

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة



الكويت

البيانات المالية المجمعة

وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

31 ديسمبر 2020

الصفحة	الفهرس
3 – 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الدخل المجمع
6	بيان الدخل الشامل المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
41 – 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



العيان والعصيمي وشركاهم
إرست ويونغ

مخاسيون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٢٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع احمد الجابر

هاتف 2245 2880 / 2295 5000
فاكس 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

Deloitte.

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه
شارع احمد الجابر، الشرق
مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع
ص.ب: 20174 الصفاة 13062
الكويت
هاتف: 2243 8060 - 965 2240 8844
فاكس: 2245 2080 - 965 2240 8855
www.deloitte.com

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع

المحترمين

الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (القواعد)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً للقواعد. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. سيرد فيما يلي تفاصيل عن كيفية معالجتنا لكل أمر من أمور التدقيق الرئيسية في إطار تدقيقنا له.

رسمة تكاليف الإنشاء

لدى المجموعة نفقات رأسمالية هامة تتعلق بإنشاء عقار ومعدات (إيضاح 3) وعقارات استثمارية (إيضاح 4). خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، بلغ مجموع النفقات المرسمة 43,901,134 دينار كويتي. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسمة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسمة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة.

نظراً لأهمية النفقات الرأسمالية وأحكام الإدارة الهامة اللازمة لتحديد مدى قابلية التكاليف للرسمة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن سياسة الرسمة مبنية ضمن قسم السياسات المحاسبية المدرج ضمن إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات والعمليات والإجراءات التي تحكم رسمة تكاليف الإنشاء. قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة واختبرنا الفاعلية التشغيلية لأدوات الرقابة فيما يتعلق برسمة تكاليف الإنشاء. كما قمنا بإجراء فحص تحقيقي يتعلق بكل عنصر من عناصر التكاليف المرسمة باستخدام عينة من التكاليف المرسمة بالرجوع إلى الأدلة المؤيدة لفهم طبيعة التكاليف المرسمة ومراعاة ما إذا كانت متفقة مع السياسات المحاسبية المعمول بها. كما تحققنا من تحديد واحتساب معدل الرسمة على تكاليف الاقتراض المطبق وفقاً للسياسة المحاسبية ذات الصلة وأن تكاليف الاقتراض التي يتم رسمتها تتعلق بشكل مباشر بإنشاء الموجودات المؤهلة. كما تحققنا من أنه لم يعد يتم رسمة تكاليف الاقتراض الخاصة بالمشاريع المكتملة وأن التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ تستوفي ضوابط الرسمة ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بالتقييم والتحقق من إفصاحات الإدارة المتعلقة بالتكاليف المرسمة المتضمنة في إيضاحي 3 و4 من البيانات المالية المجمعة مقابل متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

المحترمين (تمة)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع.

الكويت

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

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها.

وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

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

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم 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 أن تؤثر بشكل فردي أو مجتمّع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

المحترمين (تتمة)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع

الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

• تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأينا.

ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا، بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك حسابات 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 دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 11 فبراير 2021



طلال يوسف المزيني

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020

دينار كويتي			
2019	2020	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
4,649,241	119,486,091	3	ممتلكات ومعدات
822,343,918	738,125,496	4	عقارات استثمارية
30,658,604	34,657,422	5	استثمارات في شركات زميلة
2,234,872	2,574,174	6	أصول حق الاستخدام
8,503,698	8,503,241	7	دفعات مسددة مقدماً
4,318,792	2,705,282	8	استثمارات في أوراق مالية
872,709,125	906,051,706		
			الموجودات المتداولة
248,433	304,475	27	مستحقات من شركات زميلة
19,557,940	19,915,665	7	ذمم مدينة وموجودات أخرى
72,573,073	38,575,085	9	النقد والتفد المعادل
92,379,446	58,795,225		
965,088,571	964,846,931		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
104,254,148	110,509,396	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
54,687,944	56,983,846	10	احتياطي إجباري
60,965,924	56,983,846	10	احتياطي اختياري
4,989,024	5,369,599		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,361,203)	(1,360,023)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(972,684)	10	احتياطيات أخرى
233,993,320	236,818,347		أرباح مرحلة
473,061,854	480,837,708		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
73,831,413	74,241,941	10	الحصص غير المسيطرة
546,893,267	555,079,649		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
2,366,432	2,484,201		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
23,454,231	22,375,991	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
1,075,617	1,413,655	14	التزامات عقد إيجار
7,000,000	3,000,000	12	قروض لأجل
278,104,920	287,505,339	13	دائنو مرابحة
312,001,200	316,779,186		
			المطلوبات المتداولة
105,854	162,796	14	التزامات عقد إيجار
4,000,000	5,000,000	12	قروض لأجل
51,463,487	39,172,222	13	دائنو مرابحة
50,624,763	48,653,078	15	ذمم تجارية دائنة وأخرى
106,194,104	92,988,096		
418,195,304	409,767,282		إجمالي المطلوبات
965,088,571	964,846,931		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد

محمد عبد العزيز الشايع
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الدخل المجمع - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

دينار كويتي		إيضاح	
2019	2020		
الإيرادات			
96,362,123	63,551,991	17	إيرادات من عقارات استثمارية
-	1,986,129	18	إيرادات من عمليات الفنادق
96,362,123	65,538,120		
تكلفة الإيرادات			
(22,119,911)	(20,150,075)	19	مصاريف عقارات استثمارية
(10,075,321)	(10,997,655)	4	استهلاك عقارات استثمارية
-	(2,034,732)		مصاريف عمليات الفنادق
-	(1,405,073)	3	استهلاك عقارات فندقية
(32,195,232)	(34,587,535)		
64,166,891	30,950,585		مجمّل الربح
320,276	(236,030)	20	صافي (خسارة) / ربح استثمارات
(2,012,274)	(4,231,219)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(4,006,622)	(5,103,163)		تكاليف تمويل
493,679	1,357,918		إيرادات أخرى
366,560	220,927	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة			
59,328,510	22,959,018		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(536,107)	(208,670)		حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
(1,510,876)	(582,025)		حصة الزكاة
(604,350)	(232,810)		أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
(550,000)	(370,000)	22	ربح السنة
56,127,177	21,565,513		
العائد لـ:			
56,410,017	21,769,398		مساهمي الشركة الأم
(282,840)	(203,885)		حصص غير مسيطرة
56,127,177	21,565,513		
51.17 فلس	19.71 فلس	23	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

دينار كويتي	
2019	2020

56,127,177	21,565,513	ربح السنة
------------	------------	-----------

الدخل الشامل الآخر:

بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(إيضاح 26)

100,829	(4,820)
---------	---------

بنود معاد تصنيفها أو يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:

242,251	421,615	فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية
343,080	416,795	الدخل الشامل الآخر للسنة
56,470,257	21,982,308	إجمالي الدخل الشامل للسنة

العائد لـ:

56,323,621	22,145,153	مساهمي الشركة الأم
146,636	(162,845)	حصص غير مسيطرة
56,470,257	21,982,308	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطيات أخرى	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي حقوق الملكية
كما في 1 يناير 2020	16,505,381	54,687,944	60,965,924	-	-	4,989,024	(1,361,203)	(972,684)	233,993,320	473,061,854	73,831,413	546,893,267
ربح / (خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	21,769,398	21,769,398	(203,885)	21,565,513
الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	-	-	-	-	-	380,575	(4,820)	-	-	375,755	41,040	416,795
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة	-	-	-	-	-	380,575	(4,820)	-	21,769,398	22,145,153	(162,845)	21,982,308
صافي الخسارة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	6,000	-	(6,000)	-	-	-
توزيعات أرباح لسنة 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	(14,573,532)	(14,573,532)	-	(14,573,532)
الحركة على الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	573,373	573,373
شراء أسهم خزينة	-	-	-	(1,249,254)	-	-	-	-	-	(1,249,254)	-	(1,249,254)
بيع أسهم خزينة	-	-	-	1,249,254	204,233	-	-	-	-	1,453,487	-	1,453,487
المحول إلى الاحتياطيات	-	2,295,902	(3,982,078)	-	(204,233)	-	-	-	1,890,409	-	-	-
إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,255,248)	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2020	16,505,381	56,983,846	56,983,846	-	-	5,369,599	(1,360,023)	(972,684)	236,818,347	480,837,708	74,241,941	555,079,649
كما في 1 يناير 2019	16,505,381	48,726,809	48,726,809	(2,233,474)	5,257,706	5,176,249	(1,550,623)	(972,684)	207,245,392	425,234,535	60,156,783	485,391,318
ربح / (خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	56,410,017	56,410,017	(282,840)	56,127,177
الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	-	-	-	-	-	(187,225)	100,829	-	-	(86,396)	429,476	343,080
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة	-	-	-	-	-	(187,225)	100,829	-	56,410,017	56,323,621	146,636	56,470,257
صافي الخسارة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	-	-	-	-	88,591	-	(88,591)	-	-	-
توزيعات أرباح لسنة 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	(11,750,050)	(11,750,050)	-	(11,750,050)
المحول إلى الاحتياطيات	-	5,961,135	12,239,115	-	(6,277,980)	-	-	-	(11,922,270)	-	-	-
الحركة على الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,527,994	13,527,994
شراء أسهم خزينة	-	-	-	(249,409)	-	-	-	-	-	(249,409)	-	(249,409)
بيع أسهم خزينة	-	-	-	2,482,883	1,020,274	-	-	-	-	3,503,157	-	3,503,157
إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,901,178)	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2019	16,505,381	54,687,944	60,965,924	-	-	4,989,024	(1,361,203)	(972,684)	233,993,320	473,061,854	73,831,413	546,893,267

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

دينار كويتي			
2019	2020	إيضاح	
			الأنشطة التشغيلية
59,328,510	22,959,018		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وأتعاب مجلس الإدارة تسويات لـ:
10,734,713	13,523,069	3 و 4 و 6	استهلاك وإطفاء
659,610	382,034		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(366,560)	(220,927)	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
(320,276)	236,030	20	صافي الخسارة / (الربح) نتيجة استثمارات في أوراق مالية
-	(1,915,058)	7	الخسائر الائتمانية المتوقعة على الذمم المدينة والموجودات الأخرى
4,006,622	5,103,163		تكاليف تمويل
74,042,619	40,067,329		
			الحركة على الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
1,209,817	(56,042)		المستحق من شركات زميلة
4,193,249	1,557,333		ذمم مدينة وموجودات أخرى
10,067,334	(3,375,467)		ذمم تجارية دائنة وأخرى
2,156,783	(1,078,240)		مطلوبات غير متداولة أخرى
91,669,802	37,114,913		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(102,489)	(263,919)		المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(2,424,503)	(2,638,903)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وأتعاب مجلس الإدارة المدفوعة
89,142,810	34,212,091		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(211,884)	(19,553,709)	3	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(41,878,353)	(16,551,247)	4	إضافات إلى عقارات استثمارية
300,736	1,372,660		عائدات من بيع / استرداد استثمارات في أوراق مالية
(1,719,642)	(3,564,663)	5	الاستثمار الإضافي في شركة زميلة
(43,509,143)	(38,296,959)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
-	2,500,000		قروض لأجل ممنوحة
(4,000,000)	(5,500,000)		قروض لأجل مسددة
63,500,000	25,000,000		تسهيلات مرابحة تم الحصول عليها
(22,111,827)	(27,887,324)		تسهيلات مرابحة مدفوعة
(67,197)	(194,085)		سداد التزامات عقد إيجار
(8,503,698)	-	7	الأتعاب المسددة لترتيب قرض
(11,423,275)	(14,416,185)	10	توزيعات أرباح مدفوعة
(249,409)	(1,249,254)		شراء أسهم خزينة
3,503,157	1,453,487		عائدات من بيع أسهم خزينة
(12,182,632)	(9,709,135)		تكاليف تمويل مدفوعة
8,465,119	(30,002,496)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
54,098,786	(34,087,364)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
74,462	89,376		أثر ترجمة عملات أجنبية
18,399,825	72,573,073		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
72,573,073	38,575,085	9	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية
1,871,081	573,373		إضافات إلى استثمارات عقارية تتعلق بمشاريع قيد التنفيذ في السعودية والمستحق السداد لحقوق الأقلية من المساهمين (إيضاح 4)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسدة ومسجلة في الكويت في 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة الأم:
- أن تقيم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
- أن تقوم بالمتاجرة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
- مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
- الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
- استيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتریات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات، وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم 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).

وبجوز للشركة الأم أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة وبجوز للشركة الأم أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، وبجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايع المتحدة ذ.م.م وشركة الدرة الوطنية العقارية ش.م.ك.م. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 11 فبراير 2021 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تكون فيها التقديرات والافتراسات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدراً أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 29.

إن الأثر المترتب على جائحة كوفيد-19 مفصّل عنه في إيضاح 30.

2.2 مبدأ الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية المجمعة، توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا تطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.3 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 باستثناء التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة، والأحكام والتعديلات الهامة وإدارة المخاطر المالية التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة المرفقة. تُطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2020، لكن دون أن ينتج عن ذلك أثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(أ) السياسات المحاسبية الهامة

يسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020

طبقت المجموعة في السنة الحالية التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن المجلس والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020. لم ينتج عن تطبيق المعايير أي أثر جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة.

إعفاءات الإيجار المتعلقة إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - 19 أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - 19 (تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16) التي تقدم تخفيفاً عملياً للمستأجرين عند المحاسبة عن الدولي للتقارير المالية إعفاءات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - 19، من خلال تقديم وسيلة عملية في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. تسمح الوسيلة العملية للمستأجر باختيار عدم تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد - 19 يعد تعديلاً لعقد الإيجار. يتعين على المستأجر الذي يطبق هذا الاختيار أن يقوم بالمحاسبة عن أي تغيير في دفعات الإيجار نتيجة إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد - 19 بنفس طريقة المحاسبة عن هذا التغيير تطبيقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد الإيجار. تطبق الوسيلة العملية فقط على إعفاءات الإيجار التي تحدث كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - 19 فقط في حال استيفاء جميع الشروط التالية:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

- أ. أن ينتج عن التغيير في دفعات الإيجار مقابل عقد إيجار معدل يساوي إلى حد كبير أو يقل عن مقابل عقد الإيجار الذي يسبق التغيير مباشرة؛
- ب. أن يؤثر أي تخفيض في دفعات الإيجار فقط على الدفعات المستحقة في الأساس في أو قبل 30 يونيو 2021 (تستوفي إعفاءات الإيجار هذا الشرط إذا نتج عنها تخفيض في دفعات الإيجار في أو قبل 30 يونيو 2021 وزيادة في دفعات الإيجار التي تمتد إلى ما بعد 30 يونيو 2021)؛ و
- ج. ألا يطرأ تغيير جوهري على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار.

طبقت المجموعة إصلاح معدل الفائدة المعياري - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 لأول مرة في السنة الحالية. في سبتمبر 2019، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية إصلاح معدل الفائدة المعياري (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7). إن هذه التعديلات من شأنها أن تعدل بعض متطلبات محاسبة التحوط للسماح بمواصلة سريان محاسبة التحوط على علاقات التحوط المتأثرة خلال فترة عدم التأكد قبل تعديل البنود المتحوط لها أو أدوات التحوط المتأثرة بمعدلات الفائدة المعيارية الحالية نتيجة للإصلاحات الجارية لمعدل الفائدة المعياري. تقدم التعديلات أيضاً متطلبات جديدة للإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 7 بالنسبة لعلاقات التحوط التي تخضع للاستثناءات الواردة في التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

إصلاح معدل الفائدة المعياري - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7

طبقت المجموعة التعديلات الواردة في التعديلات التي أجريت على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة في السنة الحالية. تشمل التعديلات على تعديلات لاحقة أجريت على المعايير المتأثرة كي تشير إلى الإطار الجديد. غير أنه لا تمثل كافة التعديلات تحديثاً لتلك الإصدارات المتعلقة بالمراجع أو الاقتباسات من الإطار بحيث تشير في مرجعيتها إلى إطار المفاهيم المعدل. يتم تحديث بعض الإصدارات فقط للإشارة إلى إصدار الإطار الذي تشير إليه (إطار عمل لجنة معايير المحاسبة الدولية الذي اعتمدته مجلس معايير المحاسبة الدولية في 2001، أو إطار مجلس معايير المحاسبة الدولية لسنة 2010، أو إطار العمل الجديد المعدل لسنة 2018) أو للإشارة إلى أن التعاريف الواردة في المعيار لم يتم تحديثها بالتعاريف الجديدة التي تم تقديمها في الإطار المفاهيمي المعدل.

تعديلات على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن المعايير المعدلة هي المعيار الدولي للتقارير المالية 2 والمعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية 6 والمعيار الدولي للتقارير المالية 14، ومعيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 ومعيار المحاسبة الدولي 34 ومعيار المحاسبة الدولي 37 ومعيار المحاسبة الدولي 38، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 20 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 32.

طبقت المجموعة التعديلات التي أجريت على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لأول مرة في السنة الحالية. توضح التعديلات أن الأعمال عادة ما تتضمن مخرجات، غير أنه لا يلزم لمنظومة متكاملة من الأنشطة والأصول أن تتضمن مخرجات حتى تكون مؤهلة لأن تصبح أعمالاً. إذ أنه لتحقيق هذا الغرض، ينبغي أن تتضمن منظومة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها مدخلاً وآلية أساسية كحد أدنى يسهمان معاً بشكل كبير في القدرة على إنتاج مخرجات. تستبعد التعديلات التقييم المتعلق بما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو آليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات. تتضمن التعديلات إرشادات إضافية تساعد في تحديد ما إذا كان قد تم الحصول على آلية أساسية أم لا. تقدم التعديلات اختبار تركيز اختياري يسمح بإجراء تقييم مبسط لما إذا كانت منظومة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها لا تشكل أعمالاً. استناداً إلى اختبار التركيز الاختياري، لا تعتبر منظومة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها أعمالاً إذا كانت تقريباً كل القيمة العادلة لإجمالي الأصول المستحوذ عليها تتركز في أصل فردي قابل للتحديد أو مجموعة من الأصول المماثلة القابلة للتحديد. تطبق التعديلات بأثر مستقبلي على جميع عمليات اندماج الأعمال والاستحواذ على الأصول التي يكون تاريخ الاستحواذ في أو بعد 1 يناير 2020.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

طبقت المجموعة التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 لأول مرة في السنة الحالية. تهدف التعديلات إلى تيسير فهم تعريف المادية الوارد في معيار المحاسبة الدولي 1، ولا تهدف إلى تغيير المفهوم الأساسي للمادية الوارد في المعايير الدولية للتقارير المالية. وقد أضيف مفهوم "تشويش" المعلومات المادية بمعلومات غير مادية ضمن التعريف الجديد. تم تغيير تعريف المادية المؤثر على المستخدمين من "يمكن أن يؤثر" إلى "من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول". تم استبدال تعريف حد المادية في معيار المحاسبة الدولي 8 بالرجوع إلى تعريف المادية في معيار المحاسبة الدولي 1. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى وإطار المفاهيم والذي يتضمن تعريف المادية أو يشير إلى مصطلح "المادية" لضمان الاتساق.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 تعريف المادية

2.4 معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرًا من قبل المجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 (تعديلات) بيع أو مشاركة أصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 تعالج الحالات التي تتضمن بيع أو مشاركة أصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو مشروعه المشترك. وتحديدًا، تبين التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن فقدان السيطرة على شركة تابعة لا تشمل على أعمال نتيجة معاملة تنطوي على شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنهما باستخدام طريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف بها في ربح أو خسارة الشركة الأم فقط بمقدار حصص المستثمرين من غير ذوي العلاقة في تلك الشركة الزميلة أو ذلك المشروع المشترك. وبالمثل، فإن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إعادة قياس الاستثمارات بالقيمة العادلة والمحتفظ بها في أي شركة تابعة سابقة (والتي أصبحت شركة زميلة أو مشروع مشترك يتم المحاسبة عنهما باستخدام طريقة حقوق الملكية) يتم الاعتراف بها في ربح أو خسارة الشركة الأم السابقة فقط بمقدار حصص المستثمرين من غير ذوي العلاقة في الشركة الزميلة الجديدة أو المشروع المشترك الجديد.

لم يحدد مجلس معايير المحاسبة الدولية تاريخ سريان التعديلات حتى الآن. غير أنه يُسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات. تتوقع المجموعة أن تطبيق هذه التعديلات قد يؤثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية في حال إبرام مثل هذه المعاملات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 – تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة

إن التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي 1 تؤثر على عرض الالتزامات في بيان المركز المالي المجمع كمتداولة أو غير متداولة وليس على قيمة أو توقيت الاعتراف بأي أصل أو التزام أو إيرادات أو مصاريف أو المعلومات التي تم الإفصاح عنها حول تلك البنود.

وتوضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق القائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تعد قائمة إذا تم الالتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفًا لـ "التسوية" لتوضح أنها تشير إلى تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - إطار المفاهيم كمرجع

تُحدث التعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بحيث يشير إلى إطار المفاهيم لسنة 2018 بدلاً من إطار سنة 1989. كما أنها تصيف إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 مطلبًا يتعلق بالالتزامات المحددة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37، وهو أن تطبق المنشأة المستحوذة معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان هناك التزام قائم في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. بالنسبة للضريبة التي ستندرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 21: الرسوم، تُطبق المنشأة المستحوذة تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي نتج عنه التزام بسداد الضريبة قد وقع بحلول تاريخ الاستحواذ. وفي نهاية المطاف، تصيف التعديلات بيانًا صريحًا بأن المنشأة المستحوذة لا تعترف بالموجودات المحتملة المستحوذ عليها في اندماج الأعمال.

تسري التعديلات على عمليات اندماج الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت المنشأة أيضًا جميع المراجع المحدثة الأخرى (تم نشرها مع تحديث الإطار المفاهيمي) في نفس الوقت أو قبل ذلك.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 – العقارات والآلات والمعدات – عائدات ما قبل الاستخدام المزمع

لا تسمح التعديلات بخصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها قبل أن يصبح هذا الأصل متاحًا للاستخدام من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات، أي العائدات المحققة أثناء إحضار الأصل إلى الموقع والحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى له إنجاز الأعمال بالطريقة التي تستهدفها الإدارة. وبالتالي، تعترف المنشأة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة ضمن الربح أو الخسارة. وتقيس المنشأة تكلفة هذه البنود وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 2 المخزون.

توضح التعديلات أيضًا معنى "اختبار ما إذا كان الأصل يعمل بشكل سليم". ويحدد معيار المحاسبة الدولي 16 ذلك على أنه تقييم لما إذا كان الأداء الفني والمادي للأصل يمكن استخدامه في إنتاج أو توريد السلع أو الخدمات أو تأجيرها للآخرين أو لأغراض إدارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

وإذا لم يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل الشامل، ينبغي أن تفصح البيانات المالية المجمعة عن قيمة العائدات والتكلفة المدرجة في الربح أو الخسارة والتي تتعلق ببند منتج وليست إحدى مخرجات الأنشطة المعتادة للمنشأة، وأي بند (بنود) يتضمن تلك العائدات والتكلفة في بيان الدخل الشامل.

تطبق التعديلات بأثر رجعي، ولكن فقط على بنود الممتلكات والآلات والمعدات التي تم إحضارها إلى الموقع والحالة التشغيلية اللازمة كي يتسنى لها إنجاز الأعمال بالطريقة التي تستهدفها الإدارة في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة في البيانات المالية المجمعة التي تطبق فيها المنشأة التعديلات أولاً.

ينبغي للمنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للتعديلات كتعديل على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة (أو أي بند آخر من بنود حقوق الملكية، حسب الاقتضاء) في بداية تلك الفترة الأولى المعروضة.

يسري مفعول التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة الوفاء بالعقد

تنص التعديلات أن "تكلفة الوفاء" بالعقد تشمل "التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد". تتكون التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد من التكاليف الإضافية للوفاء بهذا العقد (على سبيل المثال العمالة المباشرة أو المواد المباشرة) وتوزيع التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقد (على سبيل المثال توزيع رسوم الاستهلاك لأحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في الوفاء بالعقد).

تطبق التعديلات على العقود التي لم تفِ المنشأة فيها بكافة التزاماتها كما في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديلات لأول مرة. لم يتم تعديل أرقام المقارنة. وبدلاً من ذلك، يتعين على المنشأة الاعتراف بالأثر التراكمي لتطبيق التعديلات مبدئياً كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة أو أي بند آخر من بنود حقوق الملكية، حسب الاقتضاء، في تاريخ التطبيق المبدئي.

يسري مفعول التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

ليس من المتوقع أن ينتج عن المعايير أو التعديلات الجديدة الأخرى على المعايير الحالية أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبيّنة أدناه:

2.5.1 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها) والمنشآت المسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
 - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها.
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة من تاريخ نقل السيطرة للمجموعة وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج. يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع.

2.5.2 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة لإحضار الأصل إلى حالته التشغيلية لاستخدامه المزمع. يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات المطبقة على أساس القسط الثابت كما هو مبين أدناه.

مباني 50 سنة

تجهيزات ومعدات مكتبية 5 سنوات

أدوات وسيارات 3 سنوات

إن الأراضي ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجمع.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أسس مستقبلية. إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات يتم إلغاؤه الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة الأصل بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في الربح أو الخسارة.

تدرج الممتلكات التي في طور الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. التكاليف هي تلك المصاريف التي تتكبدها المجموعة والتي تعود مباشرة إلى إنشاء الأصل، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تحتسب به الموجودات العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ جاهزيتها للاستخدام في الغرض المحدد لها. يتم مراجعة القيم الدفترية في إطار أعمال الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدّر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.5.3 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتقاس مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأراضي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. في تاريخ كل بيان مركز مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، في حال تجاوزت القيم الدفترية قيمها الاستردادية.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتكبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرة بإنشاء الموجودات. يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات قيد التطوير لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.5.4 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة". ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمتها الدفترية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهريّة جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

تستخدم أحدث البيانات المالية المتاحة للشركة الزميلة في تطبيق طريقة حقوق الملكية. عند إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة المستخدمة في تطبيق طريقة حقوق الملكية بتاريخ يختلف عن ذلك المستخدم من قبل المجموعة، تجرى تعديلات فيما يخص آثار المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. لا ينبغي أن يكون الفرق بين نهاية فترات إعداد التقارير ذات الصلة أكثر من ثلاثة أشهر، وينبغي أن يكون طول الفترات ذات الصلة هو نفس الطول من فترة إلى أخرى. إذا استخدمت الشركة الزميلة سياسات محاسبية غير تلك السياسات الخاصة بالمنشأة للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، يتم إجراء تعديلات للسياسات المحاسبية للشركة الزميلة بما يتوافق مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم إضافة المبالغ المقرضة للشركات الزميلة والتي تمثل الحقوق المتبقية نتيجة التصفية إلى تكلفة الشركات الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة لها، يتم حذف الأرباح أو الخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

2.5.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل من أجل تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجمع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم رد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمتها الاستردادية بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برد خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج رد خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

2.5.6 الاعتراف وعدم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كليا أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرته عليه. لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم الموجودات المالية استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات من الموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف المجموعة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط)

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. ولاختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية وعقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والمستحقات من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. يدخل ضمن هذا التصنيف بعض أسهم حقوق الملكية التي تم الاستحواذ عليها بشكل رئيسي لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ بشكل غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كافة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعترف المجموعة دائماً بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على عقود الإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة من المستأجرين. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة عليها استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة عند وجود زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. غير أنه، إذا ارتفعت مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة التي من المتوقع أن تنتج عن حالات التعثر على الأداة المالية والتي من المحتمل أن تحدث في خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاو فيها مدينو المجموعة أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحللين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتنوعة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الرئيسية للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي:

- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في التصنيف الائتماني الداخلي للأداة المالية أو الخارجي (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تقرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التعثر للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي كانت فيه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من تكلفته المطفأة؛
- التغيرات السلبية الحالية أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تتسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون؛
- التدهور الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يقرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البيئة الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين قد ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لأكثر من 30 يوم، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

وعلى الرغم من ذلك، تفترض المجموعة عدم ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي إذا كان من المتوقع أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. يتم التحديد بأن الأداة المالية تتطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- (1) كانت تتطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
- (2) كان للمفترض قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب، و
- (3) كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال في الأجل الطويل قدرة المفترض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية.

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقاً للتعريف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منتظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضت أجل استحقاقها.

تراقب المجموعة باستمرار فاعلية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هناك ارتفاع ملحوظ في مخاطر الائتمان وتعديلها حسب الاقتضاء لضمان أن المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الملحوظ في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ مستحق السداد.

حالة التعثر

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تلبى أي من المعايير التالية تكون غير مستردة بشكل عام.

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
 - إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).
- بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

سياسة الشطب

تشطب المجموعة الأصل المالي عند وجود معلومات تشير إلى أن المقترض يعاني من صعوبات مالية بالغة ولا توجد توقعات واقعية حول إمكانية التحصيل، على سبيل المثال، عندما يكون المقترض عرضة للتصفية أو الدخول في إجراءات إفلاس. قد يظل الأصل المالي المشطوب خاضع لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار الاستشارة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المنهج العام

تتترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والمبالغ مستحقة القبض من الشركات الزميلة والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية باستخدام المنهج العام.

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتطراً تغيرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة استناداً إلى التغير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تنخفض قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر ضار في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة لذلك الأصل المالي.

تقوم المجموعة باستخدام المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في العوامل الاقتصادية الكبرى في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ الاعتراف المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصص من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية على عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين. تحدد المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على تلك البنود استناداً إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقاً لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.5.9 قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس أي سعر البيع. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى 2- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسطاء.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل قياس القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والدرجة بالتكلفة المطفاة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السارية في السوق حالياً لأدوات مالية مماثلة.

2.5.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بحيازة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية، والتي تعتبر موجودات تستغرق عملية تجهيزها فترة زمنية لتصبح جاهزة لاستخدامها المزمع أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المزمع أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

2.5.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها وتم إعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة يتم إدراج متوسط التكلفة المرجح للأسهم المعاد شراؤها في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيّد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. يتم تسجيل أي خسارة محققة في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن في ذلك الحساب. تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المرحلة ثم تنقل إلى الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلة مسبقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم سداد أرباح نقدية عن هذه الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

2.5.12 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق موارد اقتصادية خارجية لتسوية التزام حالي قانوني أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.5.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بتقديم مساهمات محددة بموجب خطط الدولة وتقوم بدفع المستحقات للموظفين بموجب خطط منافع محددة عند ترك الخدمة وذلك وفقاً لقوانين الدولة التي يعملون فيها. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق للموظفين نتيجة لإنهاء خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديرًا موثقاً به للقيمة الحالية للالتزام النهائي.

2.5.14 النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف النقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل التي لا تزيد آجالها الأصلية عن ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.5.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

ترجع المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل.

إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

تحقق المجموعة إيرادات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. وتشمل هذه الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات الأغذية والمرطبات والخدمات الأخرى. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم.

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عمليات الضيافة:

(أ) تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب فردي وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء لديه القدرة على أن يكون منفصلاً لأن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الاستفادة من كل خدمة على حدة. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم هذه الخدمات تعتبر منفصلة ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متزامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

(ب) تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل النقدي القابل للسداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه لقاء الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

(ج) تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

خلصت المجموعة إلى أن الإيرادات من إشغال الغرف يتم الاعتراف بها بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، ويتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي يتم فيه تنفيذ الالتزامات وإيرادات الفنادق الأخرى المعترف بها عند تقديم هذه الخدمات.

(د) اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. انتهت المجموعة إلى أنها تعد الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحقوق في خدمة سيتم أدائها من قبل الطرف الآخر، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بالنيابة عن المجموعة وتحمل المجموعة المسؤولية بشكل رئيسي عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

2.5.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي ورسوم الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذات الصلة.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والالتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار مدتها 12 شهراً أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعترف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للنمط الزمني الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. في حال تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يستخدم المستأجر معدل اقتراضه الإضافي.

تشتمل دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار على:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة التحصيل؛
- دفعات إيجار متغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو المعدل عند بدء مدة العقد؛
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية؛
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض التزام عقد الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

يتم لاحقاً قياس التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية) وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغيير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو بطلاً تغيير في الظروف نتيجة التغيير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقاً للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يكن تغيير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استناداً إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

لم تجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال الفترات المعروضة.

تشتمل أصول حق الاستخدام على القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة مبدئية. ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 37. بقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

يتم استهلاك أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار لملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس ذلك، تتوقع المجموعة ممارسة خيار الشراء ويتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذات الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

يتم عرض أصول حق الاستخدام في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة وتم المحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الدخل الشامل المجموع. يُرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية المبينة في إيضاح 2.5.5 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي وقع فيها حدث أو ظرف أدى إلى تكبد تلك الدفعات، ويتم إدراجها في بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر ألا يقوم بفصل العناصر اللي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلاً من ذلك المحاسبة عن أي عقود إيجار وأي عناصر لا تتعلق بعقد الإيجار كترتيب منفصل. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية. بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المستأجر توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

2.5.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل فروق ترجمة البنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة إيرادات العمليات الأجنبية إلى عملة تقرير الشركة الأم وفقاً لأسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيان المركز المالي الخاص بهذه العمليات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن ترجمة صافي استثمارات العمليات الأجنبية (متضمنة الشهرة أو الذمم المدينة طويلة الأجل أو القروض وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية اندماج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الدخل المجموع كجزء من الربح أو الخسارة نتيجة البيع.

2.5.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية حينما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التقاص وتنوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

2.5.19 توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على مساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والجهة الرقابية.

2.5.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ومتطلبات قرارات وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5 % من الربح الخاضع للضريبة للسنة. وفقاً للقانون، يتم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

2.5.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% وفقاً للحساب المستند إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإيجاري من ربح السنة عند تحديد المساهمة.

2.5.22 الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع 1% من ربح المجموعة وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

2.5.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي خارجي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية داخلية مرجحاً.

2.5.24 المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم الحصول عليها مع الالتزام بجميع الشروط الملحقة بها. عندما تتعلق المنحة بأحد بنود المصاريف، يتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس منتظم على مدى الفترات التي يتم خلالها إثبات التكاليف ذات الصلة، التي يُقصد أن تعوضها المنحة، على أنها مصاريف. عندما تتعلق المنحة بأصل، يتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تتلقى المجموعة منحة تتعلق بالموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية ويتم تحريرها في الربح أو الخسارة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، بناءً على نمط استهلاك منافع الأصل الأساسي عن طريق أقساط سنوية متساوية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي						التكلفة
الإجمالي	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	آلات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية	مباني	أراضي	
8,463,729	751,698	454,684	6,751,389	189,355	316,603	في 31 ديسمبر 2018
1,881,330	-	1,305	1,880,025	-	-	إضافات
-	(751,698)	-	751,698	-	-	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(23,076)	-	(83)	(22,993)	-	-	ترجمة عملات أجنبية
10,321,983	-	455,906	9,360,119	189,355	316,603	في 31 ديسمبر 2019
23,540,959	22,273,101	204,922	381,589	681,347	-	إضافات
93,525,403	31,931,755	-	1,365,402	54,899,496	5,328,750	المحول من استثمارات عقارية *
(12,032)	-	(12,032)	-	-	-	استبعادات
(16,469)	-	(49)	(16,757)	126	211	ترجمة عملات أجنبية
127,359,844	54,204,856	648,747	11,090,353	55,770,324	5,645,564	كما في 31 ديسمبر 2020
						الاستهلاك المتراكم
5,083,230	-	371,022	4,702,057	10,151	-	في 31 ديسمبر 2018
568,650	-	15,365	543,711	9,574	-	المحمل على السنة
20,862	-	(82)	20,944	-	-	ترجمة عملات أجنبية
5,672,742	-	386,305	5,266,712	19,725	-	في 31 ديسمبر 2019
2,214,050	-	45,904	1,053,459	1,114,687	-	المحمل على السنة
(12,032)	-	(12,032)	-	-	-	استبعادات
(1,007)	-	122	(1,042)	(87)	-	ترجمة عملات أجنبية
7,873,753	-	420,299	6,319,129	1,134,325	-	كما في 31 ديسمبر 2020
119,486,091	54,204,856	228,448	4,771,224	54,635,999	5,645,564	القيمة الدفترية
كما في 31 ديسمبر 2020						
4,649,241	-	69,601	4,093,407	169,630	316,603	في 31 ديسمبر 2019

* خلال السنة، حولت المجموعة مبلغ 93,525,403 دينار كويتي (إيضاح 4) من عقارات استثمارية إلى عقار ومعدات والذي يمثل عقار فندقى مكتمل البناء وأرض ومباني لموظفي الفنادق السكنية بقيمة 61,593,648 دينار كويتي وفندق قيد الإنشاء بمبلغ 31,931,755 دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إضافات بمبلغ 22,273,101 دينار كويتي، والتي تمثل التكاليف المتكبدة لإنشاء فنادق في المرحلة الرابعة من مجمع "الأفنيوز" التجاري. ويشمل ذلك تكاليف الإقتراض البالغة 1,370,417 دينار كويتي التي تمت رسملتها خلال السنة (31 ديسمبر 2019: 4,652,492 دينار كويتي) بمعدل رسملة يتراوح من 2.25% إلى 3.75% (31 ديسمبر 2019: 3.75% إلى 4%). تتضمن الإضافات خلال الفترة معاملات غير نقدية بمبلغ 2,616,833 دينار كويتي على حساب الذمم الدائنة المحتجزة المصنفة ضمن حسابات وضمم دائنة أخرى في بيان المركز المالي المجمع.

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 1,405,073 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: لا شيء) على تكلفة الإيرادات ضمن بند مصاريف فندقية، كما تم توزيع مبلغ وقدره 808,978 دينار كويتي (2019: 617,948 دينار كويتي) على المصاريف العمومية والإدارية (إيضاح 21).

4. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2019	2020	
		التكلفة
839,394,663	892,797,683	في بداية السنة
53,107,815	20,360,175	إضافات
295,205	(55,539)	ترجمة عملات أجنبية
-	(93,525,403)	المحول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
892,797,683	819,576,916	
		الاستهلاك المتراكم
(60,378,444)	(70,453,765)	في بداية السنة
(10,075,321)	(10,997,655)	المحمل على السنة
(70,453,765)	(81,451,420)	
822,343,918	738,125,496	القيمة الدفترية
2% - 3.33%	2% - 3.33%	معدلات الاستهلاك السنوي

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي		
2019	2020	
518,435,836	507,649,055	مجمع الأفنيوز في الكويت
14,062,615	8,679,506	عقارات أخرى في الكويت
88,196,653	-	عقارات قيد التطوير في الكويت
201,648,814	221,796,935	عقارات قيد التطوير في السعودية
822,343,918	738,125,496	

إن الإضافية الجوهرية تمثل بشكل رئيسي تكلفة بمبلغ 20,201,257 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 10,507,881 دينار كويتي) متكبدة في حيازة وتطوير مشروعات عقارية في المملكة العربية السعودية. ويشمل هذا المبلغ تكلفة اقتراض تبلغ 3,235,555 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 3,545,264 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 2.25% إلى 3.75% (31 ديسمبر 2019: 3.75% إلى 4%). لم يتم تحميل أي استهلاك نظراً لأن العقار قيد التطوير. تشمل الإضافات خلال الفترة معاملة غير نقدية بمبلغ 573,373 دينار كويتي (2019: 1,871,081 دينار كويتي) وتمثل مبالغ مستحقة لنسبة أقلية من المساهمين في عقارات استثمارية تم الاستحواذ عليها خلال الفترة.

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز، الكويت بنحو 50 سنة. تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة والفنادق في المرحلة الرابعة من مجمع "الأفنيوز" التجاري، الكويت (إيضاح 3) بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 1,191,895,458 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 1,194,018,999 دينار كويتي). تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. فيما يتعلق بعقارات الكويت، فمن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة، وفيما يتعلق بعقارات السعودية، فإن المقيم هو مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

تم تجديد عقد الإيجار المعني والذي بموجبه تم تشييد جزء كبير من مجمع الأفينيوز التجاري، الكويت خلال الفترة الحالية لمدة ستة أشهر وتنتهي في 9 مارس 2021 دون تغيير كبير في الشروط والأحكام. تم تجديد عقد الإيجار آخر مرة لمدة عام واحد من 10 سبتمبر 2019 إلى 9 سبتمبر 2020.

إن العقارات الاستثمارية للشركة التابعة في المملكة العربية السعودية مقامة على أرض ملك حر.

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة ضمن إيضاحي 17 و 19 على التوالي.

5. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2020:

حصة الملكية وحقوق التصويت		اسم الشركات الزميلة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والعمليات
2019	2020			
%	%			
40	40	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت
		شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة	
		("الصروح")	مباني سكنية ومراكز	
35	35		صناعية وتجارية	البحرين

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي	2020	2019
الرصيد في 1 يناير	30,658,604	27,729,325
إضافات	3,564,663	2,876,202
حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة	220,927	366,560
احتياطي ترجمة عملات أجنبية	213,228	(313,483)
الرصيد في 31 ديسمبر	34,657,422	30,658,604

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركات الزميلة كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

دينار كويتي	2020	2019
الموجودات المتداولة	8,150,328	7,239,574
الموجودات غير المتداولة	143,201,036	125,848,318
المطلوبات المتداولة	(8,392,085)	(8,634,507)
المطلوبات غير المتداولة	(39,020,107)	(34,265,086)
حقوق الملكية	103,939,172	90,188,299
القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار	34,657,422	30,658,604
الإيرادات	3,838,602	5,330,437
ربح السنة	631,476	1,047,571
حصة المجموعة في ربح السنة	220,927	366,560

إن العقارات الاستثمارية المتضمنة في الدفاتر المحاسبية لإحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. تم إجراء تسويات مناسبة لحصة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

6. أصول حق الاستخدام

دينار كويتي			التكلفة
مباني	أرض مستأجرة	الإجمالي	
-	1,398,997	1,398,997	في 1 يناير 2019
1,226,923	-	1,226,923	إضافات
-	(861)	(861)	ترجمة عملات أجنبية
1,226,923	1,398,136	2,625,059	في 31 ديسمبر 2019
648,622	-	648,622	إضافات
911	969	1,880	ترجمة عملات أجنبية
1,876,456	1,399,105	3,275,561	كما في 31 ديسمبر 2020
الاستهلاك المتراكم			
-	299,445	299,445	في 1 يناير 2019
61,346	29,396	90,742	المحمل على السنة
61,346	328,841	390,187	في 31 ديسمبر 2019
281,651	29,713	311,364	المحمل على السنة
(91)	(73)	(164)	ترجمة عملات أجنبية
342,906	358,481	701,387	كما في 31 ديسمبر 2020
القيمة الدفترية			
1,533,550	1,040,624	2,574,174	كما في 31 ديسمبر 2020
1,165,577	1,069,295	2,234,872	في 31 ديسمبر 2019

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 14. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة يبلغ 194,085 دينار كويتي (2019: 67,197 دينار كويتي).

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجمع:

دينار كويتي		مصرف الاستهلاك المحمل على أصول حق الاستخدام (ويتضمن المصاريف العمومية والإدارية)
2020	2019	
311,364	90,742	
311,364	90,742	

7. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		غير متداولة
2020	2019	
8,503,241	8,503,698	دفعات مسددة مقدما:
8,503,241	8,503,698	أتعاب ترتيب قرض
متداولة		
11,606,507	7,534,534	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
(1,915,058)	-	ناقصاً: الخسائر الائتمانية المتوقعة
9,691,449	7,534,534	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
382,639	1,519,710	ذمم مدينة أخرى:
2,835,387	1,144,303	الموجودات المالية
5,199,214	7,617,525	الموجودات غير المالية
1,806,976	1,741,868	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
19,915,665	19,557,940	دفعات مسددة مقدماً

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي هو القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة كما هو مبين في إيضاح 27.

إن الأرصدة المتمثلة في عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى المستحقة من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات. لدى المجموعة حق تعاقدى لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

8. استثمارات في أوراق مالية

دينار كويتي	
2019	2020
1,870,015	1,831,794
1,870,015	1,831,794

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أسهم مسعرة (إيضاح 26)

2,444,034	873,488
4,743	-
2,448,777	873,488
4,318,792	2,705,282

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
صناديق محلية غير مسعرة
صناديق أجنبية غير مسعرة

9. النقد والنقد المعادل

دينار كويتي	
2019	2020
24,619	72,742
28,126,208	19,067,936
44,422,246	19,434,407
72,573,073	38,575,085

نقد بالصندوق
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
ودائع ذات أجل استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية. كما في 31 ديسمبر 2020، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 1.125% إلى 1.5% (31 ديسمبر 2019: من 2.5% إلى 3.1%) سنوياً.

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملة التالية ومعرضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي	
2019	2020
68,975,805	36,822,708
67,080	109,243
1,214,215	715,391
2,315,973	927,743
72,573,073	38,575,085

دينار كويتي
دولار أمريكي
ريال سعودي
عملات أخرى

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2020، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 110,509,396 دينار كويتي مكوناً من 1,105,093,962 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 8 أبريل 2020 (31 ديسمبر 2019: 104,254,148 دينار كويتي مكوناً من 1,042,541,476 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 أبريل 2020 على توزيعات نقدية بواقع 14 فلس لكل سهم بمبلغ 14,573,532 دينار كويتي (2019: 12 فلس لكل سهم بمبلغ 11,750,050 دينار كويتي) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2019 على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية و6% أسهم منحة بواقع 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 62,552,488 سهم (2019: 59,011,781 سهم 6%) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم المنحة.

اقترح مجلس الإدارة توزيعات نقدية بواقع 6% بقيمة 6 فلس لكل سهم (2019: 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2020 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 6,630,564 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 66,305,638 سهم (31 ديسمبر 2019: أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 6,255,249 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 62,552,488 سهم) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيعات أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العمومية السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

خلال السنة، باعت الشركة الأم جميع أسهم الخزينة وتم تحويل الرصيد الناتج في احتياطي أسهم الخزينة إلى الاحتياطي الاختياري.

احتياطيات أخرى

إن الاحتياطيات الأخرى ناشئة عن شراء أسهم إضافية (دون تغيير في الملكية) في شركة شمول القابضة التابعة للمجموعة من حقوق غير مسيطرة في السنوات السابقة.

حقوق غير مسيطرة

تتضمن الحقوق غير المسيطرة ذمم دائنة لمساهمي شركة تابعة بمبلغ 14,101,367 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 13,527,994 دينار كويتي). خلال السنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم تحويل مبلغ 11,656,913 دينار كويتي من مستحق لطرف ذي صلة إلى حقوق الملكية حيث وافق حاملو أسهم الأقلية والشركة التابعة على أن هذه المبالغ مستحقة السداد وفقاً لرؤية الشركة التابعة. وبناء عليه، فقد صُنِفَت كحقوق غير مسيطرة ضمن حقوق الملكية.

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي	
2019	2020
23,454,231	22,375,991
23,454,231	22,375,991

ودائع تأمينات

12. قروض لأجل

دينار كويتي	
2019	2020
7,000,000	3,000,000
4,000,000	5,000,000
11,000,000	8,000,000

غير متداولة

متداولة

يمثل هذا البند تسهيلات من بنوك تجارية محلية بالدينار الكويتي. وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2020، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على القروض لأجل من 2.25% إلى 3.25% (31 ديسمبر 2019: من 3.5% إلى 3.75% سنوياً).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

13. دائنو مرابحة

يمثل هذا البند تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2020، تراوحت التكلفة الفعلية لدائني المربحة من 2.25% إلى 3.75% (31 ديسمبر 2019: من 3.75% إلى 4%) سنوياً.

14. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي	
2019	2020
105,854	162,796
1,075,617	1,413,655
1,181,471	1,576,451

متداولة
غير متداولة

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي	
2019	2020
105,854	162,796
109,824	166,914
113,942	171,187
118,215	175,620
122,648	180,219
610,988	719,715
1,181,471	1,576,451

سنة واحدة
سنتين
3 سنوات
4 سنوات
5 سنوات
أكثر من 5 سنوات

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار الخاصة بها. تتدرج مراقبة التزامات عقود الإيجار ضمن اختصاصات الإدارة المالية بالمجموعة. إن القيم الدفترية للالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة مقومة بالدينار الكويتي. فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي	
2019	2020
21,745	40,523

مصروف الفائدة المحمل على التزامات عقد الإيجار (ومتضمن في تكاليف التمويل)

استأجرت المجموعة مباني ومساحات مكتبية للاستخدام التجاري. يتم التفاوض على مدد عقد الإيجار على أساس فردي وتنطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات، لكن الأصول المستأجرة قد لا تستخدم كضمان لأغراض الاقتراض.

15. ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي	
2019	2020
1,742,158	1,573,420
15,412,605	12,795,772
2,303,726	867,332
14,201,620	15,381,906
2,651,333	1,053,542
793,395	705,428
13,519,926	16,275,678
50,624,763	48,653,078

ذمم تجارية دائنة
محتجزات دائنة
مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع
إيجار مستلم مقدماً
مستحق السداد لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
توزيعات مستحقة السداد
ذمم دائنة أخرى

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

16. تقرير القطاعات

تم تنظيم المجموعة في أقسام وظيفية من أجل إدارة خطوط أعمالها المختلفة. تستند أرباح القطاع المفصح عنها إلى المعلومات الواردة في تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه. لدى المجموعة قطاعات التقرير التالية:

- ❖ عمليات الإنشاء والعقارات: وتشمل تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.
- ❖ عمليات الفندق: تتكون من الخدمات الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن - الكويت.
- ❖ الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمارات في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها سواء مدارة من قبلها أو عن طريق شركات متخصصة.

دينار كويتي									
الإجمالي		غير موزعة		استثمارات مالية		عمليات الفنادق		استثمار عقاري وإنشائي	
2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
97,542,638	67,116,965	493,679	1,357,918	320,276	-	-	1,986,129	96,728,683	63,772,918
(41,415,461)	(45,551,452)	(2,989,534)	(1,461,630)	-	(236,030)	-	(3,488,443)	(38,425,927)	(40,365,349)
56,127,177	21,565,513	(2,495,855)	(103,712)	320,276	(236,030)	-	(1,502,314)	58,302,756	23,407,569
965,088,571	964,846,931	6,146,745	6,679,078	4,318,792	2,705,282	-	118,245,549	954,623,034	837,217,022
418,195,304	409,767,282	1,300,883	1,990,447	-	-	-	12,092,016	416,894,421	395,684,819

إيرادات القطاع

مصاريف القطاع

نتائج القطاع

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

17. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2019	2020	
76,578,133	45,585,647	إيرادات من عقارات استثمارية
8,953,081	8,014,417	إيرادات من خدمات
1,947,629	3,221,704	أتعاب ترتيب
5,330,173	3,101,816	خدمات إعلان
3,553,107	3,628,407	أخرى
<u>96,362,123</u>	<u>63,551,991</u>	
3,553,107	3,628,407	توقيت الاعتراف بالإيرادات:
16,230,883	14,337,937	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
		إيرادات معترف بها بمرور الوقت

إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. تتضمن جميع عقود الإيجار التشغيلي بنود لمراجعة القيمة السوقية في حال قرر المستأجر ممارسة خياره بالتجديد. لا يمتلك المستأجر خياراً بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

18. إيرادات من عمليات فنادق

خلال السنة، شرعت الإدارة عمليات الفنادق من خلال أحد فنادقها في المرحلة الرابعة من المجمع التجاري "الأفنيوز". إن الفندق مملوك لشركة الراي العقارية ش.م.و. ("المالك")، وهي شركة تابعة للمجموعة وتديرها شركة هيلتون العالمية ("المشغل") بموجب شروط اتفاقية الإدارة المؤرخة 23 أغسطس 2016 ("اتفاقية الإدارة").

دينار كويتي		
2019	2020	
-	1,638,347	إيرادات من حجوزات غرف
-	165,036	أغذية ومشروبات
-	182,746	أخرى
<u>-</u>	<u>1,986,129</u>	
-	1,986,129	توقيت الاعتراف بالإيرادات:
		إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

19. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2019	2020	
5,825,822	5,868,315	إيجار أرض
7,948,014	6,122,362	إصلاح وصيانة
8,346,075	8,159,398	مصاريف تشغيلية عمومية
<u>22,119,911</u>	<u>20,150,075</u>	

20. صافي (خسارة) / ربح استثمار

دينار كويتي		
2019	2020	
146,032	(236,030)	(خسارة) / ربح غير محقق من استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال
174,244	-	حساب الربح أو الخسارة
<u>320,276</u>	<u>(236,030)</u>	إيرادات توزيعات

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

21. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2019	2020	
330,905	274,929	تكاليف موظفين
617,948	808,978	استهلاك محمل على عقارات ومعدات (إيضاح 3)
90,742	311,364	إطفاء أصول حق استخدام (إيضاح 6)
-	48,638	أتعاب إدارة
101,978	126,793	مصاريف إيجار
-	1,915,058	الخسائر الانتمائية المتوقعة على ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 7)
870,701	745,459	موجودات أخرى
2,012,274	4,231,219	

22. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والمنشآت التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2019	2020	
1,165,577	1,042,885	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
248,433	304,475	ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً مستحقات من شركة زميلة تحت الطلب إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة.
1,181,471	1,576,451	التزامات عقد إيجار
-	328,900	ممتلكات ومعدات أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,202,575	2,591,667	ذمم تجارية دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة
1,669,446	-	ذمم دائنة أخرى مستحق لطرف ذي صلة مقابل أثاث ومعدات مكتتبية مستحوز عليها

معاملات

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2019	2020	
16,730,923	10,137,401	إيرادات
620,919	630,648	مصاريف
711,629	587,020	أتعاب إدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

دينار كويتي		
2019	2020	
938,000	911,000	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
104,092	83,100	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,042,092	994,100	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 370,000 دينار كويتي (2019: 550,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

23. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أي أسهم عادية مخففة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

دينار كويتي		
2019	2020	
56,410,017	21,769,398	ربح السنة
أسهم	أسهم	
1,102,423,944	1,104,569,837	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
51.17 فلس	19.71 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة السابقة بلغت 54.24 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2020 (انظر إيضاح 10).

24. شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2020:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2019	2020		
	%	%		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ش.ش.و.
				الشركة الأهلية الثانية للتجارة العامة
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	والمقاولات ش.ش.و.
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ش.ش.و.
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
				شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و. (المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م.)
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخفيض جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة الري لوجستيك ش.م.ك.م.
استثمارات عقارية	60	60	السعودية	شركة شمول القابضة ذ.م.م.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة ذ.م.م والتي تمتلك فيها الحصص غير المسيطرة حقوق جوهريّة. فيما يلي ملخص المعلومات المالية التي تبين المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

دينار كويتي		
2019	2020	التفاصيل
1,351,520	824,630	موجودات متداولة
195,231,035	212,552,398	موجودات غير متداولة
(372,768)	(216,618)	مطلوبات متداولة
(46,195,435)	(63,459,416)	مطلوبات غير متداولة
(89,709,833)	(89,558,091)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(60,304,519)	(60,142,903)	حصص غير مسيطرة
(700,178)	(506,643)	المصاريف
(700,178)	(506,643)	خسارة السنة
(420,107)	(303,986)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(280,071)	(202,657)	الخسارة العائدة للحصص غير المسيطرة
(700,178)	(506,643)	خسارة السنة
(2,094,364)	960,632	صافي النقد الخارجي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(14,937,312)	(9,740,797)	صافي النقد الخارجي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
16,065,064	8,281,341	صافي النقد الداخلي الناتج من الأنشطة التمويلية
(966,612)	(498,824)	صافي النقد (الخارجي)

25. التزامات ومطلوبات محتملة

(أ) كما في 31 ديسمبر 2020، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة 19,592,418 دينار كويتي (2019: 49,465,319 دينار كويتي).

(ب) كما في 31 ديسمبر 2020، منحت المجموعة خطابات اعتماد وكفالات بنكية وكفالة تضامنية قائمة بمبلغ 8,577,273 دينار كويتي (2019: 5,463,355 دينار كويتي).

26. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من الذمم المدينة المستحقة من الشركات الزميلة وعقود الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من التزامات عقد الإيجار والقروض لأجل ودائرو المراجعة وذمم تجارية دائنة وأخرى.

القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية حيث أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2 -أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

دينار كويتي			
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
31 ديسمبر 2020			
873,488	-	873,488	-
استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
1,831,794	1,831,794	-	-
استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
2,705,282	1,831,794	873,488	-

31 ديسمبر 2019			
2,448,777	-	2,448,777	-
استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة			
1,870,015	1,870,015	-	-
استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
4,318,792	1,870,015	2,448,777	-

لا توجد أي انتقالات بين مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة.

فيما يلي الحركة على المستوى 3 من مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة:

دينار كويتي		
2019	2020	
2,067,349	1,870,015	كما في 1 يناير
(298,163)	(33,401)	تكلفة الاستثمارات المباعة
100,829	(4,820)	التغير في القيمة العادلة
1,870,015	1,831,794	كما في 31 ديسمبر

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة مصنفة ضمن مستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة وكذلك تحليل للحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2020 مبينة على النحو التالي:

دينار كويتي				الموجودات المالية
القيمة العادلة كما في	معدل المتوسط المرجح	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	
2019	2020			
1,870,015	1,831,794	نهج السوق	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (المستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة)
1,870,015	1,831,794			المجموع
1,870,015	1,831,794			

قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 91,590 دينار كويتي (2019: 93,501 دينار كويتي)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

27. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تحتوي أنشطة المجموعة على مخاطر متأصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن انكشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة التكنولوجية والصناعة. يتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدى لتقاضي أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء. إن الحسابات الجارية مودعة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع من قبل وكالات تصنيف ائتماني خارجية مرموقة ولها مخاطر ائتمانية منخفضة.

فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

دينار كويتي		
2019	2020	
248,433	304,475	ذمم مدينة مستحقة شركات زميلة
9,054,244	10,074,088	ذمم مدينة وموجودات أخرى
72,548,454	38,502,343	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
81,851,131	48,880,906	

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للحد الأقصى لتعرض الأدوات المالية لمخاطر الائتمان والتي تم الاعتراف لها بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة:

دينار كويتي					
31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2020		
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر
28,126,208	-	28,126,208	19,067,936	-	19,067,936
44,422,246	-	44,422,246	19,434,407	-	19,434,407
7,534,534	-	7,534,534	9,691,449	(1,915,058)	11,606,507
1,519,710	-	1,519,710	382,639	-	382,639
248,433	-	248,433	304,475	-	304,475
81,851,131	-	81,851,131	48,880,906	(1,915,058)	50,795,964

تعتبر جميع الموجودات المالية التي يتم احتساب خسائرها الائتمانية المتوقعة وفقاً للمنهج العام ذات جدارة ائتمانية جيدة وتُصنّف ضمن المرحلة الأولى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به لعقود الإيجار ومبالغ أخرى مستحقة من مستأجرين:

دينار كويتي	
-	مخصص الخسارة كما في 31 ديسمبر 2019
1,915,058	الزيادة في مخصص الخسارة
1,915,058	مخصص الخسارة كما في 31 ديسمبر 2020

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2020 و 2019 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				
المجموع	من 1 إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2020
8,117,740	3,016,705	3,067,747	2,033,288	قروض لأجل
353,628,924	307,292,821	42,359,770	3,976,333	دائنو مرابحة
22,375,991	22,375,991	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
33,271,171	-	12,795,772	20,475,399	ذمم تجارية دائنة وأخرى
417,393,826	332,685,517	58,223,289	26,485,020	مجموع المطلوبات
19,592,814	-	19,592,814	-	التزامات

دينار كويتي				
المجموع	من 1 إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2019
11,577,548	7,244,329	3,237,233	1,095,986	قروض لأجل
379,524,206	316,902,299	58,854,296	3,767,611	دائنو مرابحة
23,454,231	23,454,231	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
36,423,143	-	15,412,605	21,010,538	ذمم تجارية دائنة وأخرى
450,979,128	347,600,859	77,504,134	25,874,135	مجموع المطلوبات
49,465,319	-	49,465,319	-	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها. لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض لالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

تراقب المجموعة تعرضاتها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

كما في 31 ديسمبر 2020، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 926,269 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 851,421 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الرئيسية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2020، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أقل بمبلغ 7,795,728 دينار كويتي (31 ديسمبر 2019: 7,777,306 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجموع.

دينار كويتي		العملة
أثر التغير على الدخل الشامل الآخر		
2019	2020	
7,500,718	7,485,050	ريال سعودي
145,287	128,448	دينار بحريني
131,301	182,230	درهم إماراتي
7,777,306	7,795,728	

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية، حينما تتوقف الضوابط عن العمل. يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسمعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكن يمكنها أن تدير هذه المخاطر من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحقوق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

28. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لتحقيق عوائد للمساهمين والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الدين إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الدين إجمالي القروض المبنية في بيان المركز المالي المجموع ناقصاً النقد والأرصدة البنكية. لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

دينار كويتي		
2019	2020	
11,000,000	8,000,000	قروض لأجل
329,568,407	326,677,561	دائنو مريحة
1,181,471	1,576,451	التزام عقد إيجار
(72,573,073)	(38,575,085)	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية
269,176,805	297,678,927	صافي الدين
546,893,267	555,079,649	حقوق الملكية
816,070,072	852,758,576	إجمالي رأس المال
33%	35%	معدل المديونية

29. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصّل عنها في هذه البيانات المالية المجمعة، حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقديرات الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

رسملة تكلفة العقارات قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية جوهرية فيما يتعلق بإنشاء أسواق تجارية وفنادق جديدة. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام جوهرية من قبل الإدارة.

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

تراجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة بما في ذلك الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يعتمد التقييم العادل على مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وأساليب المقارنة في السوق وتعتمد مدخلات التقييم الهامة المستخدمة على بيانات السوق غير القابلة للملاحظة. تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة ومصاريف الاستهلاك ذات الصلة. سوف تتغير تكلفة السنة بشكل كبير إذا كان العمر الفعلي مختلفاً عن العمر الإنتاجي المقدّر للأصل.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم إدراج خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار التشغيلي الخاصة بالمجموعة. تستخدم هذه البنود لزيادة المرونة التشغيلية فيما يتعلق بإدارة العقود. يمكن ممارسة هذه الخيارات من قبل كل من المجموعة والمؤجر المعني. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي ينشأ عنها حافز اقتصادي للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار، إذا كان تمديدها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.

30. الأثر المترتب على جائحة كوفيد - 19

وصفت منظمة الصحة العالمية في 11 مارس 2020 فيروس كورونا المستجد (كوفيد-19) بالجائحة العالمية. وتسبب هذا الحدث في توقف الأعمال التجارية على نحو واسع النطاق، مما نتج عنه أثر سلبي مترتب على النشاط الاقتصادي.

تعمل المجموعة في قطاعات اقتصادية تستند نسبياً إلى أسعار النفط الخام. في تاريخ التقرير، شهدت أسعار النفط تقلبات وتراجعات غير مسبوقة. لذا، تراقب المجموعة الوضع عن كثب، ووضعت المزيد من الخطط التي تستهدف استمرارية الأعمال، إلى جانب ممارسات إدارة المخاطر الأخرى لإدارة تعطّل الأعمال المحتمل، بسبب تفشي فيروس كوفيد-19 على عملياتها وأدائها المالي.

أجرت المجموعة تقييم لتداعيات فيروس كوفيد-19 على النتائج المالية للمجموعة، في ضوء التوجيهات التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية، وإدراج النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة، كما قامت بتوضيح التغيرات المتعلقة بالأحكام والتقديرات الجوهرية كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

إجراءات الدعم المتعلقة بكوفيد - 19

خلال الفترة، حصلت الشركة على دعم مالي بسبب جائحة كوفيد-19 من الهيئة العامة للقوى العاملة التابعة لحكومة الكويت، وتم إدراجه ضمن بند "إيرادات أخرى" في بيان الدخل المجموع.

الأحكام والتقديرات الجوهرية

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وإجراء تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصّل عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتخذ الإدارة أحكاماً هامة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة للبيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للمجموعة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 على المجموعة المبين بالتفاصيل أدناه:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2020

• الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020. وقد تم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المعدلة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة في تاريخ التقرير والأخذ في الاعتبار حقيقة أن الوضع يتفاقم بشكل سريع، وقد أخذت المجموعة أيضاً في اعتبارها تأثير التقلبات الكبيرة في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد مدى خطورة واحتمال وقوع السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما تم النظر في اعتبارات مستقبلية أخرى لم يتم إدراجها قط ضمن السيناريوهات المذكورة أعلاه، مثل تأثير أي تغييرات رقابية أو تشريعية أو سياسية، ولكن لم ينتج عنها أي أثر جوهري، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل على الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه البنود. يتم مراجعة هذه الخسائر ومراقبتها للتأكد من ملاءمتها على أساس ربع سنوي. يتم الإفصاح عن المزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح 2.5.8.

• قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قامت المجموعة بدراسة الآثار المحتملة للتقلبات في السوق الحالية لتحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المدرجة لدى المجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها في تاريخ التقرير. نظراً لتأثير فيروس كوفيد-19، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في إطار السيناريو الحالي. يتم الإفصاح عن المزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح 2.5.9.

• العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والاستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ التقرير، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات تتأثر سلباً، وفي ظل استمرار تطور الوضع، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما تستخدم الافتراضات ذات الصلة في إدراج قيم هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

• تعديل عقود الإيجار

ارتأت المجموعة، بوصفها الطرف المؤجر، أن التغييرات في دفعات عقود الإيجار الناتجة عن البنود المنصوص عليها بموجب العقد الأصلي أو القوانين المطبقة أو اللوائح المعمول بها هي جزء من الشروط والأحكام الأصلية لعقد الإيجار، حتى إذا كان أثر تلك الشروط (الناشئة عن حدث مثل جائحة كوفيد - 19) لم يكن متوقع في وقت سابق. وفي هذه الحالة، لا يوجد تعديل على عقود الإيجار فيما يتعلق أغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 16.