

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها. ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 59% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي، على الرغم من عدم ملاحظتها بشكل مباشر، إلا أنها مدعومة ببيانات السوق التي يمكن ملاحظتها. إن الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات صلة، بالنظر إلى عدم التأكد من التقدير المتضمن في هذه التقييمات. نظراً لحجم وأهمية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بالتحقق من منهجية وملائمة نماذج التقييم والمدخلات المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات تتعلق بمجالات المخاطر والتقييم. وتتضمن متى أمكن ذلك مقارنة الاحكام المتخذة لممارسات السوق الحالية واختبار التقييمات على أساس العينة لاسيما في ضوء كوفيد-19 المتطور بشكل مستمر.
- ◀ إضافة الى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين.
- ◀ قمنا بتقييم مدى ملائمة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 9 و22.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة نسبة 8% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مفصّل عنها بالإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام آليات التقييم التي تتضمن مدخلات غير ملحوظة، وبالتالي تتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات جوهرية لتحديد القيمة العادلة. نظرًا لحجم وتعقيد تقييم هذه الاستثمارات في أسهم، بما في ذلك تأثير جائحة كوفيد-19 المتطورة بشكل مستمر علي عدم التأكد من تقييماتها، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ بالنسبة للتقييمات التي استخدمت مدخلات جوهرية غير ملحوظة، قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والمدخلات المستخدمة في التقييمات حيثما كان ملائمًا بالمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجيًا لتقييم مدى ارتباطها واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقًا للقيمة العادلة ومدى الحساسية للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة الواردة ضمن إيضاحي 8 و22.1 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021
إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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

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

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

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 مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

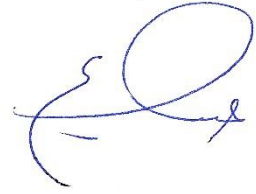
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نقدم أيضاً للمسؤولين عن الحوكمة بيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها قد تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة لاستبعاد مصادر التهديدات والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. 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 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

22 فبراير 2022
الكويت

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	دينار كويتي	دينار كويتي
2,851,819	2,708,682			
(536,222)	1,024,748	9		
-	1,743,140			
470,060	(84,628)	8		
156,497	-	8		
543,130	789,968	8		
345,063	113,143			
199,967	230,660	3		
691,352	815,064	10		
2,447	(42,530)			
4,724,113	7,298,247			
(1,033,388)	(1,325,178)			
(581,398)	(828,620)			
(169,332)	(174,985)			
(155,688)	(183,967)			
(171,446)	(198,949)			
(1,741,290)	(1,533,561)			
(3,852,542)	(4,245,260)			
871,571	3,052,987			
(7,844)	(27,080)			
(23,053)	(78,508)			
(9,222)	(31,404)			
-	(70,000)			
831,452	2,845,995			
2.48 فلس	8.60 فلس	4		

الإيرادات

إيرادات تأجير

أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية

ربح من بيع عقارات استثمارية

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال

الأرباح أو الخسائر

ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال

الأرباح أو الخسائر

اتعاب إدارة

إيرادات أخرى

حصة في نتائج شركات زميلة

صافي فروق تحويل عملات أجنبية

إجمالي الإيرادات

المصروفات

تكاليف تشغيل عقارات

تكاليف موظفين

استهلاك

مصروفات إدارية

أتعاب استشارية ومهنية

تكاليف تمويل

إجمالي المصروفات

الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

ضريبة دعم العمالة الوطنية

الزكاة

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

ربح السنة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

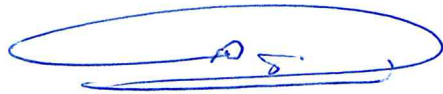
بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
831,452	2,845,995	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		(خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى
		الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
43,931	(233,405)	حصة في (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
176,682	(36,137)	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
220,613	(269,542)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,052,065	2,576,453	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2021

2020	2021	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,367,007	5,202,387	5	النقد والنقد المعادل
429,710	428,123	6	ودائع محددة الاجل
5,817,370	7,500,097	7	مدينون وموجودات أخرى
8,162,790	8,077,815	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,413,721	61,896,588	9	عقارات استثمارية
21,981,955	22,203,923	10	استثمار في شركات زميلة
456,806	283,668		ممتلكات ومعدات
<u>100,629,359</u>	<u>105,592,601</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	11	رأس المال
2,869,130	2,869,130	11	علاوة إصدار أسهم
8,929,655	9,234,954	12	احتياطي إجباري
43,579	196,228	13	احتياطي اختياري
(1,104,916)	(610,946)	14	أسهم خزينة
4,396,905	4,723,846		احتياطي أسهم خزينة
1,699,560	1,430,018		احتياطي تحويل عملات أجنبية
1,829,872	4,217,919		أرباح مرحلة
<u>53,228,645</u>	<u>56,626,009</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
7,383,555	8,466,592	15	دائنون ومطلوبات أخرى
40,017,159	40,500,000	16	قروض وسلفيات
<u>47,400,714</u>	<u>48,966,592</u>		إجمالي المطلوبات
<u>100,629,359</u>	<u>105,592,601</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي



دكتور/ عبد المحسن مدعج المدعج
رئيس مجلس الإدارة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

الخاصة بمساهمي الشركة الأم								
رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي إحصائي دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
كما في 1 يناير 2021								
34,564,860	2,869,130	8,929,655	43,579	(1,104,916)	4,396,905	1,699,560	1,829,872	53,228,645
-	-	-	-	-	-	-	2,845,995	2,845,995
-	-	-	-	-	-	(269,542)	-	(269,542)
-	-	-	-	-	-	-	2,845,995	2,576,453
-	-	-	-	(962,408)	-	-	-	(962,408)
-	-	-	-	1,456,378	326,941	-	-	1,783,319
-	-	305,299	152,649	-	-	-	(457,948)	-
34,564,860	2,869,130	9,234,954	196,228	(610,946)	4,723,846	1,430,018	4,217,919	56,626,009
كما في 1 يناير 2020								
34,564,860	2,869,130	8,842,498	4,421,250	(1,017,932)	4,396,905	1,478,947	(3,292,094)	52,263,564
-	-	-	-	-	-	-	831,452	831,452
-	-	-	-	-	-	220,613	-	220,613
-	-	-	-	-	-	-	831,452	1,052,065
-	-	-	(4,421,250)	-	-	-	4,421,250	-
-	-	-	-	(86,984)	-	-	-	(86,984)
-	-	87,157	43,579	-	-	-	(130,736)	-
34,564,860	2,869,130	8,929,655	43,579	(1,104,916)	4,396,905	1,699,560	1,829,872	53,228,645

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	إيضاحات
831,452	2,845,995	
536,222	(1,024,748)	9
-	(1,743,140)	
(470,060)	84,628	8
(543,130)	(789,968)	8
(156,497)	-	8
(691,352)	(815,064)	10
45,018	45,297	
124,314	129,688	
(163,868)	(142,273)	
22,816	15,923	
1,718,474	1,517,638	
1,253,389	123,976	
119,841	(1,718,864)	
435,452	683,673	
1,808,682	(911,215)	
45,900	-	
1,854,582	(911,215)	
(8,968)	(1,847)	
1,019	-	
-	5,013,492	
429,703	346	
469,431	-	
(6,164)	-	
543,130	789,968	8
(1,618,495)	(2,786,050)	9
(230,809)	(33,000)	10
1,346,608	392,691	10
163,868	142,273	
(124)	1,587	
1,089,199	3,519,460	
250,000	3,082,841	16
-	(2,600,000)	16
(86,984)	(962,408)	
-	1,783,319	
(2,527,953)	(1,004,867)	
(144,117)	(129,330)	
(2,509,054)	169,555	
434,727	2,777,800	
(7,544)	57,580	
1,939,824	2,367,007	5
2,367,007	5,202,387	5

أنشطة التشغيل

الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
تعديلات لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:

أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية
ربح من بيع عقارات استثمارية
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
حصة في نتائج شركات زميلة
مصروف استهلاك ممتلكات ومعدات
مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام
إيرادات فوائد
مصروف فوائد لمطلوبات تأجير
تكاليف تمويل

تعديلات على رأس المال العامل:

مدينون وموجودات أخرى
دائنون ومطلوبات أخرى

استلام منح حكومية

صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

شراء ممتلكات ومعدات
متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
متحصلات من بيع عقارات استثمارية
متحصلات من استرداد رأسمال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية
إضافات إلى حصة في شركات زميلة
متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركات زميلة
إيرادات فوائد مستلمة
الحركة في ودائع محددة الأجل

صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

متحصلات من قروض وسلفيات
سداد قروض وسلفيات
شراء أسهم خزينة
بيع أسهم خزينة
تكاليف تمويل مدفوعة
سداد مطلوبات تأجير

صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل

صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

تعديلات تحويل عملات أجنبية
النقد والنقد المعادل في بداية السنة

النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة

1.1 معلومات حول التأسيس

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 22 فبراير 2022. ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970 الصفاة 13010 دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وفيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة الأم:

- ◀ تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونياية عن الغير.
- ◀ تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- ◀ إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- ◀ صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- ◀ إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للقواعد المقررة من وزارة التجارة.
- ◀ استضافة المزادات.
- ◀ تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ◀ تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها.
- ◀ إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- ◀ إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- ◀ يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الايضاح 1.2 أدناه. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الايضاح 17.

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2021	2020	
شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	ترفيهية ومشاريع سياحية
شركة الداو العقارية – ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	100%	100%	عقارات
شركة الداو العالمية العقارية – ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة – ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات لوسيل – ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	تجارة عامة ومقاولات
شركة البنتيل العقارية – ذ.م.م.	العربية المتحدة	100%	100%	عقارات
شركة إنجازات اس ايه ار ال	لكسمبورج	100%	100%	عقارات
شركة البرشاء العقارية – ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	عقارات

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

(ب) الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 10.

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2021	2020
شركة الليال العقارية - ذ.م.م.	البحرين	50%	50%
شركة السنوك العقارية - ذ.م.م.	الإمارات العربية المتحدة	25%	25%
شركة الليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.	البحرين	50%	50%
كانكورب ديوسبورج اس.إيه.إر.ال.	لكسمبورج	50%	50%
شركة فيرست العقارية - ش.م.ب (مقفلة)	البحرين	28%	28%
شركة اوربان كوارتيرز - ذ.م.م.	البحرين	50%	50%

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

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

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 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 21.

تقدم البيانات المالية المجمعة المعلومات المقارنة فيما يتعلق بالفترة السابقة. قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض المبالغ ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. ليس لعمليات إعادة التصنيف هذه أي تأثير على بيان الأرباح أو الخسائر أو حقوق الملكية وتم إجراؤها لتحسين جودة المعلومات المعروضة.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2021 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعايير المحاسبة الدولي 39، والمعيار الدولي للتقارير المالية 7، والمعيار الدولي للتقارير المالية 4، و المعيار الدولي للتقارير المالية 16
تقدم التعديلات إعفاءات مؤقتة تتعامل مع التأثيرات على التقارير المالية عندما يتم استبدال معدل الفائدة المعروض بين البنوك بالمعدل البديل الخالي تقريبا من المخاطر. تتضمن تلك التعديلات المبررات العملية الآتية:

- المبرر العملي الذي يتطلب التغيرات التعاقدية أو التغيرات في التدفقات النقدية المطلوبة مباشرة خلال عملية الإصلاح بحيث يتم التعامل معها كتغييرات في سعر الفائدة المتغير بما يعادل الحركة في سعر الفائدة بالسوق.
- السماح بالتغييرات المطلوبة في إطار إصلاح معدل الايبور لتحوط التصنيفات والتوثيق دون وقف علاقة التحوط.
- تقديم إعفاء مؤقت للشركات من ضرورة استيفاء المتطلبات المحددة بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة الخالية تقريبا من المخاطر كبند تحوط المخاطر.

إن هذه التعديلات لم يكن لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أية علاقات تحوط. وتتوي المجموعة استخدام المبررات العملية في الفترات المستقبلية عندما تصبح سارية المفعول.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة لسنة 2021 ولكن ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

2.3 معايير صادرة ولم 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 متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2021 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ◀ ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- ◀ لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية؛
- ◀ لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- ◀ يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة تتطلب إعادة التفاوض.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2021 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

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

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري 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 أن تقوم بخصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة بيع أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر. يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد (تتمة)

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

كجزء من التحسينات السنوية للسنوات 2018-2021 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقترض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقترض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المتطلبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 والتي قدم فيها تعريف "التقديرات المحاسبية". توضح التعديلات التمييز بين التغيرات في التقديرات والتغيرات المحاسبية في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء. كما توضح التعديلات كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمداخل لتطوير التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتنطبق على التغيرات في السياسات والتغيرات المحاسبية في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. ويسمح بالتطبيق المبكر طالما تم الإفصاح عن تلك الحقيقة. ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإفصاح عن السياسات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولية 1 وبيان الممارسة 2 ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية وضع أحكام المعلومات الجوهرية والتي يقدم فيها إرشادات وأمثلة لمساعدة المنشآت على تطبيق أحكام المعلومات الجوهرية على إفصاحات السياسات المحاسبية. تهدف تلك التعديلات إلى مساعدة المنشآت على تقديم إفصاحات السياسات المحاسبية التي تكون أكثر نفعاً عن طريق استبدال متطلبات المنشآت في الإفصاح عن سياساتها المحاسبية "الجوهرية" بالإضافة إلى متطلبات الإفصاح عن سياساتهم المحاسبية "الجوهرية" وإضافة الإرشادات حول كيفية تطبيق المنشآت لمفهوم المعلومات الجوهرية في صنع القرارات بشأن إفصاحات السياسات المحاسبية.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر. نظراً لأن التعديلات على بيان الممارسة 2 يقدم إرشادات غير إلزامية بشأن تطبيق تعريف المعلومات الجوهرية على معلومات السياسات المحاسبية، فإن تاريخ سريان مفعول تلك التعديلات ليس إلزامياً.

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير التعديلات لتحديد تأثيرها على إفصاحات السياسات المحاسبية للمجموعة.

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

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

2.4.1 أساس التجميع

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

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية 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 (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين تدرج أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

2.4.2 استثمار في شركات زميلة

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

تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات 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 إطفائها أو 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 ملكية الشركة الزميلة، تقيد 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 بخلاف أرباح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على السياسات المحاسبية لهذه الشركات بحيث تتوافق مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تحدد المجموعة فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في أرباح شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي تتعرض لمخاطر غير مادية للتغير في القيمة.

يدرج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

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

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

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

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

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة 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 تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. 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 المطفأة ضمن نموذج أعمال في 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (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 المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة 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 إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية أو خسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محظوظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

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 المتحصلات 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 تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

(ج) 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.

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

إلغاء الاعتراف

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

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف (تتمة)

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

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

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض والسلف والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والدائنين والمصروفات المستحقة.

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

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 القروض والسلفيات).

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

قروض وسلفيات

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً 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 بضاعة تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

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

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج 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 بمقاصة المبالغ المسجلة وتعتزم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في أن واحد.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تتعرض الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة أي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ 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، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

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 الـ 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 المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والارصدة 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 مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2.4.6 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 الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على 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 يتوقع 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 إدراجه 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 التكلفة 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.

2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية كبيرة حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أثاث وتركيبات ومعدات - 3 - 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

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

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

يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا 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 تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

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 المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى 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 علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أو انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة انتاج 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 ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز 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 المعاد 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 تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. 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 إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة انتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة انتاج النقد- متى أمكن ذلك- وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

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

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

2.4.11 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق 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، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

2.4.12 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 مقابل 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 لمبادلة 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 المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

2- أساس الإعدادات والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.14 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصريح بالتوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في 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.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات بصفتها المؤجر من عقود التأجير التشغيلي التي لا تحول كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

إيرادات أتعاب

تستحق الأتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الأتعاب العمولة وأتعاب إدارة الموجودات.

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضم بدقة النقد المستلم المقدر في المستقبل من خلال العمر المتوقع للأصل أو الالتزام المالي، أو حتى أمكن ذلك- فترة أقصر إلى مجمل القيمة الدفترية للأصل المالي.

2.4.18 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً لحساب 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 الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب 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

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.19 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 شركة أجنبية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية 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 التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ 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 يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً عرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ 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.

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

2.4.20 موجودات بصفة الأمانة

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

2.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبّد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وطرق التوزيع وطبيعة البيئة التنظيمية متى كان مناسباً ورفع تقارير عنها كقطاعات يتم الإبلاغ عنها.

2.4.23 قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى 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 ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على 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 يتوفر 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 المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

2.4.24 عقود التأجير

أختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. أختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

(1) المجموعة كمستأجر

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

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجل، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.24 عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات أيهما أقصر. تمتد فترة عقود تأجير الشركة لمدة 5 سنوات اعتباراً من تاريخ بدء عقد التأجير.

في حالة نقل ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو إذا كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل. تتعرض موجودات حق الاستخدام أيضاً إلى الانخفاض في القيمة. راجع السياسات المحاسبية - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

مطلوبات التأجير

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

يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يستدعي حدوث السداد. عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض قيمة مدفوعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو في مدفوعات التأجير (أي التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من حدوث التغير في مؤشر أو معدل مستخدم لتحديد مدفوعات التأجير هذه) أو في تقييم خيار لشراء الأصل الأساسي.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

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

(2) المجموعة كمؤجر

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

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الجوهرية

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

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يستند إلى ظروف معينة وإلى نوايا الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض إعادة البيع ضمن سياق الأعمال العادي أو الذي يتم تطويره لغرض البيع هذا كمخزون. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة القيمة الرأسمالية أو كليهما كعقار استثماري. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن ممتلكات ومعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

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 التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

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

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد التأجير نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها. تتضمن عقود التأجير تلك فترة قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون هناك تأثير سلبي جوهري على العمليات في حالة عدم توافر البديل بسهولة.

تقييم السيطرة على الشركات ذات الأغراض الخاصة

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات ذات أغراض خاصة. تنطوي الشركات ذات الأغراض الخاصة على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييم تفصيلي ومحدد للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة قد يتطلب أحكاماً جوهرية.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة يتم توضيحها أيضاً في الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نظراً للتغيرات في السوق أو الظروف الناتجة خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

2- أساس الإعدادات والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التفديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة أثناء احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التفديرات.

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 التأكد المرتبط بهذه التفديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج الكمبيوتر ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التفديرات التي وضعها خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 9.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

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

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). يتضمن ذلك وضع تفديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة. تستند الإدارة في افتراضاتها إلى البيانات الملحوظة قدر الأمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوفرة بصورة دائمة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 إيرادات أخرى

2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
99	446
137,562	163,422
4,613	-
88,386	36,099
230,660	199,967

إيرادات فوائد لأرصدة لدى البنوك
إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 17)
إيرادات فوائد أخرى
إيرادات أخرى

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

4 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريق قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2020	2021	
831,452	2,845,995	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
345,648,600	345,648,600	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (أسهم)
(10,875,930)	(14,590,783)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (أسهم)
334,772,670	331,057,817	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (أسهم)
2.48	8.60	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

5 النقد والنقد المعادل

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
21,040	1,312	نقد في الصندوق
2,345,967	5,201,075	أرصدة لدى البنوك
2,367,007	5,202,387	النقد والنقد المعادل

6 ودائع محددة الأجل

إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 428,123 دينار كويتي (2020: 429,710 دينار كويتي) مقيدة ويتم الاحتفاظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة للمجموعة (إيضاح 24).

7 مدينون وموجودات أخرى

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
125,998	128,356	الموجودات المالية
3,737,901	5,425,524	الأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
542,258	1,030,312	الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري ¹
4,406,157	6,584,192	مدينون آخرون
433,653	-	الموجودات غير المالية
977,560	915,905	دفعات مقدما إلى مقاولين
1,411,213	915,905	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
5,817,370	7,500,097	

¹ إن الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري يدر فائدة بنسبة 3.75 % (2020: 4.18%) سنوياً. للاطلاع على المزيد من المعلومات حول الشروط والأحكام المتعلقة بالأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة، راجع إيضاح 17.

لا تضمن الفئات ضمن الأرصدة المدينة موجودات منخفضة القيمة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

7 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يتضمن الإيضاح 20.2 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل يتعلق بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين للمجموعة. إن الفئات الأخرى ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
8,077,815	8,162,790
8,077,815	8,162,790

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
- أسهم غير مسعرة

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها من خلال أساليب التقييم في إيضاح 22. تمثل الأسهم غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة. انتهت المجموعة إلى إنها لا تمارس السيطرة وبالتالي لا يجب عليها تجميع الشركات ذات الأغراض الخاصة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات ذات الأغراض الخاصة من خلال استثماراتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة ورعايتها ما يتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات ذات الأغراض الخاصة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأسهم المكفولة بضمانات مقابل الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة.

المخاطر المرتبطة بالشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة

تشير تقديرات الإدارة إلى أن الحد الأقصى من تعرض المجموعة لمخاطر خسائر مشاركتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات الخاصة بالحصص في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة، المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
42,667,270	41,929,976	الموجودات
26,886,391	26,897,862	المطلوبات
15,780,879	15,032,114	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2021 أو 2020.

توجد حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة غير المجمعة في المناطق الجغرافية التالية:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
15,780,879	15,032,114	الولايات المتحدة الأمريكية
15,780,879	15,032,114	

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

8 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

يوضح الجدول التالي تفاصيل حول الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
84,628	470,060
-	156,497
789,968	543,130

التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

9 عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
61,413,721	60,323,903
2,786,050	1,618,495
(3,270,351)	-
1,024,748	(536,222)
(57,580)	7,545
61,896,588	61,413,721

في 1 يناير

مصرفات رأسمالية لعقار مملوك¹

بيع عقار استثماري

التغير في القيمة العادلة²

تعديلات تحويل عملات أجنبية

في 31 ديسمبر

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الآتية:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
12,065,000	11,811,000
49,831,588	49,602,721
61,896,588	61,413,721

دولة الكويت

دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع بعض الوحدات ضمن عقاراتها الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,270,351 دينار كويتي (2020: لا شيء) وربح محقق بمبلغ 1,743,140 دينار كويتي (2020: لا شيء) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. بالإضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 2,786,050 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1,618,495 دينار كويتي).

² يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين لديهم مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، التي يتم قسمتها على معدل الرسمة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، ارتفعت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 1,024,748 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: انخفاض بمبلغ 536,222 دينار كويتي).

تم تقديم العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية قدرها 20,549,415 دينار كويتي (2020: 20,244,696 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض البنكية (إيضاح 16).

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2021 و 2020 ضمن إيضاح 22.2.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

10 استثمار في شركات زميلة

ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية حول الشركات الزميلة المادية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

شركة اليال العقارية ذ.م.م.		شركة فيريست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		كانكورب ديوسبورج اس.ا.يه.إر.ال.		شركات زميلة غير مادية على أساس فردي		الإجمالي	
2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,988,710	19,647,611	10,981,128	4,437,333	106,226	242,932	880,337	949,781	15,956,401	25,277,657
22,075,683	6,425,553	56,553,149	60,605,109	15,506,446	16,646,166	5,182,657	5,376,002	99,317,935	89,052,830
9,074,273	9,295,954	2,948,800	2,809,272	2,843,704	2,678,443	1,004,624	734,248	15,871,401	15,517,917
-	-	24,450,756	24,397,142	8,400,290	9,088,765	3,669,807	3,731,588	36,520,853	37,217,495
16,990,120	16,777,210	40,134,721	37,836,028	4,368,678	5,121,890	1,388,563	1,859,947	62,882,082	61,595,075
50%	50%	27.812%	27.812%	50%	50%	-	-	-	-
8,495,060	8,388,605	11,162,269	10,522,955	2,184,339	2,560,945	362,255	509,450	22,203,923	21,981,955
918,111	650,795	4,836,161	3,266,788	1,026,017	1,128,875	402,505	400,400	7,182,794	5,446,858
170,948	479,434	2,348,087	1,399,463	354,822	250,760	(314,750)	(232,532)	2,559,107	1,897,125
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
170,948	479,434	2,348,087	1,399,463	354,822	250,760	(314,750)	(232,532)	2,559,107	1,897,125
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
85,474	239,784	653,050	391,755	177,411	125,380	(100,871)	(65,567)	815,064	691,352

حصة المجموعة في نتائج السنة

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية المذكورة أعلاه بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

الإجمالي		شركات زميلة غير مادية على أساس فردي		كانكورب ديوسبورج اس.ايه.إر.ال.		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		شركة اليال العقارية ذ.م.م.		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
22,362,471	21,981,955	534,280	509,450	2,434,031	2,560,945	10,133,240	10,522,955	9,260,920	8,388,605	المطابقة بالقيمة الدفترية:
230,809	33,000	40,285	58	149,635	-	-	-	40,889	32,942	الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات في 1 يناير
(1,346,608)	(392,691)	-	(44,945)	(185,138)	(347,746)	-	-	(1,161,470)	-	إضافات
691,352	815,064	(65,567)	(100,871)	125,380	177,411	391,755	653,050	239,784	85,474	رد رأس المال
43,931	(233,405)	452	(1,437)	37,037	(206,271)	(2,040)	(13,736)	8,482	(11,961)	حصة في نتائج السنة
21,981,955	22,203,923	509,450	362,255	2,560,945	2,184,339	10,522,955	11,162,269	8,388,605	8,495,060	عملة أجنبية
										في 31 ديسمبر

إن الشركات الزميلة المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق معلنة متاحة لأسهمها.

كما في 31 ديسمبر 2021، تم تقديم الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية قدرها 19,532,108 دينار كويتي (2020: 18,793,513 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمانات لبعض القروض والسلف (إيضاح 16).

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

11 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2020	2021	2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي		
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

(ب) علاوة إصدار أسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة ومقترحة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 22 فبراير 2022 بتوزيع أرباح نقدية بقيمة 5 فلس للسهم (2020: لا شيء) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. تخضع توزيعات الأرباح الموصى بها على الأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

علاوة على ذلك، قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 يونيو 2020 إطفاء الخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 4,421,250 دينار كويتي مقابل رصيد الاحتياطي الاختياري.

12 الاحتياطي الإجمالي

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

13 الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة لا تزيد عن 5% بحد أقصى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بناءً على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

14 أسهم خزينة

2020	2021	
11,497,569	7,117,101	عدد أسهم الخزينة
3.33%	2.06%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
1,104,916	610,946	التكلفة (دينار كويتي)
908,308	711,710	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

15 دائنون ومطلوبات أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
878,420	922,810	دائنون
80,469	166,216	أرصدة مستحقة إلى شركة زميلة (إيضاح 17)
550,329	505,145	إيرادات تأجير مستلمة مقدماً
2,798,700	2,471,070	دفعات مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
260,374	768,216	فائدة مستحقة
1,029,617	1,803,214	مصروفات مستحقة
382,768	237,516	مطلوبت تأجير
1,402,878	1,592,405	مطلوبات أخرى
7,383,555	8,466,592	

للاطلاع على توضيحات حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع إيضاح 20.3.

16 قروض وسلف

2020	2021	العملة	معدل الفائدة
دينار كويتي	دينار كويتي		
40,017,159	40,500,000	دينار كويتي	معدل الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي %-2.25

قرض بنكي

يتضمن القرض البنكي المكفول بضمان لدى المجموعة ما يلي:

◀ قرض محدد الأجل بمبلغ 40,500,000 دينار كويتي (2020: 40,017,159 دينار كويتي) من تسهيل ائتماني في حدود مبلغ 40,500,000 دينار كويتي (2020: 40,500,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 2.25% (2020: 2.25%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على خمسة أقساط سنوية تبدأ في 15 يوليو 2022 وتنتهي في 15 يوليو 2026، مع السداد دفعة واحدة في 15 أغسطس 2026.

◀ تسهيل قرض متجدد في حدود مبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2020: 5,000,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 1.75% (2020: 1.75%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على قسط واحد في 15 يناير 2022. في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة مبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2020: 3,900,000 دينار كويتي) من تسهيلات القروض الملتمزم بها غير المسحوبة والتي تم بشأنها استيفاء كافة الشروط المسبقة.

إن القروض البنكية مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

16 قروض وسلف (تتمة)

يتم إدراج المعلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة في إيضاح 20.

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي تفاصيل التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل لدى المجموعة، بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية.

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
40,017,159	39,767,159
(2,600,000)	-
3,082,841	250,000
40,500,000	40,017,159

كما في 1 يناير
التدفقات النقدية:
سداد مدفوعات قروض
متحصلات من قروض

كما في 31 ديسمبر

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تتضمن الأطراف ذات علاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
6,657	4,282
121,699	121,716
128,356	125,998
3,608,035	3,737,901
166,216	80,469
100,583	104,985
137,562	163,422
238,145	268,407

بيان المركز المالي المجموع
أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 7)
شركة زميلة
أطراف أخرى ذات علاقة

أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)
أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
شركة زميلة (إيضاح 15)

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
أتعاب إدارة
إيرادات فوائد لأرصدة مستحقة من طرف ذي علاقة

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

باستثناء الأرصدة المستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 7)، فإن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2020: لا شيء). يتم إجراء هذا التقويم خلال كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

17 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	مكافأة موظفو الإدارة العليا للمجموعة رواتب ومزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
441,395	408,133	
47,163	47,163	
488,558	455,296	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 70,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (31 ديسمبر 2020: لا شيء)، وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

18 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين هما: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات حول قطاعات المجموعة:

2020			2021			
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,851,819	2,421,239	430,580	2,708,682	2,283,402	425,280	إيرادات تأجير
(536,222)	(624,355)	88,133	1,024,748	(337,817)	1,362,565	أرباح (خسائر) تقييم من عقارات استثمارية
-	-	-	1,743,140	20,127	1,723,013	ربح من بيع عقارات استثمارية
470,060	470,060	-	(84,628)	(84,628)	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
156,497	156,497	-	-	-	-	ربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
543,130	543,130	-	789,968	789,968	-	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
345,063	345,063	-	113,143	113,143	-	أرباح أو الخسائر
199,967	35,918	164,049	230,660	73,275	157,385	أرباح إدارة
691,352	691,352	-	815,064	815,064	-	إيرادات أخرى
2,447	-	2,447	(42,530)	-	(42,530)	حصة في نتائج شركات زميلة
4,724,113	4,038,904	685,209	7,298,247	3,672,534	3,625,713	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(1,033,388)	(894,167)	(139,221)	(1,325,178)	(1,105,544)	(219,634)	إجمالي الإيرادات
(581,398)	-	(581,398)	(898,620)	-	(898,620)	تكاليف تشغيل عقارات *
(169,332)	(26,512)	(142,820)	(174,985)	(31,502)	(143,483)	تكاليف موظفين **
(155,688)	(51,812)	(103,876)	(183,967)	(45,974)	(137,993)	استهلاك
(171,446)	(5,737)	(165,709)	(198,949)	(11,042)	(187,907)	مصرفات إدارية
(1,741,290)	(1,692,251)	(49,039)	(1,533,561)	(1,474,380)	(59,181)	أرباح استثمارية ومهنية
(40,119)	-	(40,119)	(136,992)	-	(136,992)	تكاليف تمويل
(3,892,661)	(2,670,479)	(1,222,182)	(4,452,252)	(2,668,442)	(1,783,810)	ضرائب
831,452	1,368,425	(536,973)	2,845,995	1,004,092	1,841,903	إجمالي المصروفات
						ربح (خسارة) السنة

* إن تكاليف التشغيل العقاري تتعلق بالكامل بالعقارات الاستثمارية التي تولد إيرادات تأجير.

** تتضمن تكاليف الموظفين مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة الحالية.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

18 معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2020			31 ديسمبر 2021			
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
100,629,359	81,827,623	18,801,736	105,592,601	82,770,165	22,822,436	إجمالي الموجودات
47,400,714	44,097,780	3,302,934	48,966,592	44,138,710	4,827,882	إجمالي المطلوبات
1,681,190	444,095	1,237,095	519,448	306,706	212,742	التزامات
						إفصاحات أخرى
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
83,852,482	71,655,927	12,196,555	84,384,179	72,075,418	12,308,761	إجمالي موجودات غير متداولة ¹
1,864,437	1,243,410	621,027	2,820,896	808,228	2,012,668	إضافات إلى موجودات غير متداولة ²
21,981,955	21,981,955	-	22,203,923	22,203,923	-	استثمار في شركات زميلة

¹ تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من ممتلكات ومعدات والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة.
² تتكون الإضافات إلى موجودات غير متداولة من إضافات ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

18 معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

31 ديسمبر 2020			31 ديسمبر 2021			توقيت الاعتراف بالإيرادات
المجموع	دولي	محلي	المجموع	دولي	محلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
227,727	227,727	-	5,708	5,708	-	خدمات مقدمة في فترة زمنية معينة
117,336	117,336	-	107,435	107,435	-	خدمات مقدمة على مدار الوقت
<u>345,063</u>	<u>345,063</u>	<u>-</u>	<u>113,143</u>	<u>113,143</u>	<u>-</u>	

19 موجودات بصفة الأمانة

تتكون الموجودات بصفة أمانة من عقار استثماري مدار نيابة عن العملاء. قدرت الإيرادات المحققة من الموجودات بصفة الأمانة بمبلغ 6,852 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 (2020: 12,352 دينار كويتي).

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك التي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق الملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. تقوم اللجنة برفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. يتم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بغرض تحديد المخاطر التي تواجهها المجموعة وتحليلها ووضع الحدود المناسبة للمخاطر بالإضافة إلى السيطرة على المخاطر ومراقبتها والالتزام بالحدود الموضوعية. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لتعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة المتبعة لديها إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر، المبينة بإيجاز أدناه.

20.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر هم: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأرصدة المدينة.

إن الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق ضمن إطار المؤشرات المقبولة مع تحقيق أعلى قيمة من العائد.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بأنشطة التشغيل لدى المجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية لديها استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. تضمن المجموعة الحفاظ على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملة لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

توضح الجداول التالية تعرض المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية للموجودات و(المطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2021 المعادن بالدينار الكويتي	2020 المعادن بالدينار الكويتي	
757,306	1,273,989	دولار أمريكي
846,801	966,150	درهم إماراتي
666,332	597,249	دينار بحريني
378,643	248,890	يورو

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.1 مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

توضح الجداول التالية تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

العملة	التغير في سعر صرف العملات الأجنبية	التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)	
		2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
دولار أمريكي	±10%	75,730	127,398
درهم إماراتي	±10%	84,680	96,615
دينار بحريني	±10%	66,633	59,724
يورو	±10%	37,864	24,889

ليس هناك تأثير عن الحساسية على الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

سيؤدي الانخفاض المكافئ في كل من العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير معادل وليس معاكس.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل لدى المجموعة ذات معدلات الفائدة المتغيرة. خلال السنوات 2021 و2020، كانت القروض ذات معدل الفائدة المتغير لدى المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة الفائدة لديها عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية التنافسية المقدمة من المؤسسات المالية المحلية ومراقبة التقلبات في أسعار الفائدة باستمرار.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي قائمة أسعار الفائدة للأدوات المالية التي تحمل معدلات فائدة لدى المجموعة كما تم تسجيلها في تقرير مرفوع إلى إدارة المجموعة:

أدوات ذات معدلات متغيرة	2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي
موجودات مالية	4,036,158	3,868,455
مطلوبات مالية	(40,500,000)	(40,017,159)
	<u>(36,463,842)</u>	<u>(36,148,704)</u>

حساسية التدفقات النقدية للأدوات ذات المعدلات المتغيرة

أن التغير المحتمل بصورة معقولة في 50 نقطة أساسية (2020: 50 نقطة أساسية) في أسعار الفائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة قد أدى إلى نقص في ربح السنة بمبلغ 182,319 دينار كويتي (2020: 180,744 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل أن كافة المتغيرات الأخرى -لاسيما أسعار صرف العملات الأجنبية- تظل ثابتة.

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في أسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم الناتجة عن عوامل عدم التيقن بشأن القيم المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحتفظ المجموعة باستثمارات في أسهم استراتيجية لدى شركات ذات أغراض خاصة تدعم عمليات المجموعة (إيضاح 8). ترى الإدارة أن التعرض لمخاطر السوق الناتجة عن هذا النشاط مقبول في ظل الظروف التي تواجهها المجموعة. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قدر التعرض لمخاطر الاستثمارات في أسهم غير المسعرة المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 8,077,815 دينار كويتي (2020: 8,162,790 دينار كويتي). تم إدراج تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في إيضاح 22.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسارة مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من إيرادات التأجير المستحقة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. فيما يتعلق بإيرادات التأجير المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الاتفاق بشأن ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية:

2020 دينار كويتي	2021 دينار كويتي	
2,345,967	5,201,075	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)
429,710	428,123	ودائع محددة الأجل (إيضاح 6)
4,406,157	6,584,192	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 7)
<u>7,181,834</u>	<u>12,213,390</u>	

أرصدة لدى البنوك وودائع محددة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. بالإضافة إلى ذلك، يخضع أصل المبالغ للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار 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 الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة، وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

مدينون مستأجرين

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر السابقة الملحوظة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين المتسأجرين الناتجة من العملاء الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لأكثر من 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية التعرض لمخاطر تعثر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يعتبر منخفضاً ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، انتهت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

كما في 31 ديسمبر 2021، قدر الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لطرف مقابل واحد بمبلغ 3,608,035 دينار كويتي (2020: 3,737,901 دينار كويتي)، وهو مكفول بضمان مقابل عقر استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن استدعاؤه في حالة تعثر الطرف المقابل طبقاً لشروط الاتفاقية.

موجودات أخرى

تعتبر الموجودات الأخرى مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. ونتيجة لذلك، فإن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعتبر غير مادي.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.3 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها من خلال سداد النقد أو تسليم أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل ومدفوعات أصل المبلغ لأدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر فيما يتعلق بإعادة تمويل الدين لديها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. يمكن للمجموعة الحصول على مجموعة متنوعة وكافية من مصادر التمويل.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

المجموع	أكثر من سنة واحدة	3 - 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,961,447	865,109	2,579,673	4,516,665	31 ديسمبر 2021
44,336,213	42,852,189	1,484,024	-	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
				قروض وسلف
52,297,660	43,717,298	4,063,697	4,516,665	
6,833,228	778,132	1,606,089	4,449,007	31 ديسمبر 2020
47,075,480	45,580,337	1,495,143	-	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
				قروض وسلف
53,908,708	46,358,469	3,101,232	4,449,007	

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

21 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات وفقاً للوقت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات المتاجرة بحيث تستحق و /أو يتم سدادها خلال 12 شهراً، بصرف النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	الموجودات
5,202,387	-	-	5,202,387	النقد والنقد المعادل
428,123	-	428,123	-	ودائع محددة الأجل
7,500,097	-	3,718,760	3,781,337	مدينون وموجودات أخرى
8,077,815	8,077,815	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,896,588	61,896,588	-	-	عقارات استثمارية
22,203,923	22,203,923	-	-	استثمار في شركات زميلة
283,668	283,668	-	-	ممتلكات ومعدات
105,592,601	92,461,994	4,146,883	8,983,724	
8,466,592	865,109	2,579,673	5,021,810	المطلوبات
40,500,000	38,500,000	2,000,000	-	دائنون ومطلوبات أخرى
48,966,592	39,365,109	4,579,673	5,021,810	قروض وسلف
56,626,009	53,096,885	(432,790)	3,961,914	صافي فجوة السيولة

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2020:

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 - 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	الموجودات
2,367,007	-	-	2,367,007	النقد والنقد المعادل
429,710	-	429,710	-	ودائع محددة الأجل
5,817,370	-	3,848,627	1,968,743	مدينون وموجودات أخرى
8,162,790	8,162,790	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
61,413,721	61,413,721	-	-	عقارات استثمارية
21,981,955	21,981,955	-	-	استثمار في شركات زميلة
456,806	456,806	-	-	ممتلكات ومعدات
100,629,359	92,015,272	4,278,337	4,335,750	
7,383,555	778,132	1,606,089	4,999,334	المطلوبات
40,017,159	40,017,159	-	-	دائنون ومطلوبات أخرى
47,400,714	40,795,291	1,606,089	4,999,334	قروض وسلف
53,228,645	51,219,981	2,672,248	(663,584)	صافي فجوة السيولة

22 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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 المعلنة (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.
- المستوى 3 - أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إن تقييم أهمية أحد المدخلات المعينة يتطلب اتخاذ أحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

22.1 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2021			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
أسهم غير مسعرة			
8,077,815	-	-	8,077,815
31 ديسمبر 2020			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
أسهم غير مسعرة			
8,162,790	-	-	8,162,790

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2021 أو 2020.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. لا يتم إجراء المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً لتعكس اعتبارات مثل خصومات السيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل القيمة العادلة تقريباً.

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:

إجمالي الخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر			
في 1 يناير	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2021			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:			
أسهم غير مسعرة			
8,162,790	(84,628)	(347)	8,077,815

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3 (تتمة)

في 1 يناير	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,429,204	626,557	(892,971)	8,162,790
أشهر غير مسعرة	أشهر غير مسعرة	أشهر غير مسعرة	أشهر غير مسعرة

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المعدل حساسية المدخلات للقيمة العادلة

إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2020: 10%) في معدل الخصم سيؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 84,628 دينار كويتي (2020: 1,217,227 دينار كويتي).

(2021: 10%)
(2020: 10%)

معدل الخصم لضعف التسويق

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي انتهت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سيأخذونها في اعتبارهم عند تسعير الاستثمارات.

22.2 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

الإجمالي	أسواق معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
61,896,588	-	-	61,896,588
عقارات استثمارية			
31 ديسمبر 2020			
61,413,721	-	-	61,413,721
عقارات استثمارية			

لم يتم إجراء أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2021 أو 2020.

يتم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن إيضاح 9.

لم تحدث أي تغيرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

أسلوب التقييم	القيمة العادلة 2021	القيمة العادلة 2020	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	المعدل 2021	المعدل 2020
طريقة رسملة الإيرادات	35,324,353	35,633,003	متوسط الإيجار (دينار كويتي) معدل العائد (%)	6 to 83	7 - 53
طريقة المقارنة بالسوق	26,572,235	25,780,718	السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	165 - 29,280	165 - 12,203

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

تحليل الحساسية

إن معدلات الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع فقط سيؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

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

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2020	2021		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,781,650	1,766,218	+/- 5%	متوسط الإيجار
4,924,828	11,615,223	+/- 50 نقطة أساسية	معدل العائد
6,890,967	6,877,288	+/- 5%	سعر المتر المربع

23 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الديون.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات فائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال بنود رأس المال المصدر وعلاوة إصدار أسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى.

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,017,159	40,500,000	قروض وسلف ذات معدلات فائدة
(2,367,007)	(5,202,387)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(429,710)	(428,123)	اقصاً: ودائع محددة الأجل
37,220,442	34,869,490	صافي الدين
53,228,645	56,626,009	رأس المال
90,449,087	91,495,499	رأس المال وصافي الدين
41.2%	38.1%	معدل الإقراض

24 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2021، كان لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بمصروفات رأسمالية مستقبلية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 519,448 دينار كويتي (2020: 1,681,190 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

الالتزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظة عقارات استثمارية. تتراوح مدة عقود التأجير هذه ما بين سنة إلى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لرسوم التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى من مديني التأجير طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,871,302	1,895,137	خلال سنة واحدة
1,759,323	1,739,386	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
3,630,625	3,634,523	

احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال العادي. لا ترى الإدارة أن هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

مطلوبات محتملة:

2021 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
411,845	1,948,460	خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بضمان بنكي ناتج ضمن سياق الأعمال العادي وليس من المتوقع ان ينشأ عنه أي مطلوبات مادية. إن الودائع محددة الأجل بمبلغ 428,123 دينار كويتي (2020: 429,710 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة إلى المجموعة من البنك الخاص بها (إيضاح 6).

25 تأثير تفشي كوفيد-19

شهدت جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) التي بدأت في الانتشار بحلول بداية سنة 2020 زيادة في عدد الحالات في معظم البلاد في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت وكان لها تأثير على معظم الأعمال التجارية والأنشطة الاقتصادية. كما في 31 ديسمبر 2021، استمرت جائحة كوفيد-19 في الانتشار مما أدى إلى حدوث أزمة صحية وإنسانية غير مسبوقة كما أدت الإجراءات اللازمة لاحتواء الفيروس إلى انخفاض اقتصادي.

كان لإجراءات إبطاء انتشار فيروس كوفيد-19 تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظراً على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، وتعامل الشركات مع الإيرادات المفقودة وسلاسل التوريد المعطلة. وبينما بدأت البلاد في تخفيف الإيقاف الكامل للأعمال، كان التخفيف تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 أيضاً إلى حدوث تقلبات كبيرة في أسواق المال ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم المساعدة المالية للقطاع الخاص.

في ضوء كوفيد-19، قامت المجموعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أية تعديلات أو تغييرات في الأحكام والتقييمات وإدارة المخاطر وتم تسجيل نتائج التقييم في البيانات المالية المجمعة. فيما يلي الافتراضات الأساسية حول مصادر التقديرات المستقبلية والمصادر الأساسية الأخرى التي قد يكون لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديلات مادية على البيانات المالية المجمعة.

25 تأثير تفشي كوفيد19 (تتمة)

مدينو مستأجرين ومدينون آخرون

توجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كانت تتعلق هذه بشكل أساسي بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة، حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة التي يستمر بها بها تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 والتأثيرات المتعلقة به على أنواع مختلفة من العملاء (أي من خلال شروط تمديد سداد المدينين التجاريين أو اتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستستمر المجموعة في تقييم تأثير الجائحة مع توفر بيانات أكثر تأكيداً وبالتالي تحديد ما إذا كان يجب إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة (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 لدى المجموعة ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة كما لا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بأن بعض المواقع الجغرافية والقطاعات التي تقع بها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار عدم استقرار الوضع، ستراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما ستستخدم الافتراضات ذات الصلة في عكس قيم هذه الموجودات غير المالية عند حدوثها.

القيمة العادلة للأوراق المالية

تستمر حالات عدم التيقن الناتجة عن كوفيد-19 في التطور مما تتطلب من المجموعة إجراء تقييم للمدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية. قامت المجموعة بتحديد القيمة العادلة لأوراقها المالية استناداً إلى أحدث المعلومات المتاحة في السوق فيما يتعلق بالاستثمارات ذات الصلة وتسجيل التأثير في البيانات المالية المجمعة.