

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020
MINISTRY COPY

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقب الحسابات المستقل	1 - 3
بيان المركز المالي المجمع	4
بيان الدخل المجمع	5
بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع	6
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	7
بيان التدفقات النقدية المجمع	8
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	9 - 39

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة وملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق الوارد أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020 والتي يتم تحديدها من قبل مقيمي عقارات مستقلين خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل المعرفة بالسوق ومتوسط سعر السوق لعقارات مماثلة. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات والتفديرات وسياسة تحقق وقياس العقارات الاستثمارية ضمن قسم السياسات المحاسبية من الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. ونظراً لحجم التقديرات والافتراضات المستخدمة في إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بتلك التقديرات والافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، التحقق من الافتراضات والتفديرات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة المؤيدة لتقييمات المقيمين الخارجيين. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك ملائماً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها حول الممارسات الحالية والناشئة والتحقق من التقييمات. كما قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين المرخص لهم. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات ضمن الإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى المتعلقة بها، ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه عند أتاحتها، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيُظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

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 الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند 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 الاستمرار 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 على نحو يحقق العرض العادل.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

كما نرود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية لذلك فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. 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 تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجموع.

الكويت: 23 فبراير 2021.


فaisal صقر الصقر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه



شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
941	657	7	ممتلكات ومنشآت ومعدات
3,885,000	9,700,000	8	عقارات استثمارية
401,380	-	9	مستحق من طرف ذات صلة
4,287,321	9,700,657		
			موجودات متداولة
10,234,409	6,712,418	10	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
487,606	1,041,524	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
569,542	145,431	12	أرصدة لدى البنوك ونقد
11,291,557	7,899,373		
15,578,878	17,600,030		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
14,650,000	14,650,000	13	رأس المال
866,845	866,845	14	إحتياطي إجباري
866,845	866,845	15	إحتياطي اختياري
(960,025)	(402,483)		خسائر متراكمة
15,423,665	15,981,207		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
1,078	2,007		حصص غير مسيطرة
15,424,743	15,983,214		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
25,034	27,192	16	مزايا نهاية الخدمة للموظفين
25,034	27,192		
			مطلوبات متداولة
-	1,470,956	9	مستحق إلى طرف ذات صلة
129,101	118,668	17	أرصدة دائنة أخرى
129,101	1,589,624		
154,135	1,616,816		مجموع المطلوبات
15,578,878	17,600,030		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات على الصفحات من 9 إلى 39 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.



أحمد عبدالرزاق البحر
رئيس مجلس الإدارة

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			العمليات المستمرة :
(137,435)	(230,025)	18,19	صافي خسارة التشغيل
495,706	239,287	18,20	صافي إيرادات الإيجار
12,415	1,679		إيرادات أخرى
(133,000)	-		خسارة من بيع عقارات استثمارية
-	442,335	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
(21,219)	(65,132)		الأرباح أو الخسائر
			أرباح/ (خسائر) محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من
(31,575)	243,398		خلال الأرباح أو الخسائر
-	145,663		توزيعات أرباح نقدية
(298,186)	(129,389)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(14,152)	(72,750)	10	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(63,584)	-		تكاليف تمويل
			ربح/ (خسارة) السنة من العمليات المستمرة قبل ضريبة دعم
(191,030)	575,066		العمالة الوطنية والزكاة
(14,715)	(15,786)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(4,293)	(809)		الزكاة
(210,038)	558,471		ربح/ (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			العمليات غير المستمرة :
762,752	-		ربح من العمليات غير المستمرة
552,714	558,471		صافي ربح السنة
			العائد إلى:
555,731	557,542		مساهمي الشركة الأم
(3,017)	929		الحصص غير المسيطرة
552,714	558,471		صافي ربح السنة
			ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة من العمليات المستمرة
3.79	3.81	22	وغير المستمرة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
(1.41)	3.81	22	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة للسنة من العمليات
			المستمرة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
5.21	-	22	ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة من العمليات غير
			المستمرة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات على الصفحات من 9 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
552,714	558,471	صافي ربح السنة
		بنود الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
705	-	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
705	-	مجموع الدخل الشامل الآخر
553,419	558,471	مجموع الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
556,436	557,542	مساهمي الشركة الأم
(3,017)	929	حصص غير مسيطرة
553,419	558,471	مجموع الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات على الصفحات من 9 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

في 1 يناير 2019	رأس المال	إجمالي إجباري	إجمالي إجباري	إجمالي إجباري	احتياطي إختياري	احتياطي القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	خسائر متراكمة	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	مخصص غير مستطرد	مجموع حقوق الملكية
14,650,000	دينار كويتي	866,845	دينار كويتي	866,845	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	-	-	-	-	-	705	705	552,714
-	-	-	-	-	705	705	-	555,731	(3,017)	14,890,381
-	-	-	-	-	-	-	-	556,436	(3,017)	553,419
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,057)	(19,057)
14,650,000	دينار كويتي	866,845	866,845	866,845	-	(960,025)	15,423,665	15,423,665	1,078	15,424,743
14,650,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,078	15,424,743
-	-	-	-	-	-	-	(960,025)	15,423,665	929	558,471
-	-	-	-	-	-	-	557,542	557,542	2,007	15,983,214
14,650,000	دينار كويتي	866,845	866,845	866,845	-	(402,483)	15,981,207	15,981,207	-	15,983,214

إن الإيضاحات على الصفحات من 9 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
552,714	558,471	أنشطة التشغيل
		صافي ربح السنة
33,447	284	تعديلات لـ:
63,584	-	إستهلاكات
133,000	-	تكاليف تمويل
-	(442,335)	خسارة من بيع عقارات استثمارية
21,219	65,132	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
31,575	(243,398)	خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(145,663)	(أرباح) / خسائر محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
14,152	72,750	توزيعات أرباح نقدية
(346,703)	-	مخصص خسائر أئتمانية متوقعة
36,216	3,277	أرباح من بيع استثمار في شركة تابعة
539,204	(131,482)	مزايأ نهاية الخدمة للموظفين
		التغيرات في رأس المال العامل:
(10,294,753)	1,872,336	مستحق من / إلى أطراف ذات صلة - بالصافي
(431,803)	2,791,141	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
188,128	-	مخزون
49,530	(10,433)	أرصدة دائنة أخرى
(9,949,694)	4,521,562	النقد الناتج من / (المستخدم في) العمليات
(76,832)	(1,119)	المدفوع من مزايأ نهاية الخدمة للموظفين
(10,026,526)	4,520,443	النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	7,000,000	المحصل من بيع شركة تابعة
11,295,000	40,000	المحصل من بيع عقارات استثمارية - ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
(4,614,512)	(13,254,390)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,071,512	12,878,738	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	145,663	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
-	(11,754,565)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
10,752,000	(4,944,554)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(1,852,881)	-	المدفوع لدائنو إجارة
(63,584)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
20,345	-	التغير في الحصص الغير مسيطرة
(1,896,120)	-	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(1,170,646)	(424,111)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
1,993,144	569,542	أرصدة لدى البنوك ونقد في بداية السنة
(252,956)	-	النقص في النقد والنقد المعادل الناتج من بيع شركة تابعة
569,542	145,431	أرصدة لدى البنوك ونقد في نهاية السنة (إيضاح 12)

كان لدى المجموعة المعاملات غير النقدية التالية خلال السنة وهي لا تظهر في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2019	2020	معاملات غير نقدية
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,500,000	6,381,900	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى
3,885,000	-	عقارات استثمارية

إن الإيضاحات على الصفحات من 9 إلى 39 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1. معلومات عامة

تأسست شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") بتاريخ 30 مايو 2004 وفقاً لأحكام قانون الشركات الكويتي، وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 5 يونيو 2004 تحت قيد رقم 101003.

- إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلي وفقاً للشريعة الإسلامية:
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

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

تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 18 أغسطس 2009.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب. 1376 الصفاة 13014، دولة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 5.1).

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم الرئيسية") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت وهي شركة تابعة لشركة الذكير للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و. ("الشركة الأم النهائية").

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 فبراير 2021. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم.

3. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على البيانات المالية للشركات بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات المعمول بها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 6 الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة لعدم التأكد من التقديرات التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

4. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020

إن المعايير الجديدة التي تؤثر على المجموعة والتي تم تطبيقها في البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 هي كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8): تعريف المادية
تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمادية ينص على ما يلي "تعتبر المعلومات مادية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها". توضح التعديلات أن المادية تستند على طبيعة أو حجم المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالدمج مع معلومات أخرى، في سياق البيانات المالية.

إن وجود خطأ في المعلومات هو أمر مادي إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات المتخذة من قبل المستخدمين الأساسيين.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): تعريف الأعمال
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) والتي كانت سارية بشكل إلزامي على فترات التقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "دمج الأعمال" أنه لكي يتم اعتبار مجموعة الأنشطة والموجودات المتكاملة كأعمال، ينبغي أن تتضمن مدخلاً وآلية جوهرية كحد أدنى والتي تساهم معاً في تحقيق مخرجات بشكل جوهري. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تنشأ دون أن تتضمن جميع المدخلات والآليات اللازمة لتحقيق المخرجات.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، غير أنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية إذا قامت المجموعة بتنفيذ دمج للأعمال.

تعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (7) ورقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39): الإصلاح القياسي لمعدل الفائدة

توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس عدداً من سبل الإعفاء، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالإصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى عدم التأكد بشأن توقيت و / أو حجم التدفقات النقدية القائمة على المعايير المرجعية للبند المحوط أو أداة التحوط.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لأنه ليس لها أي علاقات تحوط بمعدل الفائدة.

4. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(أ) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - امتيازات الإيجار المتعلقة بحاجة كورونا
اعتباراً من 1 يونيو 2020، تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بحيث يقدم ملازمة عملية فيما يخص محاسبة عقود الإيجار بمراعاة امتيازات الإيجار التي نشأت كنتيجة مباشرة لائحة كورونا على أن تفي بالشروط التالية:

(أ) أن يؤدي التغيير في دفعات عقد الإيجار إلى مقابل معدل عن عقد الإيجار بحيث يماثل إلى حد كبير مقابل عقد الإيجار قبل التغيير مباشرة أو يصبح أقل منه؛

(ب) أن يؤثر تخفيض دفعات عقد الإيجار فقط على الدفعات المستحقة ابتداءً في أو قبل 30 يونيو 2021؛

(ج) ألا يكون هناك أي تغيير جوهري آخر في الشروط والأحكام الأخرى في عقود الإيجار.

يجوز المحاسبة عن امتيازات الإيجار التي تفي بهذه الشروط طبقاً للملاءمة العملية وهذا مفاده أن المستأجر لن يقوم بتقييم ما إذا كان امتياز الإيجار يفي بمتطلبات تعريف التعديل على عقد الإيجار. يقوم المستأجرون بتطبيق متطلبات أخرى في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عند المحاسبة عن الامتيازات.

إن المحاسبة عن امتيازات الإيجار على أنها تعديل على عقود الإيجار كان سيجعل المجموعة تعيد قياس مطلوبات عقد الإيجار بحيث تعكس المقابل المعدل باستخدام سعر خصم معدل مع تأثير التغيير على مطلوبات عقد الإيجار المسجلة مقابل موجودات حق الاستخدام.

عند تطبيق الملازمة العملية، إن تكون المجموعة ملزمة بتحديد سعر خصم معدل وينعكس تأثير التغيير على مطلوبات عقد الإيجار في الربح أو الخسارة في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الحالة التي أفضت إلى امتياز الإيجار.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إطار مفاهيم التقرير المالي الصادر بتاريخ 29 مارس 2018

لا يمثل إطار المفاهيم معياراً، كما لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على عملية الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة عندما لا يوجد معيار قابل للتطبيق، بالإضافة إلى مساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. وهذا من شأنه أن يؤثر على المنشآت التي طورت سياساتها المحاسبية على أساس إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعريفات المحدثة ومعايير تحقق الموجودات والمطلوبات، كما يوضح بعض المفاهيم المهمة.

لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) معايير صادرة لكنها غير سارية

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي تم إصدارها ولكنها غير سارية حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة عند سريانها، حيثما انطبق ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (4): عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المجموعة أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1): تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) الذي يحدد متطلبات تصنيف المطلوبات كمطلوبات متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات ما يلي:

- المقصود بالحق في تأجيل السداد.
- وجوب توافر حق التأجيل في نهاية فترة التقرير.
- أن التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة منشأة ما لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كان هناك مشتق ضمني في التزام قابل للتحويل يمثل بحد ذاته أداة حقوق ملكية فإن شروط الالتزام لن تؤثر على تصنيفه.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسة الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض القائمة بحاجة إلى إعادة التفاوض بشأنها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): مراجع إطار المفاهيم

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) "عمليات دمج الأعمال" - مراجع إطار المفاهيم. إن الغرض من التعديلات هو أن يحل مرجع إطار المفاهيم لإعداد وعرض البيانات المالية الصادر في 1989 محل مرجع إطار مفاهيم التقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون إدخال تغييرات جوهرية على متطلباته. وقد أضاف المجلس استثناء من مبدأ التحقق الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) وذلك لتجنب إصدار أرباح وخسائر اليوم الثاني المحتمل التي تنشأ فيما يتعلق بالمطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستندرج تحت نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (21) - "الضرائب إذا تم تكبدها بشكل منفصل".

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتُطبق بأثر رجعي.

4. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16): الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الغرض المحدد لها
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 معيار الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الغرض المحدد لها والذي يحظر على المنشآت أن تخصم من تكلفة بند الممتلكات والمنشآت والمعدات أي متحصلات من بيع بنود منتجة أثناء وضع الأصل في الموقع والحالة اللازمة له ليتم تشغيله بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك تقوم المنشأة بإثبات المتحصلات من بيع هذه البنود وتكاليف إنتاجها في الربح أو الخسارة.

تسري التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقها بأثر رجعي على الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عند قيام المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37): العقود المثقلة بالالتزامات - تكلفة الوفاء بالعقد
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) حدد فيها التكاليف الواجب على منشأة إراجها عند تقييم ما إذا كان عقد ما مثقلاً بالالتزامات أو أنه ينتج عنه خسارة.

تطبق التعديلات "نهج التكاليف المرتبطة بشكل مباشر". إن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تزويد سلع وخدمات تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية وتخصيص التكاليف المرتبطة بأنشطة العقد مباشرة. كما أن التكاليف العمومية والإدارية لا ترتبط مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم تكن محملة صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

تسري التعديلات لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. سوف تطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تفي فيها بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي طبقت فيها التعديلات للمرة الأولى.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - الشركة التابعة كأول من يطبق
يسمح التعديل للشركة التابعة التي تقرر تطبيق الفقرة 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1) أن تقوم بقياس الفروقات المترتبة لتحويل العملة باستخدام المبالغ المقدمة من الشركة الأم بناءً على تاريخ انتقال الشركة الأم للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يُطبق هذا التعديل على أي شركة زميلة أو شركة محاصة تقرر تطبيق الفقرة 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (1).

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر.

4. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

ب) معايير صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "بنسبة 10%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يوضح التعديل الرسوم التي تُدرجها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف عن شروط الالتزام المالي الأصلي اختلافاً جوهرياً. هذه الرسوم لا تتضمن إلا ما تم دفعه أو استلامه بين المقترض والمقرض ومنها الرسوم المدفوعة أو المستلمة من أيًا من المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تُطبق المنشأة التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

يسري التعديل على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. سوف تُطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المستبدلة في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) " عقود الإيجار": حوافز الإيجار

يلغي التعديل توضيح الدفعات المسددة من المستأجر فيما يتعلق بالتحسينات على العين المؤجرة في المثال التوضيحي رقم 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). وهذا من شأنه أن يزيل اللبس المحتمل حول معالجة حوافز الإيجار عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16).

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.1. أساس التجميع

الشركات التابعة

تشمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تخضع لسيطرة الشركة الأم وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم (أ) التحكم في الجهة المستثمر فيها و(ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر فيها و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة الأم والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.1. أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه. يبدأ تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر الشركة الأم على هذه الشركة التابعة ويتوقف ذلك عندما تفقد الشركة الأم تلك السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المشتراة أو المباعة خلال السنة في بيان الدخل المجمع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم حتى تاريخ توقف تلك السيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يعود إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة، حتى إذا كانت هذه النتائج في الحصص غير المسيطرة تحتوي على عجز في الرصيد.

وكما كان ذلك ضرورياً، يتم عمل تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم عند التجميع استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة.

إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات التابعة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحصص الشركة الأم والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع ويتم المحاسبة عنها بالفرق بين (أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصص محتفظ بها و(ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة.

يتم احتساب كافة المبالغ المدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع التي تتعلق بهذه الشركة التابعة كما لو كانت الشركة الأم قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة (أي أنه يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية وفقاً لما تحدده/تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة). تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند التحقق المبني للمحاسبة اللاحقة بموجب معيار المحاسبة الدولي 39، حيثما كان ذلك مناسباً، والتكلفة عند التحقق المبني لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية:

النشاط	حقوق التصويت وحصة حقوق الملكية		بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
	2019	2020		
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	الكويت	شركة الثريا ستار - ذ.م.م.
عقارات	96%	96%	الكويت	شركة مباني الكويت العقارية - ش.م.ك. (مقلدة) (أ)
عقارات	98%	98%	الكويت	شركة المدار الذهبي العقارية - ذ.م.م.

(أ) تم تجميع حقوق الملكية الخاصة بالشركة التابعة في دفاتر الشركة الأم بنسبة 100% بناءً على كتاب تنازل من الحصص غير المسيطرة لصالح الشركة الأم.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.2. دمج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاقتناء، أو المطلوبات التي تكبدتها المجموعة عن المالكين السابقين للشركة المشترية وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشترية. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

كما في تاريخ الاقتناء، يتم الاعتراف بالموجودات المحددة المشترية والمطلوبات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات المؤجلة الضريبة أو المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات الدفع على أساس الأسهم والموجودات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع في الحالات التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشترية وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشترية، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كربح شراء من الصفقة.

يجوز قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص غير المسيطرة للمبالغ المثبتة لصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة. يتم قياس الأنواع الأخرى من الحصص غير المسيطرة بالقيمة العادلة أو، عند الاقتضاء، على الأساس المحدد في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشترية قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

5.3. ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء والتكلفة المرتبطة بشكل مباشر لوضع الأصل في حالة التشغيل للاستخدام المطلوب. يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها، يتم رسمة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

يتم احتساب الإستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ذات الصلة على أساس القسط الثابت. يتم خفض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد مباشرة إذا كان القيمة الدفترية للموجودات أكبر من قيمتها القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الإستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغييرات في التقديرات على أساس مستقبلية. تحدد أرباح أو خسائر البيع بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل وتدرج في بيان الدخل المجمع.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

5.4. عقارات استثمارية

إن العقارات المحتفظ بها لفترات تأجيرية طويلة الأجل أو بهدف زيادة رأس المال أو كل ذلك، والتي لم يتم إشغالها من قبل المجموعة يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضا العقارات التي قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بتكلفتها بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة وتكاليف الاقتراض عند الاقتضاء.

لاحقاً للإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تعكس، ضمن أمور أخرى، الدخل التأجيري من عقود الإيجار الحالية وافتراضات أخرى يقوم بها المشاركون في السوق عند تسيير العقار حسب الأوضاع الحالية للسوق.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بتلك النفقات إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يتم تحميل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إثبات التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل المجموع.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو التصرف في العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع.

5.5. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ كل مركز مالي مجمع، تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل. وعندما يمكن توفير أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن الموجودات يتم توزيعها أيضاً على إفراديات الوحدات المولدة للنقد وبخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجموع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجموع.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.6. الأدوات المالية

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مستحق من طرف ذات صلة، ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى، أرصدة لدى البنوك والنقد، ومستحق إلى أطراف ذات صلة، وأرصدة دائنة أخرى.

الموجودات المالية:

الاعتراف المبني والقياس اللاحق والغاء الاعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص المجموعة بإدارة موجودات المجموعة و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

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

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

تصنيف الموجودات المالية

- يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:
- موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.
 - أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا كان قد تم شراؤها أو إصدارها بصورة رئيسية لتحقيق ربح قصير الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو تشكل جزء من محفظة أدوات مالية تدار معاً، ويوجد دليل على نموذج حديث من تحقيق أرباح قصيرة الأجل. تسجل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة.

يدرج أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة، الأرباح أو الخسائر الناتجة من البيع، توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.6. الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

إن الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة مستحق من طرف ذات صلة، ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى، وأرصدة لدى البنوك ونقد مصنف كموجودات مالية بالتكلفة المطفأة.

ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

تمثل الذمم التجارية المدينة مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينية بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

إن الذمم المدينة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أصول أخرى".

أرصدة لدى البنوك ونقد

تتضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد، نقد في الصندوق وحسابات بنكية بالبنوك، والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

طريقة معدل العائد الفعلي

طريقة معدل العائد الفعلي هي طريقة لإحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع إيرادات العائد على الفترة ذات الصلة. إن معدل العائد الفعلي هو المعدل الذي يخضع المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخضع العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.6. الأدوات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحول، فإنها تعترف بحصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب للمبالغ التي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي كما تقوم بالاعتراف بالقرض المضمون مقابل المتحصلات المستلمة.

المطلوبات المالية

الإعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

الإعتراف المبدئي

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

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبدئي ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 9، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض أو ذمم دائنة، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، حيثما كان ذلك مناسباً.

تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، في حالة القروض، ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة مستحق إلى طرف ذات صلة وأرصدة دائنة أخرى.

القياس اللاحق

أرصدة دائنة أخرى

تمثل الأرصدة الدائنة الأخرى في الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.6. الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهريا أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.7. مقاصة الأدوات المالية

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

5.8. مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة حدوثها نتيجة لأحداث سابقة ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. فإذا كان التأثير ماديا فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالمعدل الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام حيثما كان ذلك مناسباً.

5.9. مزايا نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مزايا نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي وإلى طول مدة خدمة الموظفين وبخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ المركز المالي المجمع.

5.10. الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

5.11. عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.11. عقود التأجير (تتمة)

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالموجودات المستأجرة وفقاً لعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.12. ترجمة عملة أجنبية

عملة التشغيل والعرض

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها بقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

المعاملات والأرصدة بالعملة الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملة الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بالمنشأة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الدخل المجموع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، يتم تحويل كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي. إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

عند التجميع يتم تحويل الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

5.13. تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.13. تحقق الإيرادات (تتمة)

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

إن مصادر إيرادات المجموعة يتم إثباتها كالتالي:

إيرادات الخدمات

يتم إثبات إيرادات الخدمات عند إتمام تأدية الخدمة للعملاء.

بيع البضاعة

يتحقق الإيراد من بيع البضاعة عندما يتم نقل مخاطر الملكية ومنافعها المهمة إلى المشتري عادة عند تسليم البضاعة.

إيرادات إيجار

تتحقق إيرادات الإيجارات على أساس ثابت وفقاً لطبيعة الاتفاقيات ذات الصلة.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في تحصيلها.

5.14. تكاليف التمويل

تدرج تكاليف التمويل التي لا تتعلق مباشرة بشراء أو استثمار أو إنتاج الأصل المؤهل في بيان الدخل المجمع باستخدام طريقة العائد الفعلي في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

5.15. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة تمثل الرسوم/الضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على الربح للسنة ناقصا الاقطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الرسوم/الضرائب الحالية لا يسمح بترحيل الخسائر المتراكمة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية.

الضريبة/الرسوم الإجمالية

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
حصة الزكاة

النسبة

1.0% من صافي الربح ناقصا الاقطاعات المسموح بها
1.0% من صافي الربح ناقصا الاقطاعات المسموح بها

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.16. ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها.

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. تدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وذلك في حال أثر هذا التعديل على تلك الفترة فقط، بينما تدرج في فترة المراجعة وفترات مستقبلية في حال أثر هذا التعديل على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة

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

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك الموجودات الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

تصنيف العقارات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراؤها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للأعمال.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراؤها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 5.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية مدينة والأرصدة مدينة أخرى تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في قطاع الوساطة، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالشركة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة في إيضاح 10.

قياس القيمة العادلة

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط) والموجودات غير المالية. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة.

سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

(ب) رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

(ج) تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

شركة دار التريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

7. ممتلكات ومنشآت ومعدات

الإجمالي	معدات وأجهزة مكتبية	أثاث وتركيبات	سيارات	حاويات	مباني	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						التكلفة
764,153	205,015	27,419	90,305	371,106	70,308	في 1 يناير 2019
(736,454)	(180,335)	(24,400)	(90,305)	(371,106)	(70,308)	إثر استبعاد شركة تابعة
27,699	24,680	3,019	-	-	-	في 31 ديسمبر 2019
27,699	24,680	3,019	-	-	-	في 1 يناير 2020
27,699	24,680	3,019	-	-	-	في 31 ديسمبر 2020
458,801	187,866	27,029	51,140	172,624	20,142	الاستهلاك المتراكم
33,447	9,544	1,300	4,200	15,203	3,200	في 1 يناير 2019
(465,490)	(173,667)	(25,314)	(55,340)	(187,827)	(23,342)	المحمل خلال السنة
26,758	23,743	3,015	-	-	-	إثر استبعاد شركة تابعة
						في 31 ديسمبر 2019
26,758	23,743	3,015	-	-	-	في 1 يناير 2020
284	284	-	-	-	-	المحمل خلال السنة
27,042	24,027	3,015	-	-	-	في 31 ديسمبر 2020
657	653	4	-	-	-	صافي القيمة الدفترية
941	937	4	-	-	-	في 31 ديسمبر 2020
						في 31 ديسمبر 2019
	%33.3-%20	%33.3-%20	%20	%10	%5	معدلات الاستهلاك السنوية

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8. عقارات استثمارية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,523,000	3,885,000	عقارات استثمارية
3,885,000	2,496,900	الرصيد في بداية السنة
(13,928,000)	(6,381,900)	إضافات
(5,595,000)	-	استبعادات
3,885,000	-	أثر استبعاد شركة تابعة
		الرصيد في نهاية السنة
		مشاريع قيد التطوير
-	9,257,665	إضافات (أ)
-	442,335	التغير في القيمة العادلة
-	9,700,000	الرصيد في نهاية السنة
3,885,000	9,700,000	

(أ) تتمثل الإضافات بمبلغ 9,257,665 دينار كويتي في قيمة أرض بدولة الكويت قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بشرائها من طرف ذات صلة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020 على أساس تقييم تم إجراؤه في التاريخ المحددة من قبل مقيمين مستقلين ليسا على صلة بالمجموعة أحدهما بنك محلي، وقد أخذت الإدارة في الاعتبار القيمة الأقل للتقييمين، تم تحديد القيمة العادلة في المستوى 2 على أساس طريقة المقارنات السوقية التي تعكس المعاملة الحديثة المسعرة لممتلكات مماثلة (إيضاح 27). عند تقييم القيمة العادلة للعقارات، فإن أعلى وأفضل استخدام لها هو استخدامها الحالي.

بتاريخ 28 ديسمبر 2020، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بقيمتها الدفترية البالغة 6,381,900 دينار كويتي، ولم ينتج عن عملية البيع أي ربح أو خسارة.

9. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات التابعة التي يكون للشركة تمثيل في مجالس إدارتها. في إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت معاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. تم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات بين المجموعة وشركاتها التابعة، التي تعتبر أطراف ذات صلة بالمجموعة عند التجميع، لم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح.

إن الأرصدة المستحقة من/ إلى الأطراف ذات الصلة وكذلك المعاملات مع الأطراف ذات الصلة كالتالي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
401,380	-	بيان المركز المالي المجموع:
-	1,470,956	مستحق من طرف ذات صلة (الشركة الأم الرئيسية)
		مستحق إلى طرف ذات صلة (الشركة الأم الرئيسية)

بيان الدخل المجموع:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,816	21,622	مزايا ورواتب الإدارة العليا

لا تحمل المبالغ المستحقة من/ إلى طرف ذات صلة أية عوائد وليس لها تواريخ استحقاق محددة.

10. ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
148,960	137,051	ذمم تجارية مدينة (أ)
(17,000)	(17,000)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - ذمم تجارية مدينة
131,960	120,051	
840,805	700,418	إيجارات مستحقة (أ)
(764,444)	(700,418)	ناقصاً: مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة - إيجارات مستحقة
208,321	120,051	
2,500,000	6,381,900	مستحق من بيع عقارات استثمارية
7,000,000	-	مستحق من بيع شركة تابعة
480,000	168,080	دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية
500	-	ذمم موظفين
9,298	2,508	مصاريف مدفوعة مقدماً
36,290	35,190	تأمينات مستردة
-	4,689	ذمم مدينة أخرى
10,234,409	6,712,418	

(أ) ذمم تجارية مدينة وإيجارات مستحقة :

إن تحليل أعمار ذمم تجارية مدينة وإيجارات مستحقة كما يلي:-

المجموع	أكثر من 365 يوماً	من 181 - 365 يوماً	من 91 - 180 يوماً	أقل من 90 يوماً	
837,469	684,646	3,095	6,115	143,613	2020
989,765	756,462	33,915	38,439	160,949	2019

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، قامت المجموعة بإثبات مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للإيجارات المستحقة بمبلغ 72,750 دينار كويتي (2019: 14,152 دينار كويتي).

كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابل ذمم تجارية مدينة كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
365,016	17,000	الرصيد في 1 يناير
(348,016)	-	أثر استبعاد شركة تابعة
17,000	17,000	الرصيد في 31 ديسمبر

كانت الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للإيجارات المستحقة كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,292	764,444	الرصيد في 1 يناير
14,152	72,750	المحمل خلال السنة
-	(136,776)	مخصص تم شطبه (أ)
764,444	700,418	الرصيد في 31 ديسمبر

(أ) خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تمت الموافقة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 27 ديسمبر 2020 على شطب مخصصات لأرصدة إيجارات مستحقة، حيث تم إستيفاء الاجراءات القانونية تجاهها وتبين عدم إمكانية تحصيلها.

11. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
487,606	1,041,524	إستثمارات في أسهم محلية مسعرة - محفظة استثمارية
		إن أساليب تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر مبينة في إيضاح 26.

12. أرصدة لدى البنوك ونقد

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
569,442	145,431	أرصدة لدى البنوك
100	-	نقد في الصندوق
569,542	145,431	

بلغ متوسط معدل العائد الفعلي السنوي على حسابات التوفير 0.3% كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 0.75%).

13. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 14,650,000 دينار كويتي (2019: 14,650,000 دينار كويتي) مقسما إلى 146,500,000 سهم (2019: 146,500,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية.

14. إحتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري ، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

15. إحتياطي اختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاته، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الاختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

16. مزايا نهاية الخدمة للموظفين

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
193,678	25,034	في 1 يناير
36,216	3,277	المحمل خلال السنة
(76,832)	(1,119)	المدفوع خلال السنة
(128,028)	-	أثر استبعاد شركة تابعة
25,034	27,192	الرصيد في 31 ديسمبر

17. أرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
82,607	56,017	مصاريف مستحقة
340	2,200	إيجارات مقبوضة مقدما
10,181	11,012	حصة الزكاة المستحقة
28,638	30,717	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
7,335	18,722	داننون آخرون
129,101	118,668	

18. الإيرادات

31 ديسمبر 2020				
الإجمالي	أخرى	قطاع التجارة العامة	قطاع العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
156,803	-	156,803	-	إيرادات التشغيل (إيضاح 19)
254,653	-	-	254,653	إيرادات الإيجار (إيضاح 20)
1,679	1,679	-	-	إيرادات أخرى
413,135	1,679	156,803	254,653	
413,135	1,679	156,803	254,653	الأسواق الجغرافية دولة الكويت
158,482	1,679	156,803	-	توقيت تحقق الإيرادات
254,653	-	-	254,653	خدمات مقدمة في نقطة زمنية محددة
413,135	1,679	156,803	254,653	خدمات مقدمة على مدى فترة من الوقت
413,135	1,679	156,803	254,653	الإيرادات عملاء داخل الكويت
31 ديسمبر 2019				
الإجمالي	أخرى	قطاع التجارة العامة	قطاع العقارات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
420,600	-	420,600	-	إيرادات التشغيل (إيضاح 19)
649,080	-	-	649,080	إيرادات الإيجار (إيضاح 20)
1,425,928	359,118	1,066,810	-	إيرادات أخرى
2,495,608	359,118	1,487,410	649,080	
2,495,608	359,118	1,487,410	649,080	الأسواق الجغرافية دولة الكويت
1,846,528	359,118	1,487,410	-	توقيت تحقق الإيرادات
649,080	-	-	649,080	خدمات مقدمة في نقطة زمنية محددة
2,495,608	359,118	1,487,410	649,080	خدمات مقدمة على مدى فترة من الوقت
2,495,608	359,118	1,487,410	649,080	الإيرادات عملاء داخل الكويت

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19. صافي خسارة التشغيل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
420,600	156,803	إيرادات التشغيل (إيضاح 18)
(558,035)	(386,828)	تكاليف التشغيل
(137,435)	(230,025)	

20. صافي إيرادات الإيجار

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
649,080	254,653	إيرادات الإيجار (إيضاح 18)
(153,374)	(15,366)	تكاليف الإيجار
495,706	239,287	

21. مصاريف عمومية وإدارية

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
141,584	46,115	تكاليف الموظفين
7,800	15,984	إيجارات
108,735	49,668	استشارات واشتراكات
39,772	17,338	أخرى
295	284	إستهلاكات
298,186	129,389	

22. ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح/ (خسارة) السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
555,731	557,542	صافي ربح السنة العائد الي مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
(207,021)	557,542	ربح/ (خسارة) من العمليات المستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
762,752	-	ربح من العمليات غير المستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
146,500,000	146,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
3.79	3.81	ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة من العمليات المستمرة وغير المستمرة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
(1.41)	3.81	ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية والمخففة للسنة من العمليات المستمرة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)
5.21	-	ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة من العمليات غير المستمرة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

23. ارتباطات والتزامات محتملة

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
60,000	-

خطابات ضمان

24. توزيعات الأرباح المقترحة والجمعية العامة

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه الذي عقد في 23 فبراير 2021، عدم توزيع أرباح للمساهمين عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم التي عقدت في 5 أبريل 2020 على البيانات المالية السنوية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 كما اعتمدت عدم توزيع أرباح على المساهمين، وعدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن تلك السنة.

25. التقارير القطاعية

تقوم الإدارة بتصنيف القطاعات التشغيلية الهامة وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 كما يلي:

القطاعات التشغيلية

إن أنشطة المجموعة منظمة ضمن قطاعين رئيسيين للأعمال في نظام التقارير الداخلية وذلك كما يلي:

- قطاع العقارات الاستثمارية.
- قطاع الاستثمارات المالية.
- أخرى.

فيما يلي المعلومات المالية لقطاعات الأنشطة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2020

عقارات استثمارية	استثمارات مالية	أخرى	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,700,657	1,186,955	6,712,418	17,600,030	موجودات القطاع
-	-	1,616,816	1,616,816	مطلوبات القطاع
254,653	156,803	1,679	413,135	إجمالي الإيرادات
624,238	323,929	(389,696)	558,471	نتائج القطاع

2019

عقارات استثمارية	استثمارات مالية	أخرى	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,885,941	1,057,148	10,635,789	15,578,878	موجودات القطاع
-	-	154,135	154,135	مطلوبات القطاع
649,080	-	1,846,528	2,495,608	إجمالي الإيرادات
348,554	(116,378)	320,538	552,714	نتائج القطاع

25. التقارير القطاعية (تتمة)

القطاعات الجغرافية:

موضح أدناه معلومات مالية عن القطاعات الجغرافية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2020		
الإيرادات	المطلوبات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
413,135	1,616,816	17,600,030
2019		
الإيرادات	المطلوبات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,495,608	154,135	15,578,878

داخل دولة الكويت

داخل دولة الكويت

26. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

عوامل المخاطر المالية

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الربح، ومخاطر سعر حقوق الملكية) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. إن سياسات إدارة الشركة الأم لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية. تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية المهمة والطرق المستخدمة متضمناً ذلك معايير الاعتراف وأسس القياس وأسس الاعتراف بالإيرادات والمصاريف فيما يتعلق بكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاح رقم 5 حول البيانات المالية المجمعة.

26.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الربح ومخاطر سعر حقوق الملكية.

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة الأجنبية تنشأ من تعرض المجموعة لتقلبات العملات الأجنبية الناتجة من التعرض لعملات مختلفة. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة حالياً لمخاطر العملة الأجنبية لعدم وجود موجودات أو مطلوبات مالية بعملات أجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الربح السوقي. لا تتعرض المجموعة حالياً لمخاطر جوهريّة، حيث أن المجموعة ليس لديها موجودات أو مطلوبات مالية تحمل أسعار عائد متغير كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تتعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا تتعرض المجموعة حالياً لمخاطر سعر حقوق الملكية حيث ليس لديها استثمارات حقوق ملكية كما في تاريخ البيانات المالية.

26. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

عوامل المخاطر المالية (تتمة)

26.2 مخاطر الائتمان

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في مستحق من طرف ذات صلة وذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى وأرصدة لدى البنوك. يتم إثبات الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة.

ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقيق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى على أساس مجمع على التوالي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى تقادم العملاء على مدى 3 سنوات قبل 31 ديسمبر 2020 و1 يناير 2020 على التوالي والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية.

موضح أدناه الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة والذي تم تحديدها كما يلي:

31 ديسمبر 2020	أقل من 90 يوماً دينار كويتي	من 91 - 180 يوماً دينار كويتي	من 181 - 365 يوماً دينار كويتي	أكثر من 365 يوماً دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة (%)	8%	25%	40%	100%	
الخسائر الائتمانية المتوقعة	1,332	2,315	5,813	7,540	17,000
31 ديسمبر 2019	أقل من 90 يوماً دينار كويتي	من 91 - 180 يوماً دينار كويتي	من 181 - 365 يوماً دينار كويتي	أكثر من 365 يوماً دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة (%)	8%	25%	40%	100%	
الخسائر الائتمانية المتوقعة	1,332	2,315	5,813	7,540	17,000

موضح أدناه الخسائر الائتمانية المتوقعة للإيجارات المستحقة والذي تم تحديدها كما يلي:

31 ديسمبر 2020	أقل من 90 يوماً دينار كويتي	من 91 - 180 يوماً دينار كويتي	من 181 - 365 يوماً دينار كويتي	أكثر من 365 يوماً دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة (%)	74%	81%	94%	100%	
الخسائر الائتمانية المتوقعة	7,623	4,953	2,909	684,933	700,418

26. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

عوامل المخاطر المالية (تتمة)

26.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

31 ديسمبر 2019	أقل من 90 يوماً دينار كويتي	من 91 - 180 يوماً دينار كويتي	من 181 - 365 يوماً دينار كويتي	أكثر من 365 يوماً دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معدل الخسائر الائتمانية المتوقعة (%)	74%	81%	94%	100%	
الخسائر الائتمانية المتوقعة	5,557	5,095	7,276	746,516	764,444

يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. إن التعثر في السداد خلال 365 يوماً اعتباراً من تاريخ الفاتورة وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشراً على وجود توقع غير معقول للاسترداد، وبالتالي يعتبر كإخفاض في القيمة الائتمانية.

الأرصدة لدى البنوك

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

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للمستحق من طرف ذات صلة والذمم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك.

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية كما يلي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
401,380	-	مستحق من طرف ذات صلة
9,745,111	6,541,830	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية ومصاريف مدفوعة مقدماً)
569,442	145,431	أرصدة لدى البنوك
10,715,933	6,687,261	

التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

إن أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية للموجودات المالية بتاريخ التقرير وفقاً للإقليم الجغرافي والقطاع كما يلي:

الإجمالي	دولة الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي
159,930	6,541,830
145,431	145,431
305,361	6,687,261

في 31 ديسمبر 2020

ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لشراء عقارات استثمارية ومصاريف مدفوعة مقدماً)
أرصدة لدى البنوك

26. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

عوامل المخاطر المالية (تتمة)

26.2 مخاطر الائتمان

التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	دولة الكويت دينار كويتي
401,380	401,380
9,745,111	9,745,111
569,442	569,442
10,715,933	10,715,933
2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
6,189,491	6,541,830
4,526,442	145,431
10,715,933	6,687,261

في 31 ديسمبر 2019

مستحق من طرف ذات صلة
ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لشراء عقارات
إستثمارية ومصاريف مدفوعة مقدما)
أرصدة لدى البنوك

القطاع:

العقاري والتجاري
البنوك والمؤسسات المالية

26.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة سيولة الموجودات والسيولة بشكل يومي.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على إدارة الشركة الأم الذين وضعوا إطار عمل ملائم لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطي مناسبة بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة سجلات استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

تم تحليل المطلوبات غير المشتقة للشركة في الجدول أدناه بناءً على الفترة المتبقية بتاريخ المركز المالي المجموع وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

كما في 31 ديسمبر، لم تكن القيمة الدفترية لمطلوبات المجموعة التي لها تاريخ استحقاق أقل من 12 شهر مختلفة بشكل مادي عن قيمتها التعاقدية غير المخصصة.

من 3 اشهر إلى سنة	الإجمالي دينار كويتي
1,470,956	1,470,956
116,468	116,468
1,587,424	1,587,424
من 3 اشهر إلى سنة	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي
128,761	128,761
128,761	128,761

2020

المطلوبات

مستحق إلى طرف ذات صلة
أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدما)

2019

المطلوبات

أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدما)

26. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

26.4 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرتها في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسيباً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

27. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله إستلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع:

المجموع دينار كويتي	بالتكلفة المطفأة دينار كويتي	بالقيمة العادلة دينار كويتي
2020		
الموجودات المالية:		
1,041,524	-	1,041,524
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لشراء عقارات إستثمارية ومصاريف مدفوعة مقدماً) أرصدة لدى البنوك ونقد		
6,541,830	6,541,830	-
145,431	145,431	-
<u>7,728,785</u>	<u>6,687,261</u>	<u>1,041,524</u>
المطلوبات المالية:		
أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدماً) مستحق إلى طرف ذات صلة		
116,468	116,468	-
1,470,956	1,470,956	-
<u>1,587,424</u>	<u>1,587,424</u>	<u>-</u>
المجموع	بالتكلفة المطفأة	بالقيمة العادلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2019		
الموجودات المالية:		
487,606	-	487,606
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
مستحق من طرف ذات صلة ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لشراء عقارات إستثمارية ومصاريف مدفوعة مقدماً) أرصدة لدى البنوك ونقد		
401,380	401,380	-
9,745,111	9,745,111	-
569,542	569,542	-
<u>11,203,639</u>	<u>10,716,033</u>	<u>487,606</u>
المطلوبات المالية:		
أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدماً)		
128,761	128,761	-
<u>128,761</u>	<u>128,761</u>	<u>-</u>

27. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

الموجودات المالية وغير المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع الشركة الإطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية وغير المالية بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2020			
المجموع	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
9,700,000	9,700,000	-	الموجودات غير المالية
			عقارات استثمارية
			الموجودات المالية
1,041,524	-	1,041,524	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
10,741,524	9,700,000	1,041,524	المجموع
31 ديسمبر 2019			
المجموع	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,885,000	3,885,000	-	الموجودات غير المالية
			عقارات استثمارية
			الموجودات المالية
487,606	-	487,606	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الأرباح أو الخسائر
4,372,606	3,885,000	487,606	المجموع

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة على أسعار السوق المعلنة في تاريخ المركز المالي المجمع. يتم تصنيف السوق على أنها سوق نشطة في حالة إتاحة الأسعار المعلنة بسرعة وبانتظام من البورصة، أو التاجر، أو الوسيط، أو مجموعة القطاع، أو خدمات التسعير أو الجهة الرقابية وتمثل تلك الأسعار معاملات السوق الفعلية والمنظمة على أساس المعاملات التجارية البحتة. إن السعر السوقي المعلن المستخدم للموجودات المالية المحتفظ بها من قبل المجموعة هو سعر الشراء الحالي. هذه الأدوات مدرجة في المستوى 1.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط، يتم تحديدها باستخدام طرق تقييم. تضاعف طرق التقييم هذه استخدام البيانات السوقية المعلنة عند إتاحتها وتعتمد قليلاً قدر الإمكان على التقديرات المحددة للمنشأة. في حالة الإعلان عن كافة المدخلات الجوهرية للقيمة العادلة لأداة مالية، تدرج الأداة في المستوى 2.

إن القيم الدفترية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة كما في تاريخ المركز المالي المجمع.

لم تتغير طرق التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية المجمعة السابقة.

28. الوضع الإقتصادي نتيجة فايروس كورونا

نظرا للأحداث الجوهرية السائدة والمترتبة على انتشار فايروس كورونا (COVID-19) والذي أثر على الوضع الإقتصادي العالمي، مما أدى إلى تعرض المجموعة لأخطار مختلفة متضمنة الانخفاض في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، بالإضافة إلى الانخفاض في القيم الإيجابية، وارتفاع خسائر الائتمان المتوقعة للعملاء.

وتمثلت التأثيرات المشاره إليها أعلاه على البيانات المالية المجمعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كما يلي:

- انخفاض في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 65,132 دينار كويتي.
- الموافقة من قبل مجلس إدارة المجموعة على تسجيل مخصص خسائر ائتمانية متوقعة بمبلغ 72,750 دينار كويتي مقابل الذمم التجارية المدينة للإيجارات المستحقة، كذلك الموافقة على شطب ذمم تجارية مدينة للإيجارات المستحقة ومخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة المكون لها سابقاً بمبلغ 136,776 دينار كويتي.
- الموافقة من قبل الإدارة على منح خصومات بنسب مختلفة من القيم الإيجابية لبعض المستأجرين المتعثرين نتيجة الأحداث الراهنة وذلك ابتداء من شهر إبريل 2020 وحتى شهر يونيو 2020، والتي بلغ إجماليها 34,783 دينار كويتي.

تري إدارة المجموعة إن الفترة الزمنية لهذا الحدث غير محددة ومن الصعب توقع أية نتائج مستقبلية قد تترتب عنه بما في ذلك أي انخفاض في القيمة الإيجابية المستقبلية أو انخفاض في القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية. بناءً على ذلك، لا يمكن تحديد الأثر المالي بشكل معقول على نتائج أعمال المجموعة المستقبلية حتى تاريخ البيانات المالية المرفقة.

29. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض ارقام المقارنة لتتفق مع عرض السنة الحالية. إعادة التبريب هذه لم تؤثر على الأرباح أو الخسائر المجمعة المفصح عنها سابقاً، أو حقوق الملكية أو الأرصدة الافتتاحية لفترة المقارنة السابقة.