



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت
بيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

<u>المحتويات</u>	
تقرير مراقب الحسابات المستقل	5-2
بيان المركز المالي المجمع	5
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	6
بيان الدخل الشامل الآخر المجمع	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	8
بيان التدفقات النقدية المجمع	9
<u>البيان</u>	
الصفحة	
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	31-10



الكويت : 29 مارس 2022

报 告 书

女士们/先生们 / 贵公司
公司名称
公司名称 (普通股)
科威特公司
科威特

报告书摘要

我们对贵公司及其附属公司(以下简称“公司”)的财务报表进行了审计。该报表包括2021年12月31日的资产负债表，2021年度的收入和支出明细表以及2021年度的现金流量表。我们的审计是根据科威特会计准则进行的。

意见

我们认为，上述报表在所有重大方面均能真实、准确地反映公司的财务状况和经营成果。我们建议将此报告书作为公司2021年度报告的一部分。

意见基础

我们根据以下基础形成意见：(1) 公司的内部控制制度健全且有效运行；(2) 公司的财务记录完整、准确；(3) 公司的收入和支出明细表反映了真实的经济业务；(4) 公司的现金流量表反映了真实的现金流动情况。

其他事项

我们注意到，公司存在一些值得关注的问题，包括但不限于：(1) 公司的应收账款余额较大，可能会影响公司的现金流；(2) 公司的存货周转率较低，可能存在积压现象；(3) 公司的固定资产折旧计提不足，可能影响公司的资产价值。



أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية بموجب تقديرنا المهني، هي الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية للسنة المالية الحالية وتم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجموعة ككل، وفي تكوين رأينا حولها، ولا نبدي رأينا منفصلاً بشأنها. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتنا لكل امر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

تقييم العقارات الاستثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 1% من إجمالي موجودات المجموعة وتم المحاسبة عنها بالقيمة العادلة، إن تقييم العقارات الاستثمارية يمثل أمراً جوهرياً يتطلب إجراء عدداً من الافتراضات بما في ذلك إيرادات الإيجار المقدرة والعوائد الرأسمالية والمعاملات التاريخية ومعرفة السوق ومعدلات الإشغال، تشير سياسة المجموعة إلى إجراء التقييمات العقارية في نهاية السنة من قبل متخصصين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة على أن يكونوا مختصين ويتوافق لديهم المؤهلات اللازمة والخبرات المطلوبة ونظراً إلى حقيقة أن القيم العادلة للعقارات الاستثمارية تمثل أمراً جوهرياً وأن التقييمات تعتمد بشكل كبير على التقديرات، فمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية.

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

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تضمن الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمارات هامة غير مسورة، إن تقييم هذه الأدوات يستند إما إلى تقييمات خارجية مستقلة أو إلى نماذج داخلية تم وضعها من قبل المنشأة وبالتالي يوجد عدم تأكيد جوهري بشأن القیاس الوارد في عمليات التقييم نتيجة لذلك، كانت لتقييم هذه الأدوات أهمية كبيرة في تدقيقنا لذلك فقد بذلنا جهود في أعمال التدقيق من أجل تقييم مدى ملائمة التقييمات الداخلية أو الخارجية للمجموعة المعدة باستخدام تقييمات التقييم، وتقييم واختبار ملائمة التقديرات والافتراضات ومنهجية التقييم والحصول على المستندات المؤيدة والتفسيرات الداعمة لتعزيز التقييمات.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسئولة عن المعلومات الأخرى، تكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة الذي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات بالإضافة إلى التقرير المتكامل الذي تتوقع الحصول عليه بعد ذلك التاريخ، إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجموعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجموعة لا يتناول المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل من أشكال التأكيدات على تلك المعلومات. تمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية في الإطلاع على المعلومات الأخرى، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد ما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير موافقة جوهرياً مع البيانات المالية المجموعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاء مادية. إذا ما استنتجنا وجود أي أخطاء مادية في المعلومات الأخرى، فإنه يتبعه علينا الإفصاح عن ذلك، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها فيما يتعلق بهذه المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ هذا التقرير، ليس لدينا ما نُقصِّح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة في إعداد البيانات المالية المجموعة للمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجموعة وعرضها بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك نظام الرقابة الداخلية التي تراه الإدارة ضرورية يمكنها من إعداد البيانات المالية المجموعة للمجموعة خالية من الأخطاء المالية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجموعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كمجموعة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم تتوافق الإدارة تصفيية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك. ويعتبر القائمين على الحكومة مسؤولين عن الأشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.



مسئولييات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن غايتها تتمثل في الحصول على تأكيد مقبول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأيناً. إن التأكيد المقبول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقّيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء عن الاحتيال أو الخطأ، تعتبر جوهريّة بشكل فردي أو مُجمّع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً للمعايير الدولية، إننا نمارس التقدير المهني ونحافظ على الشك المهني طوال سنة التدقيق، كما تقوم أيضاً:

بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بالتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتاسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً لرأيناً، إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ، التزوير، الحذف المتمم، سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.

- بالاطلاع على نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- بتقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.

- باستنتاج مدى استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبية، وبناء على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم التيقن، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأيناً. هذا ونعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- بالحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخلها لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع الإدارة فيما يتعلق ضمن أمور أخرى عن نطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبيّن لنا من خلال تدقيقنا.

كما نقوم بالاطلاع الإداري ببيان إمتحاناً لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً مقبولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحكومة بها. نقوم بتحديد هذه الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا حول التدقيق إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما تقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتّب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.



التقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية

برأينا كذلك أن المجموعة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأن البيانات المالية المجموعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر "الشركة الأم". وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجموعة تتضمن مانص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي وتعديلاتها اللاحقة، بالإضافة إلى ذلك لم يرد إلى علمنا ما يشير إلى وجود مخالفات خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 لقانون الشركات رقم 1 لعام 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

عادل محمد الصانع
مراقب حسابات مرخص رقم 86 فئة (أ)
مكتب المحاسب الكويتي لتدقيق الحسابات
الكويت في 29 مارس 2022

عادل محمد الصانع
()

محاسب الكويتي لتدقيق الحسابات
محاسبون قانونيون



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة

شركة مساهمة كويتية (عامة)

دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الموجودات	إيضاح		2021	2020
الموجودات غير المتداولة			دinar كويتي	دinar كويتي
ممتلكات ومعدات			2,643	1,743
حق انتفاع بأرض	4		2,480,697	2,616,898
عقارات استثمارية	5		3,263,448	3,141,498
استثمار في محفظة عقارية	6		1,259,719	1,209,249
أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	7		-	498,834
مجموع الموجودات غير المتداولة			7,006,507	7,468,222
الموجودات المتداولة				
النقد والنقد المعادل	8		94,030	558,272
أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	9		3,274,257	2,781,961
أرصدة مدينة أخرى	10		7,992	2,303
مجموع الموجودات المتداولة			3,376,279	3,342,536
مجموع الموجودات			10,382,786	10,810,758
حقوق المساهمين والمطلوبات				
حقوق المساهمين				
رأس المال				12,218,500
علاوة إصدار				184,196
أسهم خزينة				(184,196)
احتياطي ربح بيع أسهم خزينة				23,215
خسائر مرحلة				(3,205,359)
مجموع حقوق المساهمين				9,036,356
المطلوبات				
المطلوبات غير المتداولة				
مخصص مكافأة نهاية الخدمة				40,583
المطلوبات المتداولة				
بنك دائن				
دالنون وأرصدة دائنة أخرى				1,672,919
مجموع المطلوبات المتداولة				60,900
مجموع المطلوبات				1,733,819
مجموع حقوق المساهمين والمطلوبات				1,774,402
				10,810,758
				10,382,786

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

سليمان محمد الفريح
نائب رئيس مجلس الإدارة

وليد حمد السميط
رئيس مجلس الإدارة

2020	2021	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		الإيرادات
196,680	147,857		إيرادات التأجير
61,166	62,139		توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(87,906)	376,432	9	التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	47,438		أرباح محققة من بيع محافظ عقارية
(93,577)	110,682	9	أرباح (خسائر) من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(81,473)	121,950	5	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(62,273)	3,032	6	التغير في القيمة العادلة لمحفظة عقارية
25,252	9,411		إيرادات فوائد أخرى
(42,131)	878,941		إجمالي الإيرادات
المصاريف والأعباء الأخرى			
(77,119)	(80,974)		تكاليف موظفين
(48,950)	(69,515)		مصاريف إدارية وعمومية
(24,779)	(25,421)		أتعاب محافظ
(21,890)	(22,654)		مصاريف أعباء وصيانة عقارات
(137,332)	(137,332)	4	مصاريف الإطفاء
(372,000)	-		مخصص خسائر انتمان متوقعة
(733)	(771)		مصاريف الاستهلاك
(67,613)	(43,618)		تكليف تمويل
(750,416)	(380,285)		إجمالي المصاريف والأعباء الأخرى
(792,547)	498,656		ربح / (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	(11,072)	15	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(4,429)	16	زكاة
(792,547)	483,155		صافي ربح / (خسارة) السنة
(6.53)	3.98	17	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمختلفة (فلس)

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



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	
دinar Kuwaiti	دinar Kuwaiti	
(792,547)	483,155	صافي ربح / (خسارة) السنة
-	-	الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى: -
<u>(792,547)</u>	<u>483,155</u>	اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة

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



(بيان المبالغ بالدينار الكويتي)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

احتياطي ربح	المجموع
رأس المال	أسهم خزينة
علاوة إصدار	بيع أسهم خزينة
دینار کویتی	دینار کویتی
دینار کویتی	دینار کویتی
12,218,500	184,196
الرصيد كمافي 1 يناير 2020	(184,196)
-	23,215
-	(2,412,812)
-	9,828,903
إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى	
-	(792,547)
-	(792,547)
الرصيد كمافي 31 ديسمبر 2020	23,215
اجمالي الدخل الشامل الآخر	184,196
-	(184,196)
الرصيد كمافي 31 ديسمبر 2021	23,215
_____	_____
_____	12,218,500
_____	(184,196)
_____	2,722,204
_____	9,519,511
_____	483,155
_____	483,155
_____	(3,205,359)
_____	9,036,356

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



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة

شركة مساهمة كويتية (عامة)

دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
(792,547)	483,155
(61,166)	(62,139)
62,273	(3,032)
81,473	(121,950)
137,332	137,332
733	771
372,000	-
67,613	43,618
6,539	2,072
87,906	(376,432)
-	(47,438)
-	(110,682)
<u>(37,844)</u>	<u>(54,725)</u>
(62,102)	(5,689)
(30,121)	39,762
<u>(15,408)</u>	<u>-</u>
<u>(145,475)</u>	<u>(20,652)</u>
596,115	(5,182)
-	498,834
(1,178)	(2,802)
61,166	62,139
<u>(2,741,130)</u>	<u>-</u>
<u>(2,085,027)</u>	<u>552,989</u>
(39,604)	468,251
1,672,919	(952,961)
(67,613)	(43,618)
<u>1,565,702</u>	<u>(528,328)</u>
(664,800)	4,009
676,724	11,924
<u>11,924</u>	<u>15,933</u>

التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:

صافي ربح / (خسارة)

تعديلات لـ:

توزيعات أرباح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

التغير في القيمة العادلة لمحفظة عقارية

التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية

مصاريف الإطفاء

مصاريف الاستهلاك

مخصص خسائر انتظام متوقعة

تكاليف تمويل

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح محققة من بيع محافظ عقارية

(أرباح) / خسائر من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

النفقات في بنود رأس المال العامل:

أرصدة مدينة أخرى

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

مخصص مكافأة نهاية الخدمة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التشغيلية

التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية

أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

شراء ممتلكات ومعدات

توزيعات أرباح نقدية مستلمة

عقارات استثمارية

صافي التدفقات النقدية الناتجة من/(المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية

التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية

النقد / (الزيادة) في النقد المحتجز

بنك دائم

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية

صافي النقد في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في بداية السنة

النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 8)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021



-1 التأسيس والأنشطة

تأسست شركة سnam العقارية - شركة مساهمة كويتية (عامة) (الشركة الأم) بتاريخ 23 فبراير 1982 طبقاً لأحكام قانون الشركات رقم 15 لسنة 1960 والقوانين المعدهلة له.

أسهم الشركة الأم مدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية - تم إدراج أسهم الشركة بسوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 28/12/2004.

تم التأشير في السجل التجاري بتاريخ 2 أبريل 2008 بزيادة رأس المال ليصبح 12,218,500 دينار كويتي.

أغراض الشركة الأم:

شراء وبيع الأراضي والعقارات لحساب الشركة الأم وإدارة وتأجير واستئجار العقارات، شراء وبيع الأسهم والسنداط والأوراق المالية للشركات العقارية وذلك لحساب الشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشتراك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تتعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت وفي الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تتحقق بها.

استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة إعداد الدراسات وتقييم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها وتنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة وإقامة المزادات العقارية حسب أنظمة الوزارة وتمكّن الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها والمساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل T.O.T. وإدارة المرافق العقارية بنظام B.O.T.

أن عنوان الشركة الأم المسجل: القبلة - منطقة رقم 13 - بناية 20 - طابق الميزانين - مكتب 1 - الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 29 مارس 2022.

-2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021.

الإصلاح المعياري لمعدلات الفائدة - المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومتغير المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16

تقدم التعديلات إفاءات مؤقتة تتعلق بالتأثيرات على البيانات المالية نتيجة استبدال معدل (الإيبور) المعروض فيما بين البنوك بمعدل فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. تتضمن التعديلات المبررات العملية التالية:

مبرر عملي يستلزم إجراء تغييرات تعاقدية أو تغيرات على التدفقات النقدية والتي تكون مطلوبة بصورة مباشرة لعملية الإصلاح، والتي يتم معاملتها كتغيرات في معدل الفائدة المتغير، بما يعادل الحركة في معدل الفائدة بالسوق.

السماح بتغييرات يتعين إجراؤها بموجب متطلبات إصلاح معدل الإيبور على تصنيفات التحوط وتوثيقات التحوط دون إيقاف علاقه التحوط.

تقدير إفأءة مؤقت للشركات من استيفاء المتطلبات التي يتم تحديدها بصورة منفصلة عندما يتم تصنيف الأداة التي تحمل معدل فائدة خالي تقريباً من المخاطر كتحوط لبند المخاطر.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة استخدام المبررات العملية في الفترات المستقبلية إذا أصبحت سارية المفعول.

معايير صادرة ولكن غير سارية المفعول بعد فيما يلي المعايير الصادرة ولكن غير سارية المفعول بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول متى كان ذلك مناسباً.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متدولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفترات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتدولة أو غير متدولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

ما المقصود بحق تأجيل التسوية

لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية

لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة حق التأجيل

يتتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتبه في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة لا يؤثر الالتزام على تصنيفها تسري التعديلات على تصنيف المطلوبات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024 ويجب تطبيقها باشر رجعي.

من غير المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021**الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتاحات قبل الاستخدام المقصود - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16**

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتاحات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من بيع أي متاحات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتاحات من بيع مثل هذه البنود وتتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الربح أو الخسارة. يسري التعديل على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه باثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية - الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية
جزء من التحسينات السنوية لسنوات 2018-2020 على عملية إعداد المعايير الدولية للتقارير المالية، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتضمن التعديل توضيحات حول الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابةً عن الطرف الآخر. تطبق المنشأة هذا التعديل على المطلوبات المالية المعدلة أو المتباينة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتباينة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.
إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن غير سارية المفعول بعد ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2017 المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. وما أن يسري، يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين الصادر في سنة 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة والتأمين العام والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدر هذه العقود وكذلك بما يخص بعض الضمانات والأدوات المالية ذات مزايا المشاركة التقديرية. ويتم تطبيق استثناءات محدودة النطاق. والهدف الشامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين الأكثر إفادة وتناسقاً لشركات التأمين. على النقيض من المتطلبات الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والتي تستند بصورة كبيرة إلى السياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجاً شاملأً لعقود التأمين يغطي كافة جوانب المحاسبة ذات الصلة.

يعتمد أساس المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على النموذج العام والذي يسانده:

تعديل محدد للعقود ذات مزايا المشاركة المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).

طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وتنطبق بصورة رئيسية على العقود قصيرة الأجل.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 مع ضرورة إدراج المبالغ المقارنة. ويسمح بتطبيق المبكر ولكن شريطة أن تقوم المنشأة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ قيامها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة. سوف تقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات عندما تصبح سارية المفعول.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3- السياسات المحاسبية الهامة

3/1) أساس إعداد البيانات المالية المجمعة

- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للنظام المالي (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير معايير التقارير المالية الدولية (IFRIC) ومتطلبات قانون التجارة الكويت.
- إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متسقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة لسنة السابقة.

3/2) أساس تجميع البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم وشركتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد المجموعة تقدير مدى سيطرتها على الشركة المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتهن أو المباعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع أو الإيرادات الشاملة الأخرى اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقيف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى على مالكي الشركة والجهات غير المسيطرة. يتم توزيع الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة أو الجهات غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتباينة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصة الملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيمة الدفترية لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لعكس التغيرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للملبغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين: (أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و (ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متنبأة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة. تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقى في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لعرض المحاسبة اللاحقة وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم 39، أو التكفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

الشركة التابعة

تشتمل البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة - شركة فنون العقارية - شركة مساهمة كويتية مقلدة تأسست شركة فنون العقارية كشركة ذات مسؤولية محدودة بتاريخ 1 مارس 2006 بموجب عقد موثق رقم 1282 جلد 1 برأس مال قدره 8,250,000 دينار كويتي ومقرها وبلد تسجيلها هي دولة الكويت ونشاطها الرئيسي هو العقارات. لقد تم بتاريخ 3 يناير 2010 تحويل كيانها القانوني إلى شركة مساهمة كويتية (مقلدة) بموجب عقد تحويل كيان قانوني من شركة ذات مسؤولية محدودة إلى شركة مساهمة مقلدة بموجب عقد موثق تحت رقم 480 جلد 1 وبرأس مال قدره 1,000,000 دينار كويتي، وتمت زيادة رأس المال الشركة ليكون 4,300,000 دينار كويتي بتاريخ 30 مايو 2018. وقد بلغت نسبة ملكيه الشركة الأم بالشركة التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة ما نسبته 99.67%， وعليه لم يتم إظهار حقوق الأقلية في البيانات لضائقة نسيهم في ملكية الشركة الأم.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الإقتاء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للإقتاء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها بجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الإقتاء والمطلوبات المتکدة من المجموعة للملك السابقين للشركة المقتناه وكذلك أية حقوق ملكية مصدرة من المجموعة مقابل الإقتاء. يتم إثبات المصارييف المتعلقة بالإقتاء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكديها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناه المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتاء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير التقارير المالية ذات العلاقة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناه والقيمة العادلة لأي حصة مقتناه في السابق عن صافي قيمة الموجودات والمطلوبات المتکدة المحددة كما في تاريخ الإقتاء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناه والمطلوبات المتکدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناه والقيمة العادلة لأي حصة مقتناه في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كأرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المقتناه بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناه أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناه بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتاء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة -إن وجدت- في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الإقتاء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

(3/3) العرف المحاسبي

- يتم إعداد البيانات المالية على أساس التكلفة التاريخية متبعين مبدأ الاستحقاق.
- يتم إعداد البيانات المالية بالدينار الكويتي.

(3/4) التقديرات والأحكام المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بافتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

(3/5) النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقدية بالصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال سنة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

(3/6) الأدوات المالية

يتم الاعتراف بال الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

- يتم قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. إن تكاليف المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه أو إصدار الموجودات المالية والمطلوبات المالية (يختلف الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل) يتم إضافتها أو خصمها من القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية، حيث يكون مناسباً، عند الاعتراف المبدئي. إن تكاليف المعاملة المرتبطة مباشرة باقتناه الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، يتم الاعتراف بها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.



الموجودات المالية

- يتم الاعتراف أو الغاء الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط الاعتيادية باستخدام طريقة تاريخ المعاشرة.
 - إن عمليات الشراء أو البيع التي تتم بالشروط الاعتيادية هي عمليات شراء أو بيع موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات خلال سنة يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف المتعامل بها في السوق.
 - يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المدرجة سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة وفقاً لتصنيفها.

تصنيف الموجودات المالية

 - إن أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية يتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة:
 - إن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه الاحتفاظ بالأصل المالي من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
 - ينبع عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقديّة في تواريخ محددة تمثل بشكل أساسي في دفعات أصل الدين بالإضافة إلى الفوائد.
 - إن أدوات الدين التي تستوفي الشروط التالية يتم لاحقاً قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
 - إن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الأصل المالي؛
 - ينبع عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقديّة في تواريخ محددة تمثل بشكل أساسي في دفعات أصل الدين مضافة إليه الفوائد.
 - بخلاف ذلك يتم قياس كافة الموجودات المالية الأخرى لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

على الرغم مما سبق، قد تقوم المجموعة - بشكل لا يمكن الرجوع فيه - بالاختيارات التالية عند الاعتراف المبدئي بالأصل المالي:
 - يجوز للمجموعة أن تعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة بالنسبة لاستثمار معين في أداة ملكية ضمن بيان الدخل الشامل الآخر وذلك عند استيفاء معايير محددة، و

أرباح وخسائر صرف عملات أجنبية

 - يتم تحديد القيمة الدفترية للموجودات المالية المقومة بعملة أجنبية بنفس تلك العملة ويتم ترجمتها بسعر الصرف السائد في نهاية كل سنة، وخاصة ما يلي:
 - بالنسبة لأدوات الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم الاعتراف بفارق أسعار الصرف في الدخل الشامل الآخر ضمن احتياطي إعادة تقييم استثمارات.
 - انخفاض قيمة موجودات مالية

- قامت المجموعة بتطبيق المنهج المبسط وقياس مخصص الخسارة للذمم المدينة بمبلغ يعادل قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة المالية. تقدر الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة باستخدام جدول للمخصصات بالرجوع إلى تجارب التعرض في السداد السابقة للمدينين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين المعدل بعوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة لمجالات الأنشطة التي يزاول فيها المدينون أنشطتهم وتقييم التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير.

- تقوم المجموعة بشطب الذمم المدينة عند وجود معلومات تشير إلى أن المدين يواجه صعوبات مالية ولا يوجد احتمال واقعي للاسترداد أو عندما يخضع المدين لعملية تصفية أو دخوله في إفلاس أو مضى على استحقاق الذمم المدينة أكثر من سنتين.

- تطبق المجموعة المنهج العام لتكوين مخصصات مقابل الخسائر الائتمانية المتوقعة وفقاً لما نص عليه المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فيما يتعلق بالأدوات المالية ضمن النقد والأرصدة لدى البنوك. تستخدم المجموعة التصنيف الائتماني وفقاً لوكالات تصنيف خارجية لتقييم مخاطر الائتمان التي ت تعرض لها هذه الموجودات المالية ويتم مراقبة وتحديث هذه التصنيفات المنشورة باستمرار.

الغاء الاعتراف بال الموجودات المالية

 - تقوم المجموعة بإلغاء الاعتراف بالأصل المالي فقط في حالة انتهاء صلاحية الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل أو نقل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل للطرف الآخر. في حال عدم قيام المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية واستمرت في السيطرة على الأصل المنقول، تقوم المجموعة بثبات صحتها المحافظة بها في الأصل والالتزام المصاحب له مقابل المبالغ التي قد تضطر لدفعها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المنقول، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي كما يتم الاعتراف بالتزام مالي مضمن بمقدار المتحصلات المستلمة.
 - عند الغاء الاعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم تسجيل الفرق بين القيمة الدفترية لهذا الأصل والمبلغ المقابل المستلم والمستحق في بيان الدخل. كذلك، عند إلغاء الاعتراف بالاستثمار في أداة دين مصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم تصفييف الربح أو الخسارة المترافق سابقاً في احتياطي إعادة تقييم استثمارات ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وفي المقابل، عند إلغاء الاعتراف بأي من الاستثمارات في أدوات الملكية التي تم اختيارها من قبل المجموعة عند الاعتراف المبدئي ليتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، لا يتم إعادة تصفييف الربح أو الخسارة المترافق سابقاً في احتياطي إعادة تقييم استثمارات ضمن بيان الدخل ولكن يتم تحويلها إلى الأرباح المرحلحة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

المطلوبات المالية

يتم قياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة أو القيمة العادلة من خلال بيان الارباح او الخسائر المجمع.

المطلوبات المالية المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة

- يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية التي لا تصنف ضمن البنود التالية، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعالة:
- (1) المقابل النقدي المحتمل في عملية اندماج الأعمال؛
 - (2) محفظتها المتاجرة؛
 - (3) مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن طريقة الفائدة الفعالة هي طريقة احتساب التكاليف المطفأة للمطلوبات المالية وتوزيع مصاريف الفوائد على مدار الفترات ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو معدل خصم المدفوعات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك كافة الرسوم والنفقات المدفوعة أو المستلمة والتي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي وتکاليف المعاملة وغير ذلك من علاوات أو خصومات) خلال العمر المتوقع للمطلوبات المالية، أو (حيث يكون مناسباً) على مدى سنة أقصر، إلى التكاليف المطفأة للمطلوبات المالية.

خسائر وأرباح صرف العملات الأجنبية

- بالنسبة للمطلوبات المالية المقومة بعملات أجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة في نهاية كل سنة، فإنه يتم تحديد خسائر وأرباح صرف العملات الأجنبية استناداً إلى التكاليف المطفأة لهذه الأدوات. يتم الاعتراف بهذه الخسائر والأرباح الناتجة عن صرف العملات الأجنبية ضمن بند "إيرادات أو مصروفات أخرى" في بيان الدخل للمطلوبات المالية التي لا تشكل جزءاً من علقة تحوط محددة.

الغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

- تقوم المجموعة بالغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية فقط عندما يتم الإعفاء من التزامات المجموعة أو الغاؤها أو انتهاء صلاحية استحقاقها. ويتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المستبعد والمبلغ النقدي المدفوع والمستحق، في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3/7) الاستثمارات العقارية

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

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

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

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

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021****(3/8) استثمار في محفظة عقارية**

- يمثل الاستثمار في محفظة عقارية مساهمة المجموعة في استثمارات عقارية مع أطراف أخرى ضمن محفظة مدارة من قبل شركات متخصصة يتم تسجيل الاستثمار في محفظة عقارية مبدئياً بتكلفة المساهمة. بعد التسجيل المبدئي، يتم إثبات الاستثمار في محفظة عقارية بالقيمة العادلة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشا فيها. يتم تقدير القيم العادلة باستخدام أوضاع المحفظة الذي تم الحصول عليها من قبل مدير المحفظة.

(3/9) عقارات للمتاجرة

- يتم تسجيل العقارات المحافظ لها للمتاجرة بالتكلفة أو بصفى القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتمثل التكاليف في تلك المصروفات المتکدة لوضع العقار في حالة الحالية بما في ذلك تكاليف التمويل المحددة، تستند صافى القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقعة تکدها عند الانتهاء والبيع.

(3/10) الممتلكات والمعدات

درج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترافق وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكاليف مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. درج مصروفات الإصلاحات والصيانة والتتجديد غير المادية في بيان الدخل للسنة التي يتم تكبد هذه المصروفات فيها. يتم رسملة هذه المصروفات في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

تم إثبات الأرض والمباني بالقيمة العادلة بناءً على التقييمات الدورية من قبل مقيمين خارجين مستقلين. هذا التقييم يحدث كل سنة. يتم أخذ الزيادة في القيمة الدفترية الناتجة عن إعادة تقييم الأرض والمباني إلى احتياطي إعادة التقييم في حقوق الملكية أو يتم تحويلها إلى بيان الدخل إلى الحد الذي يتم فيه تحويل أي خسائر انخفاض في القيمة تم تحويلها مسبقاً على بيان الدخل. يتم أخذ الانخفاض في القيمة الدفترية للأرض والمباني نتيجة لإعادة التقييم إلى بيان الدخل أو احتياطي إعادة التقييم إلى أي زيادة سابقة في إعادة التقييم. في نهاية كل سنة، يتم تحويل الفرق بين الاستهلاك المحتمل على بيان الدخل بناءً على القيمة الدفترية المعدل تقييمها للأرض والمباني والاستهلاك استناداً إلى القيمة الأصلية للأرض والمباني من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة. لاحقاً لتاريخ البيع.

تهاك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات بقيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية.

تم مراجعة القيمة التجريبية وال عمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية، ويتم المحاسبة عن التغير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير.

درج أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وصفى القيمة الدفترية لهذه الموجودات.

(3/11) انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بخلاف الشهرة

- يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنويًا لتحديد مدى وجود مؤشرات على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد لتلك الموجودات بغرض تحديد مبلغ الانخفاض في القيمة، إن وجد. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد والموجودات غير الملموسة التي لم تتأتى للاستخدام بعد من أجل تحديد الانخفاض في القيمة سنويًا على الأقل، وحينما يكون هناك مؤشر على وجود انخفاض في قيمة هذا الأصل.

- ويتم تحديد صافى القيمة الاستردادية على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى.

تم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر. في حال رد الانخفاض في القيمة، يتم عكس الانخفاض في القيمة في حدود صافى القيمة الدفترية للأصل فيما لو لم يتم إثبات الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(3) حقوق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المحصل أو المستحق. يتم تخفيف الإيرادات بالمردودات المتوقعة وأي مسومات أو خصومات أخرى.

- يدرج ربح بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع.
- يُعرف بإيراد توزيعات الأرباح من الاستثمارات عندما يثبت الحق في استلامها.
- يتم إثبات الإيرادات الناتجة عن بيع الأراضي والعقارات المطورة في بيان الدخل وفقاً لطريقة نسبة الإتمام. يتم تحديد نسبة الإتمام من خلال تكالفة الأعمال المنفذة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لإتمام المشروع.
- تتحسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاوني لكل نشاط.

(3) مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية حالية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوقة فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقع أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنقد والمخاطر المحددة للالتزام.

(3) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً للائحة مزايا محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة ل إنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديرأً مناسبأً لقيمة الحالية للالتزام المجموعة.

(3) تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتئاء أو إنشاء أو إنتاج أصول مؤهلة للرسملة - التي تستغرق سنة إنشاءها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكاليف الأصل وذلك لحين الانتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كمصاريف بيان الدخل في السنة التي تبدلت فيها.

(3) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بمؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصرف وتحسب بواقع 1% من الربح بعد التحويل إلى الاحتياطي القانوني وقبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة.

(3) أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم ذاتية التي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج تكاليف الأسهم المشتراء في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة الإصدار يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "أرباح بيع أسهم الخزانة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحويل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحويل الخسارة الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة.

(3) التوزيعات المقترحة

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح المقترحة لمساهمي الشركة الأم كالالتزامات في البيانات المالية للمجموعة في الفترة التي يعتمد فيها مساهمي الشركة الأم هذه التوزيعات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(3) الأصول المؤجرة

المجموعة بصفتها الطرف المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2020، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يعرف عقد الإيجار بأنه "عقد أو جزءاً من عقد يمنح الحق في استخدام أصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

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

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

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

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

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

قياس عقود الإيجار والاعتراف بها عندما تمثل المجموعة الطرف المستأجر

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

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تبدها المجموعة وتقدرها لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في غاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار مخصوصاً منه أي حواجز مستلمة.

لاحقاً لقياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الاستخدام عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة موقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستعينين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

التزامات الإيجار

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

ت تكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها ومدفوعات متغيرة بناء على أي مؤشر أو معدل والبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معقول.

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

المجموعة بصفتها الطرف المؤجر تدخل المجموعة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية، تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما عقود إيجار تشغيلي أو تمويلي، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي. عندما مثل المجموعة طرقاً موجزاً وسليماً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كوماً عقددين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي، يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار، يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتبدلة في ترتيب عقد الإيجار والتلاقي على عدوه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار.

يتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، يتم الاعتراف بالبالغ المستحق بموجب عقود الإيجار التمويلي كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي لفترات المحاسبة لتعكس معدل عائد دوري ثابت على ما في استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

(3/20) ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بضريبة دعم العمالة الوطنية كمصروف وتحسب وفقاً لقرار وزير المالية رقم 24/2012 والقانون رقم 19/2000.

(3/21) مساهمة الزكاة

يتم الاعتراف بحصة المجموعة الخاصة بالزكاة كمصروف وتحسب وفقاً لقرار وزير المالية رقم 58/2007 و 58/2006.

(3/22) تقدير القيمة العادلة

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

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

- المستوى الأول: الأسعار المعينة للأدوات المالية المسورة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعينة في سوق نشط للأدوات المماثلة. الأسعار المعينة لموجودات أو التزامات مماثلة في سوق غير نشط. طرق تقييم تستند على مدخلاتها بخلاف الأسعار المعينة للأدوات المالية.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند مدخلاتها على بيانات سوق يمكن ملاحظتها.

يوضح الجدول التالي معلومات حول كيفية تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية:

مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر	
	2020	2021
الأول	1,934,652	2,469,215
الثالث	847,309	805,042
	2,781,961	3,274,257
الثالث	498,834	-

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أسهم محلية مسورة

أسهم محلية غير سرة

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أدوات دين - محفظة مدارة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تعتبر متساوية تقريباً لقيمتها الدفترية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تم تقدير القيمة العادلة لهذه الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى وفقاً للمستوى الثالث باستخدام تقارير صادرة من مدير المحفظة وتقييم من مقيم مستقل. لا توجد تحويلات بين مستويات التقييم خلال السنة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(3) التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة تتطلب من الإدارة القيام ببعض التقديرات والافتراضات لتحديد القيمة الدفترية للموجودات والالتزامات التي ليست لها أي مصادر أخرى للتقييم. تعتمد التقديرات والافتراضات على الخبرة السابقة والعناصر الأخرى ذات العلاقة. قد تختلف النتائج الفعلية عن التقديرات.

يتم مراجعة التقديرات والافتراضات بصفة دورية. يتم إثبات أثر التعديل على التقديرات في السنة التي تم فيها التعديل وفي السنة المستقبلية إذا كان التعديل سوف يؤثر على الفترات المستقبلية. فيما يلي التقديرات التي تخص المستقبل والتي قد ينتج عنها خطر هام يسبب تعديلات جوهرية على الموجودات والالتزامات خلال السنوات المالية القادمة.

تقييم الأدوات المالية

إن بعض موجودات والالتزامات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية المجمعة. تقوم إدارة المجموعة بتحديد الطرق والمدخلات الرئيسية المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق يمكن ملاحظتها في الحدود المتاحة. إن المعلومات حول طرق التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات.

تقييم الاستثمارات العقارية

تسجل المجموعة الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة، مع إثبات التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع. تقوم المجموعة بتعيين مقاييس مستقلين لتحديد القيمة العادلة. إن المقاييس يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للاستثمارات العقارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحثة في تاريخ التقرير.

مخصصات وأصول ومطلوبات محتملة

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخرج بالكامل عن سيطرة المنشأة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه لقاء أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة.

-4 حق انتفاع بأرض

التکافہ	2021	2020
الرصيد في بداية السنة	دينار كويتي	دينار كويتي
إضافات خلال السنة	4,251,521	4,251,521
الرصيد في نهاية السنة	1,131	-
الإطفاء المتراكم	4,252,652	4,251,521
الرصيد في بداية السنة	(1,634,623)	(1,497,291)
الإطفاء خلال السنة	(137,332)	(137,332)
الرصيد في نهاية السنة	(1,771,955)	(1,634,623)
صافي القيمة الدفترية	2,480,697	2,616,898

يمثل هذا البند التکافہ المطفأة لحق استغلال أرض بمنطقة الجداف بنظام BOT بدولة الإمارات العربية المتحدة - دبي، قامت المجموعة بسداد مبلغ 105,000,000 درهم إماراتي (ما يعادل 8,319,004 دينار كويتي) بالكامل في السنوات السابقة مقابل عقد الإيجار. ويتم احتساب إطفاء عن تکافہ حق الانتفاع حسب مدة الاستفادة المتوقعة من الأرض والمقدرة بثلاثون عاماً ابتداء من 9 سبتمبر 2009 تنتهي في 9 سبتمبر 2039. لقد تم تقييم الأرض بمعرفة مقيم مستقل معتمد بدولة الإمارات العربية المتحدة وقد بلغ القيمة 75,000,000 درهم إماراتي اي ما يعادل مبلغ 6,219,825 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

فيما يلي مطابقة بين عقد الإيجار الأصلي وصافي القيمة الدفترية:

2020	2021	التكلفة
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,319,004	8,319,004	القيمة الأصلية المدفوعة للإيجار
574,221	575,352	تكاليف تطوير مرسمه
(4,641,704)	(4,641,704)	انخفاض القيمة المتراكمة
(1,634,623)	(1,771,955)	إطفاء متراكم
<u>2,616,898</u>	<u>2,480,697</u>	صافي القيمة الدفترية

5 - عقارات استثمارية
أن الحركة على العقارات الاستثمارية خلال السنة كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,741,130	3,141,498	الرصيد في بداية السنة
481,841	-	المحول من عقارات للمتاجرة
(81,473)	121,950	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
<u>3,141,498</u>	<u>3,263,448</u>	الرصيد في نهاية السنة

يتضمن هذا البند الآتي:

(ا) عقارات بدولة الكويت

عقارات استثماري عبارة عن مبني بمبنية بنيد القار بدولة الكويت وقد تم تقييم ذلك العقار بناء على التقييمات التي تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي معتمدين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية وقد بلغت القيمة العادلة للعقار 2,600,000 دينار كويتي وقد تم التقييم باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسملة الإيرادات الشهرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق.

(ب) عقارات بدولة الإمارات العربية المتحدة

عقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة عبارة عن فيلا سكنية بقيمة 663,448 دينار كويتي (أي ما يعادل 8,000,000 درهم إماراتي) والقيمة المذكورة وفق التقييم المعتمد كما في 31 ديسمبر 2021 من قبل مقيم مستقل وقد تم التقييم باستخدام طريقة السوق لتحديد القيمة العادلة بما يعكس الأسعار المرصودة لمعاملات السوق الأخيرة للعقارات المماثلة دون إجراء أي تعديلات جوهيرية على بيانات السوق التي يمكن رصدها.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

- 6- استثمار في محفظة عقارية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,271,522	1,209,249	الرصيد في بداية السنة
-	1,256,687	إضافات خلال السنة
-	(1,209,249)	إستبعادات خلال السنة
(62,273)	3,032	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
1,209,249	1,259,719	الرصيد في نهاية السنة

يتضمن هذا البند في قيمة أرض بالمملكة العربية السعودية - مدينة الرياض - شارع الشيخ جابر، وقد قامت المجموعة خلال السنة الحالية بشراء الأرض المذكورة وكذلك تم بيع حصتها في محفظتها العقارية بالمملكة العربية السعودية وقد تحقق عن هذا البيع ربح بمبلغ 47,438 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، تم تقدير الأرضي كما في 31 ديسمبر 2021 من قبل مقيم عقاري خارجي مستقل بالمملكة العربية السعودية باستخدام طريقة العقارات والبيوع المشابهة والقيمة السوقية وقد بلغت القيمة العادلة 15,529,662 ريال سعودي أي ما يعادل 1,259,719 دينار كويتي.

- 7- أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يمثل هذا البند قيمة استثمار في سندات شركة العقارات المتحدة لمدة خمس سنوات، نسبة العائد على الاستثمار 62.5% فوق سعر الخصم المعن من قبل بنك الكويت المركزي. يتم توزيع العائد كل ثلاثة شهور، وتم تصنيف هذا الاستثمار وفق معيار (9) الخاص بالأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.
خلال السنة الحالية قامت المجموعة ببيع تلك السندات بسعر التكلفة ولذلك لم ينتج عن عملية البيع أي ربح أو خسارة كما في 31 ديسمبر 2021.

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
498,834	-	أدوات دين - سندات
498,834	-	

- 8- النقد والنقد المعادل

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,924	15,933	نقد بالصندوق وحسابات جارية لدى البنوك
546,348	78,097	نقد في محفظة
558,272	94,030	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان المركز المالي المجمع
(546,348)	(78,097)	نقصاً: النقد المحتجز (أنظر أدناه)
11,924	15,933	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إدارة النقد بالمحفظة من قبل طرف ذو صلة، أن النقد بالمحفظة مر هون مقابل تسهيلات بنكية (إيضاحي 19-13).



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة
شركة مساهمة كويتية (عامة)
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

9- أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,869,867	2,781,961	الرصيد في بداية السنة
(87,906)	376,432	التغير في القيمة العادلة
-	115,864	صافي الحركة النقدية على المحفظة
2,781,961	3,274,257	ان تفاصيل الأصول المالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,934,652	2,444,460	أوراق مالية مسيرة
822,595	829,797	أوراق مالية غير مسيرة
2,757,247	3,274,257	

تدار المحفظة أعلاه من قبل طرف ذي صلة وهي مرهونة مقابل تسهيلات سحب على المكتشوف (إيضاح 8-13).
تضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمارات غير مسيرة بقيمة 829,797 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 مدرجة بالتكلفة.

10- أرصدة مدينة أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	890	الأصول المالية
1,053	5,852	نهم موظفين
1,053	6,742	أرصدة مدينة أخرى
		مجموع الأصول المالية

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
813,310	813,310	الأصول غير المالية
1,250	1,250	مدفووعات مقدمة لشراء عقارات*
814,560	814,560	مصرفوفات مدفوعة مقدما
(813,310)	(813,310)	مخصص خسائر انتظار متوقعة
1,250	1,250	مجموع الأصول غير المالية
2,303	7,992	إجمالي أرصدة مدينة أخرى

* خلال عام 2005 و2006 دفعت المجموعة مبالغ لطرف لشراء أرض في دبي - الإمارات العربية المتحدة، ومع ذلك خلال عام 2014 وقت المجموعة اتفاقية مع مطور عقاري لاستبدال الأرض بعدد 8 وحدات قيد التطوير في دبي - الإمارات العربية المتحدة ومع ذلك لم يتم نقل ملكية هذه الوحدات باسم المجموعة بسبب التأخير في نقل ملكية الوحدات باسم المجموعة قامت إدارة المجموعة بتأثيث مخصص بمبلغ 513,310 دينار كويتي مقابل الدفع المقدمة في السنوات السابقة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

وبتاريخ 15 ديسمبر 2019، توصل المطور العقاري مع إدارة المجموعة كتاباً بخطارها بأنه لا يوجد في سجلاتهم أي دليل على ملكية المجموعة لتلك الوحدات وبناءً عليه قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه بتاريخ 22 ديسمبر 2020 تكين مخصص بالرصيد المتبقى بالكامل. أن المجموعة بصدد إجراء مشاورات مع مستشاريها القانونيين لرفع دعوى قانونية لاسترداد هذا المبلغ.

- 11- رأس المال وعلاوة الإصدار

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقدي بالكامل مبلغ 12,218,500 دينار كويتي موزعاً على 122,185,000 سهم والقيمة الأساسية للسهم الواحد مائة فلس.
أن علاوة الإصدار غير متاحة للتوزيع.

- 12- أسهم الخزينة

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
872,600	872,600	عدد أسهم الخزينة
(184,196)	(184,196)	تكلفة أسهم الخزينة
%0.71	%0.71	نسبة أسهم الخزينة إلى الأسهم المصدرة
30,105	68,848	القيمة السوقية لأسهم الخزينة

- 13- بنك دائم

يمثل هذا البند رصيد التسهيلات الائتمانية الممنوحة للشركة الأم من قبل أحد البنوك المحلية بفائدة 2.5% فوق سعر الخصم المعن من قبل بنك الكويت المركزي، إن هذه التسهيلات منوح بضمان رهن المحافظ المالية الخاصة بالشركة والتي تدار بمعرفة طرف ذي صلة والمذكورة في إيضاحي رقم (8-9).

- 14- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
53,521	53,521	دائنون تجاريون
-	11,072	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	4,429	زكاة
1,250	23,890	مصروفات مستحقة
6,129	7,750	مخصص إجازات الموظفين
60,900	100,662	

- 15- ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم الشركة باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 26 لسنة 2000، ورقم 5 لسنة 2004 ورقم 24/2006، وذلك لدعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل وذلك بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة، بعد خصم التعويضات وتوزيعات الشركات المدرجة والمستثمرة بها من قبل الشركة الأم.

- 16- حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من أرباح الشركة الأم بعد خصم حصة الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة الخاضعة لنفس القانون وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة الخاضعة لنفس القانون وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية الخاضعة لنفس القانون طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

17- ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بتقسيم صافي ربح / (خسارة) السنة العائدة لمساهمي الشركة الام علي المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة كما يلي:

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
(792,547)	483,155
121,312,400	121,312,400
(6.53)	3.98

صافي ربح / (خسارة) السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء
أسهم الخزينة

ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

18- الجمعية العمومية للمساهمين

انعقدت الجمعية العمومية للمساهمين بتاريخ 20 أبريل 2021 ووافقت على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة وكذلك عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة أقرّ مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 ويخصّب هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

19- تعاملات مع أطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات صلة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرُون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملماً. يتم الموافقة على سياسات تسجيل وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن المبالغ والأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة معفاة من الفوائد وليس لها تاريخ محدد للسداد.

فيما يلي بيان بالأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات خلال السنة:-

2020	2021
دينار كويتي	دينار كويتي
2,757,247	3,249,543
546,348	78,097
(24,779)	(25,421)
(58,643)	(61,713)
(5,134)	(2,072)

الأرصدة المدرجة ضمن بيان المركز المالي المجمع: -
أصول مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
النقد والنقد المعدل

المعاملات المدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع: -

أتعاب محافظ

مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين: -

رواتب ومزايا قصيرة الأجل

مكافأة نهاية الخدمة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021



- 20- المعلومات القطاعية
- لا يغرض معلومات القطاعات فقد نظمت الإدارة أنشطة المجموعة في قطاعين للأعمال هما قطاع الإسثمارات والعقارات.
- تتضمن المعلومات القطاعية نتائج القطاع وأيرادات ومصروفات القطاع وال موجودات والمطلوبات المستمدة بالقطاع وهي كالآتي:-

المجموع	غير موزعة	عقارات	استثمارات
2020	2021	2020	2021
دينار كويتى	دينار كويتى	دينار كويتى	دينار كويتى
(42,131)	878,941	-	-
<u>(792,547)</u>	<u>483,155</u>	<u>(198,921)</u>	<u>(210,379)</u>
10,810,758	10,382,786	4,046	160,291
1,774,402	863,275	101,483	(119,844)
9,036,356	9,519,511	(97,437)	533,243
صافي الربح / (الخسارة)			
10,810,758	10,382,786	4,046	160,291
1,774,402	863,275	101,483	(119,844)
9,036,356	9,519,511	(97,437)	533,243
مجموع الموجودات			
10,810,758	10,382,786	4,046	160,291
1,774,402	863,275	101,483	(119,844)
9,036,356	9,519,511	(97,437)	533,243
مجموع المطلوبات			
10,810,758	10,382,786	4,046	160,291
1,774,402	863,275	101,483	(119,844)
9,036,356	9,519,511	(97,437)	533,243
صافي الأصول			
10,810,758	10,382,786	4,046	160,291
1,774,402	863,275	101,483	(119,844)
9,036,356	9,519,511	(97,437)	533,243



21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعریضها للعديد من المخاطر المالية : مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر رأس المال .
سياسات مجلس الإدارة لتخفيض المخاطر موضحة أدناه .
لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية .
فيما يلي أدناه توضیح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة .
مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

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

ب) مخاطر معدل الفائدة
تتضح مخاطر معدل الفائدة من احتمال تأثير تغير معدلات الفائدة على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية . إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الفائدة فيما يتعلق بالودائع لأجل المستحق إلى البنك .

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

31 ديسمبر 2020		31 ديسمبر 2021		صافي ربح/(خسارة) السنة
%	-	%	+	
16,729		(16,729)	7,199	(7,199)

ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة إلى مخاطر سعر حقوق الملكية فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها وأدوات الدين . يتم تصنيف هذه الأصول المالية بما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر .
وإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين ، تقوم المجموعة بتوزيع محافظها الاستثمارية . يتم توزيع المحافظة وفق الحدود الموضوعة من قبل المجموعة .
يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين ، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة . لم يكن هناك أي تغير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية .
في حال زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020: 5%) ، وكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية كما يلي :

حقوق الملكية (معدلة)	نتائج السنة			
	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021	31 ديسمبر 2020	31 ديسمبر 2021
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
-	-	139,098	163,713	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
24,942	-	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020: 5%) ، كان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه .

**المخاطر الائتمانية**

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

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

2020	2021	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,303	7,992	أرصدة مدينة أخرى
558,272	94,030	النقد والنقد المعادل

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

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

مخاطر السيولة

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

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصومة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

الإجمالي	12 – 3 شهراً	1 – 3 أشهر	31 ديسمبر 2021
د.ك	د.ك	د.ك	الخصوم
100,662	53,520	47,142	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
719,958	719,958	-	بنك دائن
820,620	773,478	47,142	

الإجمالي	12 – 3 شهراً	1 – 3 أشهر	31 ديسمبر 2020
د.ك	د.ك	د.ك	الخصوم
60,900	53,520	7,380	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,672,919	1,672,919	-	بنك دائن
1,733,819	1,726,439	7,380	

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



شركة سنام العقارية وشركتها التابعة

شركة مساهمة كويتية (عامة)

دولة الكويت

بيانات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تواترخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2021:

الموجودات	1 - 3 أشهر	12 - 3 أشهر	أكثر من 1 سنة	الإجمالي
المطلوبات	54,880	2,500,779	7,006,507	10,382,786
ممتلكات ومعدات	-	-	2,643	2,643
حق انتفاع بارض	-	-	2,480,697	2,480,697
عقارات استثمارية	-	-	3,263,448	3,263,448
استثمار في محافظ عقارية	-	-	1,259,719	1,259,719
أرصدة مدينة أخرى	7,992	-	-	7,992
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	3,274,257	-	3,274,257
النقد والنقد المعادل	94,030	-	-	94,030
مجموع الموجودات	102,022	3,274,257	7,006,507	10,382,786
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	42,655	42,655
بنك دائن	-	719,958	-	719,958
دائعون وأرصدة دائنة أخرى	47,142	53,520	-	100,662
مجموع المطلوبات	47,142	773,478	42,655	863,275
صافي فجوة السيولة	54,880	2,500,779	7,006,507	9,519,511

تواترخ استحقاق الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2020:

الموجودات	1 - 3 أشهر	12 - 3 أشهر	أكثر من 1 سنة	الإجمالي
المطلوبات	560,575	2,781,961	7,468,222	10,810,758
ممتلكات ومعدات	-	-	1,743	1,743
حق انتفاع بارض	-	-	2,616,898	2,616,898
عقارات استثمارية	-	-	3,141,498	3,141,498
استثمار في محافظ عقارية	-	-	1,209,249	1,209,249
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل	-	-	498,834	498,834
أرصدة مدينة أخرى	2,303	-	-	2,303
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	2,781,961	-	2,781,961
النقد والنقد المعادل	558,272	-	-	558,272
مجموع الموجودات	560,575	2,781,961	7,468,222	10,810,758
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	40,583	40,583
بنك دائن	-	1,672,919	-	1,672,919
دائعون وأرصدة دائنة أخرى	7,380	53,520	-	60,900
صافي فجوة السيولة	553,195	1,055,522	7,427,639	9,036,356



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إدارة مخاطر رأس المال

أهداف المجموعة في إدارة رأس المال:

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هي:

حماية قدرة المجموعة على الاستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الاستمرار في توفير العائدات لمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
توفير عائد مناسب لمساهمين بتعزيز الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطرة.

نسبة الديون إلى حقوق الملكية

تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الدين إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الدين الدائن الوارد في المركز المالي مخصوصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية بالإضافة إلى صافي الدين. وفيما يلي بيان بنسبة الدين إلى حقوق الملكية:

	2020	2021	الديون
	1,672,919	719,958	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
	(558,272)	(94,030)	صافي الدين
	1,114,647	625,928	إجمالي حقوق الملكية
	9,036,356	9,519,511	رأس المال المعدل
	10,151,003	10,145,439	نسبة الدين إلى حقوق الملكية
	11%	6%	

22- التركيز الجغرافي

فيما يلي توزيع الأصول المالية حسب منطقتها الجغرافية لعامي 2021 و2020:
كما في 31 ديسمبر 2021

الإجمالي	المملكة المتحدة	الكويت
د.ك.	د.ك.	د.ك.
7,992	-	7,992
3,274,257	129,041	3,145,216
94,030	-	94,030
3,376,279	129,041	3,247,238

كما في 31 ديسمبر 2020

الإجمالي	المملكة المتحدة	الكويت
د.ك.	د.ك.	د.ك.
498,834	-	498,834
1,053	-	1,053
2,781,961	128,349	2,653,612
558,272	-	558,272
3,840,120	128,349	3,711,771

23- تأثيرات COVID-19

تبسبب تفشيجائحة فيروس كورونا ("COVID-19") والاستجابات العالمية ذات الصلة في حدوث اضطرابات مادية للشركات في جميع أنحاء العالم، مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي. شهدت أسواق الأسهم العالمية والمحلية تقلبات وضعاً كبيراً. في حين تفاعلت الحكومات والبنوك المركزية مع مختلف الحزم المالية والإغاثات المصممة لتحقيق الاستقرار في الظروف الاقتصادية، فإن مدة ومدى تأثير تفشي COVID-19، وكذلك فاعلية استجابات الحكومة والبنك المركزي، لا تزال غير واضحة في الوقت الحالي. تقوم إدارة المجموعة بنشاط بثوابت الآثار التي قد يسببها COVID-19 على عملياتها التجارية. ومع ذلك، تعتقد أن المعلومات الموثوقة ليست متاحة في الوقت الحالي لتحديد آثار COVID-19 على هذه المعلومات المالية المجمعة.