المدينين
(1,305,854)	(94,711)	(337,647)	(873,496)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
7,049,599	1,006,923	1,764,344	4,278,332	
-	-	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة
7,049,599	1,006,923	1,764,344	4,278,332	- عامة
7,049,599	1,006,923	1,764,344	4,278,332	- محددة
-	-	-	-	
8,355,453	1,101,634	2,101,991	5,151,828	إجمالي مبلغ التسهيلات الإنمائية المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة
المجموع دينار كويتي	توريق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إيجار دينار كويتي	مساومة دينار كويتي
2019	إجمالي المدينين			
8,449,987	1,101,634	24,036		
(1,320,177)	(94,711)	(560)		
7,129,810	1,006,923	23,476		
233	-	233		
7,106,334	1,006,923	-		
7,106,567	1,006,923	233		
23,243	-	1,770,145		
8,425,951	1,101,634	2,109,552		
		5,214,765		

إجمالي مبلغ التسهيلات الإنمائية
المحددة بشكل فردي كمنخفضة
القيمة

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مدينو تمويل إسلامي (تممة)

14

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة المحاسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 7,049,599 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 7,106,334 دينار كويتي)، وهو أقل من المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أية مخصصات إضافية.

فيما يلي تحليل قطاع الأعمال لأرصدة التمويل الإسلامي المدينة لدى المجموعة (بالصافي بعد المخصصات):

2019 دinar كويتي	2020 دinar كويتي					
23,243	-					إنشاءات وعقارات أخرى
-	-					
23,243	-					

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة أرصدة التمويل الإسلامي المدينة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي خلال السنة:

المجموع		محدثة		عامة		
2019 دinar كويتي	2020 دinar كويتي	2019 دinar كويتي	2020 دinar كويتي	2019 دinar كويتي	2020 دinar كويتي	
7,269,180	7,106,567	7,268,293	7,106,334	887	233	في 1 يناير صافي الرد خلال السنة المشطوب
(155,646)	(51,789)	(154,992)	(51,556)	(654)	(233)	
(6,967)	(5,179)	(6,967)	(5,179)	-	-	
7,106,567	7,049,599	7,106,334	7,049,599	233	-	في 31 ديسمبر

استثمار في شركات زميلة

15

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

	القيمة الدفترية 2019 دinar كويتي	القيمة الدفترية 2020 دinar كويتي	الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	الاسم
				2019	2020		
3,787,069	3,628,850	لوجستية خدمات	50.0%	50.0%	50.0%	عمان	شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م. ("عمان للخدمات اللوجستية") ¹
-	4,702,891	خدمات عقارية الضيافة والخدمات السكنية	-	15.1%	15.1%	الكويت	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أيه ار أي سي") ²
5,820,916	-	عقارات نقل	31.5%	-	-	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("هاجر") ³
5,720,433	-	عقارات	24.5%	-	-	الكويت	شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع. ("مشاعر") ³
5,709,344	-	نقل	33.4%	-	-	الكويت	شركة رواحل القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("رواحل") ³
2,917,624	-	عقارات	26.5%	-	-	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الجداف") ³
5,759,221	-	شركة إيجارة	33.0%	-	-	قطر	شركة أعيان للإيجار ذ.م.م. ("أعيان للإيجار") ³

شركة أعيان للايجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

15

1 تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2019: 112,822 دينار كويتي).

2 قبل 18 أكتوبر 2020 (تاريخ فقدان المجموعة السيطرة على شركة توازن نتيجة ترتيب تسوية الدين مع جهات الإقراض)، قامت المجموعة بالمحاسبة عن شركة أعيان العقارية كشركة تابعة، وتجميع النتائج والموجودات والمطلوبات للشركة المستثمر فيها. بعد فقدان السيطرة على الشركة التابعة السابقة، توقفت المجموعة عن تجميع شركة أعيان العقارية، وقررت الإدارة إلى أنها تمارس تأثير ملموس على الشركة المستثمر فيها من خلال كل من مساهمتها، والمشاركة الفعلية لممثليها في عضوية مجلس إدارة شركة أعيان العقارية. ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بالمحاسبة عن حصة الملكية المتبقية المحفظة بها مباشرة في شركة أعيان العقارية (بنسبة 15.1%) كاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية اعتباراً من تاريخ فقدان السيطرة على شركة أعيان وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات معاونة. تستند القيمة الدفترية المبدئية للشركة الزميلة لدى المجموعة إلى القيمة العادلة لحصة الملكية المحفظة بها (بمبلغ 4,702,891 دينار كويتي) في تاريخ فقدان السيطرة، وتعرض في الفترة الحالية كعملية موقوفة. تم عرض المعلومات المالية المتعلقة بالعملية الموقوفة للفترة وحتى تاريخ فقدان السيطرة والخسارة من البيع المقدر بمبلغ 5,581,747 دينار كويتي (إيضاح رقم 24).

3 تم الاحتفاظ باستثمار المجموعة في هذه الشركات الزميلة من خلال شركتي توازن وأعيان العقارية. وقد أدت ترتيبات تسوية الدين مع جهات الإقراض إلى تخفيض حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات، وبناءً عليه، توقفت المجموعة عن ممارسة التأثير الملموس على الشركات المستثمر فيها، كما توقفت عن المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية.

	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
63,888,195	22,203,634		النسبة المئوية في صافي الموجودات
(25,792,732)	(8,236,968)		الموجودات
38,095,463	13,966,666		المطلوبات
112,822	112,822		
(8,493,678)	(5,581,747)		
29,714,607	8,497,741		
			النسبة المئوية في صافي الموجودات
5,898,309	746,251		الشهرة
4,927,231	(5,981,565)		القيمة العادلة/ خسائر الانخفاض في القيمة (إيضاح 24)
(5,843,421)	(347,841)		
1,936,783	(3,391,510)		
(107,134)	(4,404)		
(180,051)	74,550		
675,764	1,007,805		
			النسبة المئوية في إجمالي الإيرادات الشاملة
			الإيرادات من العمليات المستمرة
			(المصروفات) الإيرادات من العمليات الموقوفة
			النسبة في (الخسارة) من العمليات المستمرة
			النسبة في (الخسارة) الرابع من العمليات الموقوفة
			النسبة في الخسائر الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
			النسبة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
			توزيعات أرباح مستلمة

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

15

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

	2019	2020	المطابقة مع القيمة الدفترية
	دينار كويتي	دينار كويتي	
44,008,269	29,714,607		كما في 1 يناير إضافات
-	295,000		فقدان السيطرة على شركة تابعة والاحتفاظ بها كشركة زميلة
-	10,482,782		البيع المحتمل لشركة زميلة نتيجة فقدان السيطرة على شركات تابعة
-	(21,507,645)		إعادة التصنيف إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند فقدان التأثير الملموس
	(249,202)		حصة في نتائج العمليات المستمرة
(5,843,421)	(347,841)		حصة في نتائج شركات زميلة مبادعة
1,936,783	(3,260,865)		حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
(107,134)	(4,404)		حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
(180,051)	74,550		توزيعات أرباح مستحقة من شركات زميلة
(628,439)	(235,945)		توزيعات أرباح مستحقة من شركات زميلة
(675,764)	(799,855)		خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 10)
(8,202,361)	(89,113)		خسائر القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي (إيضاح 24)
-	(5,581,747)		رد مخصص انخفاض قيمة شركة زميلة مستبعدة
8,982	-		بيع/استرداد شركات زميلة
(619,578)	(39,887)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
17,321	47,306		
29,714,607	8,497,741		كما في 31 ديسمبر

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصحة عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

	عمان	الخدمات اللوجستية	أعيان العقارية	2020
	دينار كويتي			
10,195,479	111,962,284			إجمالي الموجودات
(3,163,424)	(43,987,150)			إجمالي المطلوبات والمحصص غير المسيطرة
7,032,055	67,975,134			حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم
50.0%	15.13%			حصة المجموعة في حقوق الملكية %
3,516,028	10,284,638			حصة المجموعة في الشركة الزميلة
112,822	-			الشهرة
-	(5,581,747)			خسائر القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي (إيضاح 24)
3,628,850	4,702,891			القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة
-	-			المطلوبات المحتملة والالتزامات

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

استثمار في شركات زميلة (نتمة) 15

البيان	القيمة	السنة
أعيان العقارية	(1,218,316)	2020
دینار كويتی	(29,105)	الخسائر الشاملة الأخرى
	<u><u>82,690</u></u>	<u><u>(1,247,421)</u></u>
		اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كمًا في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15 استثمار في شركات زميلة (تنمية)

		2019
شركة أعيان للأيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركتها التابعة	إجمالي الموجودات	
دinars كويتي	إجمالي المطلوبات والخصص غير المسisterة	
دinars كويتي	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم	
دinars كويتي	حصة المجموع في الشركة الأم	
دinars كويتي	الشهمة	
دinars كويتي	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة	
دinars كويتي	المطلوبات المحتملة والالتزامات	
دinars كويتي	شركة مشارع	
دinars كويتي	بريج هاجر	
دinars كويتي	شركة رواحد	
دinars كويتي	شركة إحياء	
دinars كويتي	شركة عمان للأيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركتها التابعة	
دinars كويتي	الإيرادات	
دinars كويتي	الربح (الخسائر)	
دinars كويتي	الإيرادات الشاملة الأخرى	
دinars كويتي	إجمالي الإيرادات الشاملة	
دinars كويتي	توزيعات أرباح من شركات زميلة	

تبلغ القسمة العادلة لأحدى الشركات الزميلة المتبقية متاحة لكونها غير مردجة في سوق للأوراق المالية.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
140,655,853	123,563,008	كما في 1 يناير
2,378,468	192,395	إضافات
(19,324,521)	(1,607,000)	استبعادات
28,581	(69,566)	(خسائر) أرباح تقييم من عقارات استثمارية
(525,000)	-	شطب عقار استثماري (إيضاح 10)
-	(92,576,754)	إلغاء الاعتراف بعقارات نتيجة فقد السيطرة على شركات تابعة
349,627	51,641	فروق تحويل عملات أجنبية
123,563,008	29,553,724	كما في 31 ديسمبر
119,594,655	29,553,724	عقارات مطورة
3,968,353	-	عقارات قيد التطوير
123,563,008	29,553,724	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 1,607,000 دينار كويتي (2019: 19,324,521 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدى بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي (2019: 20,506,000 دينار كويتي) وتنج عن ذلك ربح من البيع بمبلغ 193,000 دينار كويتي (2019: 1,181,479 دينار كويتي) تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من العمليات الموقوفة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 18,437,370 دينار كويتي (2019: 68,310,252 دينار كويتي) كضمان مقابل دائن تمويل إسلامي. تعمل الشركة الأم على استرداد هذه الضمانات بعد إتمام اتفاقيات تسوية الدين التي تم توقيعها مع الدائنين (إيضاح 24).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم إلغاء الاعتراف بعقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 92,576,754 دينار كويتي مملوكة لشركة توازن وأعيان العقارية نظراً لفقد السيطرة على شركة توازن وأعيان العقارية نتيجة اتفاقية تسوية الدين (إيضاح 24).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراءها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية وخبرة تتعلق بموقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. وتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوقأخذًا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المتعددة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المقارنة بمعاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية انخفاض بمبلغ 69,566 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 (زيادة في القيمة العادلة خلال سنة 2019: 28,581 دينار كويتي). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 في الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 34).

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع وقيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنويًا، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة على أساس خطى. كما أن الارتفاع (الانخفاض) في معدل الشغور على المدى الطويل ومعدل الخصم (وعائد التخارج)، كل على حدة، قد يؤدي إلى انخفاض (ارتفاع) جوهري في القيمة العادلة.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

أيضاً على البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

موجودات أخرى

17

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
3,924,505	3,357,281	مدينون تجاريون، بالصافي
20,000	-	مدينون من بيع عقارات
986,503	837,819	مصرفوفات مدفوعة مقدماً
2,518,065	734,681	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
27,172	2,168	دفعات مقدماً إلى موردين
642,123	36,496	مخزون
715,266	854,153	تأمينات مستردة
792,367	1,006,882	توزيعات أرباح مستحقة
1,417,743	156,163	مدينون آخرون
<hr/>	<hr/>	
11,043,744	6,985,643	

كما في 31 ديسمبر 2020، تمثل القيمة الدفترية للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,440,383 دينار كويتي (2019: 8,753,696 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
13,268,442	15,015,721	كما في 1 يناير
2,314,028	438,827	انخفاض قيمة موجودات أخرى للعمليات المستمرة (إيضاح 10) *
124,480	499,081	انخفاض قيمة موجودات أخرى للعمليات الموقوفة *
		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين مدرج ضمن العمليات المستمرة
848,001	356,921	(إيضاح 10)
(27,732)	45,171	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين مدرج ضمن العمليات الموقوفة
(1,492,810)	(1,556,210)	مشطوبات **
-	(174,358)	إعادة التصنيف إلى موجودات محفظتها لغرض البيع
-	(639,796)	إلغاء الاعتراف نتيجة فقد السيطرة على الشركات التابعة
(18,688)	-	الحركة في أسعار تحويل العملات الأجنبية
<hr/>	<hr/>	كما في 31 ديسمبر
15,015,721	13,985,357	

* يمثل ذلك انخفاض قيمة الأرصدة المدينة خلاف الأرصدة التجارية المدينة.

** يمثل ذلك شطب الأرصدة المدينة (بما في ذلك الأرصدة التجارية المدينة بمبلغ 519,791 دينار كويتي) التي تعتبر غير قابلة للتحصيل.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشراكتها التابعة

**بيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020**

18

النهاية والتقييم كماء في 1 يناير 2020		متطلبات ومعدات	
المجموع لدينار كويتي	 موجودات حق الاستخدام لدينار كويتي	سيارات مستأجرة لدينار كويتي	أثاث وتركيبات لدينار كويتي
80,479,119	5,140,002	52,509,976	714,449
16,031,293	-	15,985,822	3,296,544
837,000	-	-	11,537,000
(9,758,170)	-	(9,645,329)	2,299
(2,992,277)	(101,904)	(24,121)	5,608,659
(305,299)	-	(9,513,712)	5,364
(9,575,001)	-	-	837,000
74,716,665	5,038,098	49,336,757	3,889,346
			1,535,527
			575,084
			2,660,853
			11,681,000
الاستهلاك والانخفاض في القيمة كماء في 1 يناير 2020		2020	
20,340,619	1,295,447	11,417,041	1,354,626
9,747,078	1,305,409	8,194,070	5,166,488
195,681	-	195,681	676,591
(9,758,170)	-	(9,646,651)	7,525
(1,678,685)	(85,778)	(22,129)	430,426
		(1,294,400)	107,415
		(13,197)	107,415
		(263,181)	-
تحويلات يُنوه بمدال تصنيفها إلى موجودات محفظتها الغرض البيع إغاء اعتراض تتجه فقد السيطرة على شركات تابعة استبعادات		الاستهلاك والانخفاض في القيمة كماء في 1 يناير 2020	
(280,555)	-	(160,510)	2020
(2,576)	-	(120,045)	كماء في 31 ديسمبر 2020
18,563,392	2,515,078	10,160,141	3,754,991
		1,307,648	550,874
			274,660
56,153,273	2,523,020	39,176,616	227,879
		134,355	24,210
			2,386,193
			11,681,000
صفافي القيمة الدفترية: كماء في 31 ديسمبر 2020		18	

شركة أعين للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشراكتها التابعة

**بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كماء في واللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020**

18 ممتلكات ومعدات (تنمية)

		النفاذ والتقييم		كماء في 1 يناير 2019		2019		النفاذ والتقييم		كماء في 1 يناير 2020	
		الموجودات الاستخدام دollar كويتي	سيارات مستأجرة دollar كويتي	معدات مكتبية دollar كويتي	ماليسي دollar كويتي	أذالك وتركيبات دollar كويتي	أذالك مستأجرة دollar كويتي	معدات مكتبية دollar كويتي	سيارات مستأجرة دollar كويتي	المجموع دollar كويتي	
	5,140,002	5,140,002	-	-	-	-	-	-	-	78,317,210	
	83,457,212	5,140,002	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	10,946,000		
	18,860,699	-	18,662,116	642	66,710	18,153	113,078	-	-		
	591,000	-	-	-	-	-	-	591,000	-		
	(9,347,602)	-	(9,256,894)	(90,708)	(810,000)	-	-	-	-		
	(13,082,190)	-	(12,146,350)	-	-	(125,840)	-	-	-		
	80,479,119	5,140,002	52,509,976	1,672,489	5,608,659	714,449	3,296,544	11,537,000	11,537,000		
	19,108,068	-	11,623,525	1,333,994	5,078,806	662,397	409,346	-	-		
	10,698,690	1,295,447	9,061,988	99,762	87,682	14,194	139,617	-	-		
	7,303	-	-	-	-	-	7,303	-	-		
	(9,473,442)	-	(9,268,472)	(79,130)	-	-	(125,840)	-	-		
	20,340,619	1,295,447	11,417,041	1,354,626	5,166,488	676,591	430,426	-	-		
	60,138,500	3,844,555	41,092,935	317,863	442,171	37,858	2,866,118	11,537,000	11,537,000		
	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	كماء في 31 ديسمبر 2019:	
	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	صافي القيمة الدفترية:	

الالتزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كموجز
قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لأسطول سياراتها ضمن السياق الطبيعي للأعمال. وفيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
10,363,412	9,928,202	خلال سنة
5,341,609	5,320,277	بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
15,705,021	15,248,479	

تتضمن الأرضي المستأجرة بصفة أساسية الأرضي التي يتم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة الدفترية للأرض المستأجرة بمبلغ 11,681,000 دينار كويتي (2019: 11,537,000 دينار كويتي).

يعرض الجدول التالي الاستهلاك المحمّل للسنة والمدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
9,161,750	8,280,740	استهلاك سيارات (إيضاح 6)
957,210	1,084,164	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار
579,730	382,174	مصروفات استهلاك مدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
10,698,690	9,747,078	

إعادة تقييم الأرضي المستأجرة

يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً لقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. يتم إجراء التقييمات بمعدل كافي من التكرار لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المقيم بصورة جوهرية عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات التي يمكن مقارنتها. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الأحوال والذي بموجبه لا يدفع المشتري المحتمل مقابل العقار مبلغ أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المقيم في سعر المتر المربع.

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة
السعر لكل متر مربع

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهرى في السعر المقدر لكل متر مربع، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهرى في القيمة العادلة على أساس خطى.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حقوق استئجار

19

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,443,802	4,112,041	كما في 1 يناير 2023
(1,331,761)	(1,335,415)	إطفاء (إيضاح 7)
<u>4,112,041</u>	<u>2,776,626</u>	كما في 31 ديسمبر

تمثل حقوق الاستثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء حقوق الاستثمار على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويدرج بالتكلفة الصافي بعد الإطفاء المتراكم وخصائص انخفاض القيمة المتراکمة، إن وجدت. تم رسمة حقوق الاستثمار في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدء العمليات.

رأس المال

20

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)	
<u>81,403,882</u>	<u>81,403,882</u>	<u>814,038,824</u>	<u>814,038,824</u>	

الاحتياطيات

21

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

الاحتياطي العام

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي العام خلال السنة الحالية.

تم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 23).

فائض إعادة تقييم موجودات

22

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والانخفاض الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم تحويل أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة.

أسهم خزينة واحتياطي أسهم الخزينة

23

2019	2020	عدد أسهم الخزينة
		نسبة الأسهم المصدرة
		التكلفة - (دينار كويتي)
		القيمة السوقية - (دينار كويتي)
12,364,842	12,364,842	المتوسط المرجح لسعر السوق - (فلس)
1.5%	1.5%	
11,339,726	11,339,726	
573,729	1,133,856	
46.4	91.7	

إن الاحتياطيات المقابلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال فترة حيازة هذه الأسهم وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

دائنون تمويل إسلامي وتسوية الدين والعمليات الموقوفة

24

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
136,874,221	9,902,508
15,087,281	1,821,521
151,961,502	11,724,029

المتعلق بالشركة الأم¹
المتعلق بالشركات التابعة²

1 إن دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية وفقاً للمتفق عليه في اتفاقيات إعادة الجدولة بمبلغ 12.2 مليون دينار كويتي (2019: 45 مليون دينار كويتي)، واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4.6 مليون دينار كويتي (2019: 17 مليون دينار كويتي)، وأسهم في بعض الشركات التابعة المجموعة، والشركة الأم بصدق الإفراج عن هذه الضمانات لاحقاً لاتفاقية تسوية الدين الموقعة مع الدائنين.

2 إن دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمان في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 6.3 مليون دينار كويتي (2019: 23 مليون دينار كويتي) (إيضاح 16).

خلال سنة 2015، قامت الشركة الأم بالتفاوض مع جهات الإقراض لإعادة جدولة كافة المديونية المعاد هيكلتها سابقاً بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (مدرجة ضمن إجمالي دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم حتى 31 ديسمبر 2016) على المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل التطبيق الأصلي لهذا القانون طلباً لتعديل خطط السداد بعدها حتى الرابع الأول من 2021 ومن خلال تقديم خطة عمل منقحة توضح تفاصيل مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

في 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الرابع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية ونافذة على جميع جهات الإقراض. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و29 مارس 2018 على التوالي.

في 28 مارس 2019 و31 مارس 2020، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي ومبلغ 30 مليون دينار كويتي على التوالي. ومع ذلك، قامت الشركة الأم بالتفاوض حول خطة التسوية النهائية "الخطة المقترحة" لـ"أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي وافق عليها أغلبية جهات الإقراض. وبالتالي، قامت الشركة الأم بتقديم طلب إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court) بشأن الخطة المقترحة، والتي تم استلامها والتأشير عليها من قبل رئيس الدائرة الخاصة بطلبات إعادة الهيكلة وقد تم إحالة الطلب إلى بنك الكويت المركزي لدراسته بمزيد من التفصيل والموافقة عليه.

تقدمت الشركة الأم في 3 مارس 2019 بطلب الموافقة على الخطة المقترحة إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي. ومع ذلك، قررت محكمة الاستئناف في الجلسة المؤرخة 4 ديسمبر 2019 رفض الطلب المقدم من الشركة الأم بشأن الخطة المقترحة. بغض النظر عما سبق، تقدمت الشركة الأم بطبعن أمام محكمة التمييز استناداً إلى الخطأ في تطبيق القانون وتفسيره واستدلال المحكمة الخاطئ. إضافة إلى ذلك، تقدمت الشركة الأم بطبعن مقابل وطلبت إيقاف تنفيذ حكم الاستئناف لحين النظر في الطعن والذي تم الموافقة عليه من قبل المحكمة المختصة بتاريخ 5 يناير 2020.

في 19 أغسطس 2020، صدر حكم نهائي من محكمة التمييز بتأييد خطة إعادة هيكلة الدين ("الخطة المقترحة") المصدقة من قبل بنك الكويت المركزي وتعليق إجراءات التقاضي والتنفيذ المتعلقة بالاكتشاف لمخاطر الدين المتبقى خلال الفترة الممتدة حتى نهاية سنة 2024.

لاحقاً لصدور الحكم النهائي، في سبتمبر 2020 وخلال الرابع من سنة 2020، توصلت الشركة الأم إلى تسوية مع جهات الإقراض بمبلغ 127,043,106 دينار كويتي من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة لديها، وفيما يلي عناصر تسوية الدين:

- 20% خصم ("خفض") من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة؛
- تسوية نقدية بمبلغ 10 مليون دينار كويتي من الشركة الأم؛
- تسوية نقدية بمبلغ 10 مليون دينار كويتي من شركة توازن القابضة (شركة تابعة مملوكة بالكامل كما في 30 سبتمبر 2020) كخصم من صافي قيمة الأصل لشركة توازن؛
- تحويل أسهم شركة توازن مقابل أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة المتبقية.

دائع تمويل إسلامي وتسوية الدين والعمليات الموقوفة (تتمة)

24

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، واستناداً إلى اتفاقيات تسوية الدين الموقعة مع الدائنين خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ، سجلت الشركة الأم ربح من تسوية الدين بمبلغ 25,395,989 دينار كويتي ما يمثل تحفيض بنسبة 20% في القيمة الدفترية لدائني التمويل الإسلامي (المدرج ضمن العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع). علاوة على ذلك، قامت الشركة الأم بتحويل مبلغ نقدي وقدره 17,559,256 دينار كويتي، وأسهم في شركة توازن مقابل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة المتبقية بمبلغ 83,201,664 دينار كويتي (تم إدراج مبلغ نقدي وقدره 849,397 دينار كويتي يتعلق باتفاقيات تسوية الدين الموقعة خلال السنة المستحقة كما في 31 ديسمبر 2020 ضمن مطلوبات أخرى (إيضاح 25) وتم دفعه لاحقاً).

كما في 31 ديسمبر 2020، تمثل اتفاقيات تسوية الدين الموقعة نسبة 95% من حصة ملكية الشركة الأم في شركة توازن، وتم تحويل السيطرة إلى الدائنين. وببناءً عليه، تم تسجيل نسبة 5% المتبقية من حصة الملكية في شركة توازن ضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 4,340,771 دينار كويتي، كما تم تسجيل نسبة 15.1% التي تمثل حصة الملكية المتبقية من شركة أعيان العقارية كاستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4,702,891 دينار كويتي (إيضاح 15).

يعرض الجدول التالي النتائج والإيرادات الشاملة الأخرى للعمليات الموقوفة للسنة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,313,025	(1,197,708)	الإيرادات المصروفات
(1,739,144)	(2,127,096)	
4,573,881	(3,324,804)	(الخسارة) الربح من العملية الموقوفة قبل الضرائب الضرائب
(77,768)	(4,767)	
4,496,113	(3,329,571)	(الخسارة) الربح من العملية الموقوفة بعد الضرائب صافي الخسارة من بيع شركات تابعة ¹
-	(6,452,064)	
4,496,113	(9,781,635)	(الخسارة) الربح من العملية الموقوفة
(296,057)	206,294	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
4,200,056	(9,575,341)	اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة من العملية الموقوفة

إن الإيرادات والمصروفات الناتجة من الأعمال الرئيسية للمجموعة التي تم الاحتفاظ بها تعتبر إيرادات ومصروفات من العمليات المستمرة خلال السنة الحالية وفي المعلومات المقارنة. كما تعتبر كافة الإيرادات والمصروفات الأخرى بما في ذلك الخسارة من بيع شركات تابعة (توازن وأعيان العقارية) إيرادات ومصروفات من العمليات الموقوفة في الفترة الحالية وفي المعلومات المقارنة.

1 فيما يلي صافي تأثير وقف التجميع وإلغاء الاعتراف بشركتي توازن وأعيان العقارية كشركات تابعة والاعتراف بحصص الملكية المتبقية في شركتي توازن وأعيان العقارية:

2020 دينار كويتي	
(5,581,747)	خسارة من الاعتراف بحصة الملكية المحفظ بها في شركة أعيان العقارية بنسبة 15.1%
(384,396)	خسارة من الاعتراف بحصة الملكية المحفظ بها في شركة توازن بنسبة 5%
(1,030,847)	المحول إلى العمليات الموقوفة عند البيع
471,193	ربح إلغاء الاعتراف بشركة توازن
73,733	آخر
<u>(6,452,064)</u>	صافي الخسارة من بيع شركات تابعة

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

24 دائنون تمويل إسلامي وتسوية الدين والعمليات الموقوفة (تتمة)

فيما يلي صافي التدفقات النقدية لدى شركة توافق وأعيان العقارية:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,498,499	538,270	التشغيل
19,988,063	2,790,072	الاستثمار
(2,055,079)	(1,324,217)	التمويل
19,431,483	2,004,125	

25 مطلوبات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,750,931	5,878,865	دائنون تجاريون
3,551,067	-	أرصدة مستحقة إلى عملاء تمويل نتيجة إعادة حيازة عقارات
973,867	708,791	دائنون عقارات
2,525,864	1,571,441	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
4,290,899	3,684,114	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات موظفين مستحقة
574,712	241,477	توزيعات أرباح مستحقة
161,721	198,074	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (ايضاح 29)
11,439,452	9,737,350	مخصصات ومصروفات مستحقة أخرى
3,925,426	2,585,465	مطلوبات تأجير
-	849,397	مطلوبات متعلقة بتسوية الدين (ايضاح 24)
5,031,681	5,441,881	دائنون آخرون
39,225,620	30,896,855	

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
5,140,002	3,925,426	كما في 1 يناير
78,855	113,547	تكليف تمويل
(1,293,431)	(1,044,321)	مدفوعات
-	(348,800)	امتيازات تأجير
	(60,387)	المعد تصنيفه إلى مطلوبات متعلقة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحفظة بها لغرض
3,925,426	2,585,465	البيع
		كما في 31 ديسمبر

26 توزيعات أرباح مقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية

لم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم بأي توزيعات أرباح نقدية أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. علاوة على ذلك، لم يتم اقتراح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

اعتمد مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 14 يونيو 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. لم يتم إعلان أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

27 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية (2019: 168,997 دينار كويتي) تتعلق بالمشروعات الحالية تحت الإنشاء.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

27 التزامات ومطلوبات محتملة (تتمة)

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2020، قدمت بنوك المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 458,752 دينار كويتي (2019: 314,337 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

28 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحفظ بها بصفة الأمانة لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة ما لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف نظراً لأنها ليست موجودات لدى المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة موجودات العملاء بصفة الأمانة. إن الموجودات العامة لا تدرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات للمجموعة. كما في 31 ديسمبر 2020، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 45,473,260 دينار كويتي (2019: 47,530,623 دينار كويتي). بلغت الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة أمانة بمبلغ 100,933 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 196,730 دينار كويتي).

29 إيضاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملحوظ عليها) والتي أبرمتها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسجيل وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلية دينار كويتي	تكاليف تمويل أتعاب استشارات وإدارة
773,713	402,438	-	402,438	-	
251,953	120,710	120,710	-	-	
المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلية دينار كويتي	
1,016,327	328,706	-	328,706	-	النقد والنقد المعادل مبالغ مستحقة من أطراف ذات
2,518,065	734,681	651,695	-	82,986	علاقة (إيضاح 17) دائنون تمويل إسلامي
32,490,538	1,821,520	-	1,821,520	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 25)
161,721	198,074	-	-	198,074	

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة خلاف دائنون التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد محددة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات لاي أرصدة مدينة أو دائنة للطرف ذي علاقة. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة يتعلق بالمبلغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة (لا شيء) حيث توصلت المجموعة ببناء على تقديرها إلى أن الأطراف ذات علاقة لديها يتعرضون لمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تکبد أي خسائر ائتمان جوهرية للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

29 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا موظفي الإدارة الذين لديهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط والتوجيه والإشراف على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
1,373,400	1,364,350	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
187,315	150,209	
1,560,715	1,514,559	

معلومات القطاعات

30

لأغراض الإدارية، تنقسم المجموعة إلى أربع قطاعات رئيسية للأعمال. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

- التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- العقارات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها وإدارة الصناديق والمحافظ.
- إدارة الاستشارات وال موجودات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.
- الموجودات المحفظ بها لغرض البيع/العمليات الموقوفة: نتيجة فقد السيطرة على شركة توازن وشركة أعيان العقارية وشركة باتك الصناعية ذ.م.م. ("باتك") من خلال شركة مبرد (إيضاح 5).

شركة أعين للأيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركتاتها التابعة

إضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

معلومات القطاعات (تتمة) 30

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشريكاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كم في واللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

معلومات الفطاعات (تفصيـة)

30

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	الإيرادات	ربح (خسارة) القطاع	الاستهلاك	إطفاء حقوق استئجار	صافي خسائر انخفاض القيمة	حصة في نتائج شركات زميلة	إصلاحات أخرى	إنفاق رأسمالي	استثمار في شركات زميلة	معلومات جغرافية	إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.
كما في 31 ديسمبر 2019	296,906,418	34,483,376	121,173,230	58,061,673	83,188,139	-	أخرى	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موسمية بحسب الربح/خسائر
إجمالي الموجودات	191,187,122	16,405,327	89,886,534	21,443,930	62,761,518	689,813	والموارد الخامسة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موسمية بحسب الربح/خسائر
إجمالي المطلوبات	91,005	-	91,005	-	-	-	إدارة الإستشارات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موسمية بحسب الربح/خسائر
الشهرة											
الإيرادات	15,910,436	6,313,025	(2,833,135)	1,476,633	10,914,166	39,747					
ربح (خسارة) القطاع	(13,294,329)	4,496,113	(733,987)	(17,745,727)	(1,093,755)	1,867,727	(84,700)				
الاستهلاك	(10,698,690)	(22,164)	-	(159,634)	(960,587)	(9,556,305)	-				
إطفاء حقوق استئجار	(1,331,761)	-	-	(1,331,761)	-	-	-				
صافي خسائر انخفاض القيمة	(12,714,190)	499,159	(752,352)	(9,236,050)	(1,408,761)	(1,971,177)	154,991				
حصة في نتائج شركات زميلة	(3,906,638)	1,936,783	-	(5,843,421)	-	-	-				
إصلاحات أخرى	18,860,699	-	198,583	-	18,662,116	-					
إنفاق رأسمالى	29,714,607	-	18,344,855	-	11,369,752	-					
استثمار في شركات زميلة											
معلومات جغرافية											

تتمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمّل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشتمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن منهج إدارة المخاطر الشاملة واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

31.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجةً لنشاطها التشغيلية (وبصورة رئيسية من مدينين التمويل الإسلامي والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
51,385,649	33,851,865	نقد وودائع قصيرة الأجل
3,924,505	3,357,281	مدينون تجاريون
2,518,065	734,681	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
4,601,174	2,893,681	أرصدة مدينة أخرى
23,243	-	مدينون تمويل إسلامي
-	665,771	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
62,452,636	41,503,279	

النقد والودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الأدخوار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والنقد المعادل والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والنقد المعادل مرتبط بمخاطر الائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة في البنوك المحلية.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة التجارية المدينة

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الأزيداد الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 90 يوماً ما لم يتتوفر للمجموعة معلومات مقنعة ومؤيدة تزيد خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة تعزيز. لا تتحقق المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

يوضح الجدول التالي معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدينون تجاريين				الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
المجموع	أكبر من 180 يوماً	180-91 يوماً	أقل من 90 يوماً	الحالية
دینار کویتی	دینار کویتی	دینار کویتی	دینار کویتی	دینار کویتی
11,797,664	8,882,752	1,734,462	1,180,450	31 ديسمبر 2020
8,440,383	7,368,755	738,394	333,234	خسائر الائتمان المقدرة
72%	83%	43%	28%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

مدينون تجاريين				الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
المجموع	أكبر من 180 يوماً	180-91 يوماً	أقل من 90 يوماً	الحالية
دینار کویتی	دینار کویتی	دینار کویتی	دینار کویتی	دینار کویتی
12,678,201	10,827,149	412,813	1,438,239	31 ديسمبر 2019
8,753,696	8,328,555	112,971	312,170	خسائر الائتمان المقدرة
69%	77%	27%	22%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة المدينة الأخرى والبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
إن الأرصدة المدينة الأخرى والبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تعتبر مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة
أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم
يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة التجارية المدينة (تتمة)

مدينيو التمويل الإسلامي

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة أرصدة مديني التمويل الإسلامي متغيرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- من غير المحتمل أن يقوم المقرض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات);
 - أن يسجل المقرض تأخير في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.
 - أن تعتبر التزامات المقرض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.
- وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهيلاً متغراً.

تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

- مواجهة المقرض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهيرية
- الإخلال الاتفاقيات مثل التعثر أو التأخير في السداد
- منح جهة الإقراض امتياز إلى المقرض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقرض.
- وفاة المقرض

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي "غير متغراً" (أي لم يعد متغراً) وبالتالي يتم إعادة تصنيفه خارج المرحلة 3 عندما لم يعد يستوفي أيًّا من معايير التعثر. وفيما يتعلق بالتسهيلات المعاد هيكلتها والتي يتم تصنيفها ضمن المرحلة 3، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد (إن وجدت) واستيفاء الدفعات المجدولة (جميعها محددة على الأساس الحالي) لمدة سنة على الأقل أو وفقاً لما يتم تحديده من قبل المجموعة للنظر في تصنيف التسهيل ضمن المرحلة 2/ المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة باستمرار مراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. ولكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو ت تعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تسجل تأخير في السداد لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الملحوظ في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات المخاطر الائتمانية المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي وغيرها.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض عند التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات المعمول بها.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينه التمويل الإسلامي (تتمة)

عملية تقدير احتمالية التغير

تمثل احتمالية التغير في احتمال أن يتغير الملزام في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام معامل احتمالية تغير متصل لمدة تبلغ 12 شهراً أو على مدار عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة بالنسبة للملزام. كما ينبغي أن تعكس احتمالية التغير المستخدمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الأصل في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالية التغير طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تراعي المجموعة متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى لاحتمالية التغير للتسهيلات الائتمانية.

قيمة التعرض عند التغير

تمثل قيمة التعرض عند التغير المبلغ الذي سوف يستحق على الملزام للمجموعة عند التغير. وتقوم المجموعة باحتساب قيمة التعرض عند التغير استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة من التسهيلات النقدية.

معدل الخسارة عند التغير

يمثل معدل الخسارة عند التغير قيمة الخسارة المحتملة في حالة حدوث التغير. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس معدل الخسارة عند التغير استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسارة عند التغير.

31.2 مخاطر السيولة

تشاً مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لعدم التطابق في توقيت التدفقات النقدية في ظل الظروف العادية وغير العادية. وقد تطرأ هذه السيناريوهات عند عدم توفر التمويل المطلوب لمرافق الموجودات غير السائلة للمجموعة بشروط مقبولة. وللحذر من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتتوسيع مصادر التمويل كما طبقت سياسة لإدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. ووضعت المجموعة إجراءات خاصة بالرقابة الداخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، وأشتمل ذلك على تقييم للتدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتوقعة القابلة للتسويق لها بدرجة كبيرة والتي من المفترض تسليمها بسهولة في حالة أي توقف غير متوقع للتدفقات النقدية. كما تحافظ المجموعة بخطوط ائتمان يمكن استغلالها للوفاء باحتياجات السيولة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفووعات التعاقدية غير المخصوصة:

المجموع	من 1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
11,724,029	-	9,902,508	1,821,521	دائنون تمويل إسلامي
2,678,676	1,295,696	1,036,860	346,120	مطلوبات تأجير
24,316,349	13,813,327	5,356,100	5,146,922	مطلوبات أخرى*
38,719,054	15,109,023	16,295,468	7,314,563	

31.2 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31

31.2.1 مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع	من 1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
152,330,181	103,282,873	7,726,056	41,321,252	دائنون تمويل إسلامي
4,134,077	2,687,810	1,099,797	346,470	مطلوبات تأجير
30,339,064	15,589,708	9,905,384	4,843,972	مطلوبات أخرى*
186,803,322	121,560,391	18,731,237	46,511,694	

* استبعاد الدفعات مقدماً والمخصصات

31.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

31.3.1 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث أن محفظتها الاستثمارية تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسورة والصناديق حيث لا تحافظ المجموعة بأي مراكز جوهرية.

31.3.2 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تشمل مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائنون تمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح.

31.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للانكشاف نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة بمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصفتي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعة من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكم القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعمليات لا تنقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تنمية)

31.3 مخاطر السوق (تنمية)

31.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تنمية)

لدى المجموعة صافي تعرض لمخاطر المطلوبات بالدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 5,678,920 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2019: تعرض لمخاطر المطلوبات بالدولار الأمريكي والدرهم الإماراتي بمبلغ 32,582,030 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الصرف بالدولار الأمريكي مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على ربع المجموعة قبل الضرائب ناتج عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية. إن انكشاف المجموعة للتغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافحة العملات الأخرى غير جوهري.

2019		2020		العملة
التأثير على النتائج	التغيير في سعر صرف العملات دينار كويتي %	التأثير على النتائج	التغيير في سعر صرف العملات دينار كويتي %	
1,444,947	+5%	283,946	+5%	دولار أمريكي
184,155	+5%	-	+5%	درهم إماراتي

سيؤدي التغيير المكافئ في الاتجاه المضاد مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ ولكن مضاد.

32 تحدين استحقاق الموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول التالي تحدين الموجودات والمطلوبات حسب الوقت الذي من المترقب فيه استردادها أو سدادها خلال 12 شهراً بغض النظر عن الاستحقاقات التقديمة الفعلية للمتجلبات.

في 31 ديسمبر 2020

المجموع	أئتم من 3 سنوات دينار كويتي	أئتم من 6 شهور دينار كويتي	أئتم من 3 أشهر دينار كويتي	فاحل دينار كويتي
الموجودات	-	-	-	-
نقد وودائع قصيرة الأجل	51,955	-	-	33,799,910
دينار تمويل إسلامي	-	-	-	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأخرى	1,409,631	58,472	4,340,771	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	-	-	-	-
استثمار في شركات زميلة	8,497,741	-	-	-
عقارات استثمارية	29,553,724	-	-	-
موجودات أخرى	1,431,815	463,384	859,498	2,311,857
ممتلكات ومعدات	56,153,273	21,907,621	8,635,784	4,639,424
حقوق استثمار	2,776,626	-	-	-
الشمسة	91,005	-	-	-
الموجودات	57,590,527	25,288,296	13,498,411	5,498,922
موجودات محتفظ بها لغرض البيع	-	-	-	42,835,267
المطلوبات	57,590,527	25,288,296	13,498,411	5,498,922
مجموع الموجودات	57,590,527	25,288,296	13,498,411	44,814,630

المطلوبات دلتون تمويل إسلامي مطلوبات أخرى	مطليبات مرتبطة مباشرة بال موجودات المصنفة كمحفظة بها لغرض البيع	مجموع المطلوبات	المسافى
11,724,029	-	9,902,508	1,821,521
30,896,855	3,058,106	15,016,317	4,589,938
42,620,884	3,058,106	15,016,317	14,492,446
479,363	-	-	1,993,799
43,100,247	3,058,106	15,016,317	14,492,446
103,590,539	54,532,421	(994,035)	3,505,123
			36,275,051

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ك. ع. وشركاتها التابعة

بيانات المجمعة
إضاحات حول البيانات المالية
كما في والسنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2020

تحليل استحقاق الموجودات والمطابقات (تتمة)

النوع	المقدار	الوحدة	القيمة	البيان
نقد ووراء قصيرة الأجل	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 3 أشهر	أكثر من 3 سنوات
مدینو تمویل إسلامي	دينار كويتي	دينار كويتي	شہر 3 شہر	من 1 إلى 3 سنوات
عقارات المتاخمة	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 12 شہر	المجموع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأخرى	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	دينار كويتي	دينار كويتي	12 شہر	دينار كويتي
استثمار في شركات زميلة	دينار كويتي	دينار كويتي	12 شہر	دينار كويتي
عقارات استثمارية	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	دينار كويتي
موجودات أخرى	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 12 شہر	النحو
ممتلكات ومعدات	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	النحو
حقوق استثمار	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 12 شہر	النحو
الشهرة	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	النحو
مجموع الموجودات	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 12 شہر	النحو
المطلوبات	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	النحو
دائعو تمويل إسلامي	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 12 شہر	النحو
مطلوبات أخرى	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	النحو
مجموع المطلوبات	دينار كويتي	دينار كويتي	6 إلى 12 شہر	النحو
الصافي	دينار كويتي	دينار كويتي	3 أشهر	النحو

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. ولكن يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل سداد توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كما هو موضح عنه بالإيضاح 24.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة ذاتي التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
151,961,502	11,724,029	دائنون تمويل إسلامي
37,892,221	29,894,122	مطلوبات أخرى
(51,385,649)	(33,851,865)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
<hr/>	<hr/>	صافي الدين
138,468,074	7,766,286	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
<hr/>	<hr/>	رأس المال وصافي الدين
68,415,066	91,190,060	معدل الإقراض
<hr/>	<hr/>	
206,883,140	98,956,346	
<hr/>	<hr/>	
67%	8%	

قياس القيمة العادلة

34

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي لقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

شركة أعيان للإيجار والاستثمار ش.م.ب.ع. وشركاتها التابعة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كم في ولسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

قياس القيمة العادلة (تتمة)

34

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	دخلات جوهرية	أسعار معنفة في	أسعار معنفة في
دinar كويتي	غير ملحوظة	سوق نشطة	سوق نشطة
(المستوى 3)	(المستوى 2)	(المستوى 1)	(المستوى 1)
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي

ديسمبر 2020

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:

استثمار في أسهم:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثمارية:

عقارات استثمارية

ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:

أراضي مستأجرة

موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة

حقوق استئجار

2,460,775	1,201,476	930,046	329,253
4,340,771	4,340,771	-	-
29,553,724	-	29,553,724	-

11,681,000	-	11,681,000	-
48,036,270	5,542,247	42,164,770	329,253

2,776,626	-	2,776,626	-
-----------	---	-----------	---

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	دخلات جوهرية	أسعار معنفة في	أسعار معنفة في
دinar كويتي	غير ملحوظة	سوق نشطة	سوق نشطة
(المستوى 3)	(المستوى 2)	(المستوى 1)	(المستوى 1)
دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي	دinar كويتي

ديسمبر 2019

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:

استثمار في أسهم:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثمارية:

عقارات استثمارية

ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:

أراضي مستأجرة

2,170,384	1,092,561	864,402	213,421
282,425	223,551	-	58,874
123,563,008	-	123,563,008	-

11,537,000	-	11,537,000	-
137,552,817	1,316,112	135,964,410	272,295

موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة:

حقوق استئجار

لم تكن هناك تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2020 أو 2019.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

		موجودات مالية	
		مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
المجموع	دinar كويتي	دinar كويتي	
1,316,112	1,092,561	223,551	كم في 1 يناير 2020
4,589,973	249,202	4,340,771	إضافات
(222,773)	-	(222,773)	يعتبر مستبعد بسبب فقدان السيطرة على الشركات التابعة
(141,065)	(140,287)	(778)	إعادة القياس
5,542,247	1,201,476	4,340,771	كم في 31 ديسمبر 2020

		موجودات مالية	
		مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	
المجموع	دinar كويتي	دinar كويتي	
1,730,027	1,391,327	338,700	كم في 1 يناير 2019
(115,149)	-	(115,149)	إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(298,766)	(298,766)	-	إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
-	-	-	المشتريات / المبيعات (بالصافي)
1,316,112	1,092,561	223,551	كم في 31 ديسمبر 2019

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن غالبية هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تعسيرها على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقيير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. وقد تتضمن هذه الأساليب المعاملات الحديثة المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين معاملات المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لا توجد تغيرات جوهرية في القيمة العادلة.

تم الإعلان عن نقشى كوفيد-19 لأول مرة قرب نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من الحالات التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان، عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نهت الصين منظمة الصحة العالمية لهذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحة الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية أن نقشى المرض هو "حالة طوارئ صحية عامة ذات اهتمام دولي" منذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن نقشى كوفيد-19 أصبح وباء.

فيما يلى التأثير المعروف حالياً لوباء كوفيد-19:

- الانخفاض بنسبة 9% في صافي الإيرادات من عمليات التأجير للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مقارنة بالسنة السابقة نظراً للإجراءات الحكومية المتخذة بشأن الإغلاق المؤقت للمعارض.
- الانخفاض بنسبة 26% في إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية وحقوق استئجار للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مقارنة بالسنة السابقة نتيجة لامتيازات التأجير المقدمة إلى المستأجرين والإجراءات الحكومية المتخذة بشأن الإغلاق المؤقت لمراكز التسوق والعقارات التجارية.

إن الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار كوفيد-19 كان لها تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظرًا على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطل في سلاسل التوريد. بينما بدأت البلد في تخفيف إجراءات الإغلاق، وتهيئة الأوضاع تدريجيًا. أدت جائحة كوفيد-19 أيضًا إلى تقلبات كبيرة في الأسواق المالية، ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم الدعم المالي للقطاع الخاص.

وفي هذا الخصوص، يجب على الشركات دراسة إمكانية الإفصاح عن التدابير التي اتخذتها، بما يتماشى مع توصيات منظمة الصحة العالمية والسلطات الصحية الوطنية للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدو في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل، تقليل مناوبات العمل في مناطق التشغيل لقليل عدد العمال المتنقلين، والتنظيف العميق لاماكن العمل، وتوزيع أدوات الوقاية الشخصية، واختبار الحالات المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 في إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن بنود الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 أدى إلى تطبيق مزيد من الأحكام داخل تلك البنود.

نظرًا للطبيعة تطور كوفيد-19 والخبرة الحديثة المحددة للتغيرات الاقتصادية والمالية لمثل هذا الوباء، قد يستلزم الأمر إجراء تغييرات على التقديرات في قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.

مدينون تجاريين ومدينون تأجير و مدینون /خرون

يتوجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تتعلق في العقام الأول بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة حيث أن التصنيف المطبق في القرارات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة لتغيرات نقشى كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العمالء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط الدفع للمدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستواصل المجموعة تقييم تأثير الوباء مع توافر المزيد من البيانات الموثوقة فيها، وما قد يتربّط عليه من تحديد مدى ضرورة إجراء تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة، ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، يستمر التقلب في الأسواق مع استمرار حساسية المبالغ المسجلة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بالتأثير السلبي على بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتوارد بها هذه الموجودات. ومع استمرار تطور الوضع، سوف تستمر المجموعة في مراقبة مستقبل السوق مع تطبيق الافتراضات ذات الصلة بحيث تتعكس على قيمة هذه الموجودات غير المالية فور حدوثها.

35 تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدى اضطراب السوق الناتج عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، ما أدى إلى تزايد خطر وجود فروق بين السعر الفعلي للمعاملة وبين القيمة التي يحددها خبراء التقييم.

إن عدم التيقن الكبير من التوقعات الاقتصادية لهذه الفترة قد يؤثر سلبياً على عمليات المستأجرين، واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التأجيرية. ويؤخذ عدم التيقن في الاعتبار عند تقييم العقار الاستثماري، لاسيما في تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين، وفترات الفراغ، ومعدلات الإشغال، ومعدلات نمو الإيجارات المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، والتي تعتبر مدخلات هامة في تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عدم التيقن، قد يتم تعديل الأفتراضات بشكل كبير في سنة 2021.

المساعدات الحكومية

في محاولة لتخفيف تأثير جائحة كوفيد-19، اتخذت حكومة الكويت تدابير لدعم شركات القطاع الخاص لمواجهة الوباء. وتشمل هذه الإجراءات المنح الحكومية المقدمة للعملة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة من الهيئة العامة للقوى العاملة مبلغ إجمالي قدره 135,497 دينار كويتي. يتم احتساب الدعم المالي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإصلاح عن المساعدة الحكومية" ويتم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر تحت بند "الإيرادات الأخرى" بصفة منتظمة على مدار الفترات التي تعرف فيها المجموعة بمصروفات تكاليف الموظفين ذات الصلة. لا يوجد رصيد قائم للإيرادات المؤجلة أو الأرصدة المدينة المتعلقة بهذه المنحة كما في 31 ديسمبر 2020.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا يزال هناك قدر كبير بشأن تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وعلى معدلات الطلب لدى العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التأكيد المستقبلي. تستند الأفتراضات التي تم وضعها إلى نموذج التأثير المحتمل للقيود واللوائح الخاصة بـ كوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب الاستجابات المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، ولكن بناء على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتاثر مركز مبدأ الاستمرارية إلى حد كبير ولم يتغير اعتباراً من 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

أحداث لاحقة

36

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2021 بالتخفيض الجزئي لرأس المال بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي بحيث ينخفض رأس المال من 81,403,882 دينار كويتي إلى 71,403,882 دينار كويتي من خلال التوزيع النقدي على المساهمين. تخضع هذه التوصية إلى موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بعد الحصول على المواقف الرقابية اللازمة.