

**الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت**

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

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

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

الصفحات	المحتويات
4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
5	بيان المركز المالي المجمع.
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع.
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
9	بيان التدفقات النقدية المجمع.
42-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل  
للساادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين  
وشركاتها التابعة  
دولة الكويت**

**تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة  
الرأي**

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (بشار الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتغيرات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

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

**أساس الرأي**

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

**امور التدقيق الرئيسية**

امور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نبني رأياً منفصلاً بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

**كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل**

**امور التدقيق الرئيسية**

- تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي :
- 1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.
  - 2- تم استخدام مختصين من مكتتبنا في إجراء مراجعة للتقييم وللطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
  - 3- قمنا بتقييم ملائمة الإصلاحات حول هذه الموجودات المالية المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية.

**تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات غير المسورة**

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6)، يوجد لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسورة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة. تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسورة مبلغ 9,975,093 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى .3

إن تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسورة يعتبر أمراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث أن طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكمية، وطرق التقييم المتبعة.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تمة)

## أمور تدقيق رئيسية (تمة)

## تقييم العقارات الاستثمارية

تضمنت إجراءات التدقيق المنفذة من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي :

- 1- التأكيد أن مقيمي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والترخيص الملازمة التي تمكّنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكيد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
- 2- تم مراجعة أسس التقييم التي استخدمها واستند إليها المقيمين المستقلين، وتم التأكيد أنها مقبولة بشكل عام في التقييم.
- 3- تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الاحتساب للقيمة وفقاً لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية.
- 4- تم التأكيد من سلامة وشمولية الأفصاحات المقدمة حول العقارات الاستثمارية في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

كما هو مبين في الإيضاح رقم (5) فقد تم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن أراء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من مجموع موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 12,329,484 دينار كويتي، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كامر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعه تتطلب إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها استناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيم مستقل للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2020 . تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناء على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في الواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك العقارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقار هو أفضل استخدام لها.

## المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي تتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يعطي المعلومات الأخرى، ولا ننفي أي استنتاج بـأي شكل للتأكيد عليها.

تحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

## مسؤوليات الإدارة والمسئولين عن الحكومة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تممة)

### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.
- إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى مقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية ، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلتقي الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسرب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تغير عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لابداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والاشراف على عملية التدقيق وتفيذه للمجموعة ونتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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

إيضاً، إننا نزود المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، ونبلغهم إيضاً بكلفة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولون عن الحكومة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الأفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الأفصاح عنها في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكافئ العامة له.

## تقرير مراقب الحسابات المستقل (تممة)

### تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

براين، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متقدمة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

بالإضافة إلى ذلك، وحسب ما ورد إليه علمنا وإعتقدنا، لم يرد إلى علمنا خلال تدقيقنا ما يشير إلى وجود أي مخالفات مادية لأحكام القانون رقم ٧ لسنة ٢٠١٠ بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة، وتعديلاتها، خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



فیصل صقر الصقر  
مراقب حسابات - ترخيص رقم ١٧٢ فئة "١١"  
BDO النصف وشركاه

الكويت في : ٣١ مارس ٢٠٢١

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)  
وشركتها التابعة  
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع  
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
12,921,356	12,329,484	5	الموجودات الموجودات غير المتداولة عقارات استثمارية
16,882,551	15,447,401	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
29,803,907	27,776,885		
249,741	206,879	7	الموجودات المتداولة مدينون وارصدة مدينة أخرى النقد والنقد المعادل
5,802,022	5,241,765	8	
6,051,763	5,448,644		موجودات محتفظ بها بغرض البيع
26,905	16,743	9	
6,078,668	5,465,387		
35,882,575	33,242,272		مجموع الموجودات حقوق الملكية والمطلوبات حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	10	رأس المال علاوة إصدار
830,286	830,286	11	احتياطي إيجاري
1,452,034	1,452,034	12	أسهم خزينة
(1,452,034)	(1,452,034)	14	احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة احتياطي القيمة العادلة
46,038	46,038		خسائر متراكمة
1,483,021	122,524		حقوق الملكية العائنة لمساهمي الشركة الأم
(10,912,782)	(12,205,651)		الخصص غير المسيطرة
10,550,461	7,897,095		مجموع حقوق الملكية
2,109,985	2,029,145		
12,660,446	9,926,240		
			المطلوبات المطلوبات غير المتداولة
12,780,000	12,780,000	15	مراتب دانته طويلة الأجل
2,329,424	2,329,424	16	دانتو شراء أراضي
893,157	951,185	17	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
245,475	245,475	18	مخصص مصاريف قضائية محتملة
16,248,056	16,306,084		
5,711,992	5,711,992	15	المطلوبات المتداولة مراتب دانته قصيرة الأجل
1,262,081	1,297,956	19	دانتون وارصدة دانتة أخرى
6,974,073	7,009,948		
23,222,129	23,316,032		مجموع المطلوبات
35,882,575	33,242,272		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد بران المطير  
رئيس مجلس الإدارة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
664,949	568,515	21	الإيرادات
<u>(361,199)</u>	<u>(356,587)</u>	22	إيرادات التشغيل
<u>303,750</u>	<u>211,928</u>		تكليف التشغيل
351,862	-	9	مجمل الربح
<u>(23,138)</u>	<u>-</u>		ربح من بيع عقارات استثمارية
411,189	3,000	5	خسائر انخفاض قيمة موجودات محفظتها بغرض البيع
108,541	(591,872)		إيرادات توزيعات أرباح
7,618	863		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	7,282		صافي عوائد من مؤسسات مالية
<u>1,159,822</u>	<u>(368,799)</u>		إيرادات أخرى
			مجموع (الخسائر) / الإيرادات
			المصاريف
(1,020,641)	(931,075)	23	مصاريف عمومية وإدارية
<u>(553)</u>	<u>818</u>		أرباح / (خسائر) فروقات عملات أجنبية
138,628	(1,299,056)	24	صافي (خسارة) / الربح قبل حصة مؤسسة الكويت
<u>(5,748)</u>	<u>-</u>	25	للتقدم العلمي والزكاة
<u>(6,358)</u>	<u>-</u>		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>126,522</u>	<u>(1,299,056)</u>		الزكاة
			صافي (خسارة) / ربح السنة
			العائد إلى:
118,128	(1,292,869)		مساهمي الشركة الأم
8,394	(6,187)		ال控股 غير المسيطرة
<u>126,522</u>	<u>(1,299,056)</u>	26	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية (فاس)
<u>0.63</u>	<u>(6.87)</u>		

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		صافي (خسارة) / ربح السنة
126,522	(1,299,056)		
			الخسارة الشاملة الأخرى:
			ينبود أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
			التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
		6	الشامل الآخر
(610,370)	(1,435,150)		مجموع الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(610,370)	(1,435,150)		مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(483,848)	(2,734,206)		
			العادية إلى:
			مساهمي الشركة الأم
(479,508)	(2,653,366)		الحصص غير المسيطرة
(4,340)	(80,840)		
(483,848)	(2,734,206)		

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

المحص غير المسيطرة	مجموع حقوق الملكية
دollar كويتي	دollar كويتي
احتياطي المحلية	احتياطي القيمة
إيجار بيع المحلية	إيجار بيع المحلية
رأس المال	رأس المال
إصدار دollar كويتي	إصدار دollar كويتي
احتياطي اجباري	احتياطي اجباري
أسهم خارجية	أسهم خارجية
دollar كويتي	دollar كويتي
حقوق الملكية العادلة لمساهمي الشركة الأم	حقوق الملكية العادلة لمساهمي الشركة الأم
دollar كويتي	دollar كويتي

أليبيات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
126,522	(1,299,056)	أنشطة التشغيل صافي (خسارة)/ربح السنة تعديلات لـ:
(351,862)	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
23,138	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(411,189)	(3,000)	إيرادات توزيعات أرباح
-	10,162	فروقات عملات أجنبية
(108,541)	591,872	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(7,618)	(863)	صافي عوائد ممؤسسات مالية
78,759	65,520	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>(650,791)</u>	<u>(635,365)</u>	
27,271	42,862	الحركة على رأس المال العامل: مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(2,194)	-	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(60,693)	35,875	دائنوون وأرصدة دائنة أخرى
(686,407)	(556,628)	النقد المستخدم في العمليات
(114,088)	(7,492)	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
<u>(800,495)</u>	<u>(564,120)</u>	صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
351,862	-	أنشطة الاستثمار
250,000	-	المحصل من بيع عقارات استثمارية
411,189	3,000	صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
7,618	863	الشامل الآخر
<u>1,020,669</u>	<u>3,863</u>	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
220,174	(560,257)	صافي عوائد ممؤسسات مالية مستلمة
5,581,848	5,802,022	صافي النقد من أنشطة الاستثمار
<u>5,802,022</u>	<u>5,241,765</u>	صافي (النقص)/الزيادة في نقد ونقد المعادل نقد ونقد المعادل في بداية السنة نقد ونقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 8)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 42 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

1. التأسيس والنشاط

إن الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع.(قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مقلدة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت بتاريخ 12 أبريل 2005. إن آخر تعديل تم على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوافق اوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

إن أغراض الشركة الأم هي كما يلي:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتغير إلا نقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتتأجيرها للشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات الازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تخضع جميع الأغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تنفيذ الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الاحوال ان تفسر أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد او أية صورة أخرى منافية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

ت تكون المجموعة من الشركة الأم وشركتها التابعة (يشار إليها مجتمعاً "بالمجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 26371 الصفة 13124 دولة الكويت.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2021 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

(ا) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تنمية)

(ا) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تنمية)

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

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

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3): تعریف الأعمال

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

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

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

توفر التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (39) الأدوات المالية: التحقق والقياس عددًا من سبل الإفاءة، والتي تطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر مباشرة بالصلاح القياسي لمعدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الأصلاح إلى عدم التأكيد بشأن توقيت / أو حجم التدفقات النقدية القائمة على المعايير المرجعية للبند المحوط أو أداة التحوط.

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

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

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

(ب) أن يؤثر تخفيض دفعات عقد الإيجار فقط على الدفعات المستحقة ابتداءً في أو قبل 30 يونيو 2021؛  
ج) إلا يكون هناك أي تغيير جوهري آخر في الشروط والأحكام الأخرى في عقود الإيجار.

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تنمية)

(ا) معايير وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2020 (تنمية)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - امتيازات الإيجار المتعلقة بجائحة كورونا (تنمية)  
إن المحاسبة عن امتيازات الإيجار على أنها تعديل على عقود الإيجار كان سيجعل المجموعة تعيد قياس مطلوبات عقد الإيجار بحيث تخس المقابل المعدل باستخدام سعر خصم معدل مع تأثير التغيير على مطلوبات عقد الإيجار المسجلة مقابل موجودات حق الاستخدام.

عند تطبيق الملاعنة العملية، لن تكون المجموعة ملزمة بتحديد سعر خصم معدل وينعكس تأثير التغيير على مطلوبات عقد الإيجار في الربح أو الخسارة في الفترة التي وقع فيها الحدث أو الحالة التي أفضت إلى امتياز الإيجار.  
لم يكن لهذا التعديل تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إطار مفاهيم التقرير المالي الصادر بتاريخ 29 مارس 2018

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

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ب) معايير صادرة لكنها غير سارية

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17): عقود التأمين

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

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (طريقة التخصيص المتميز) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.  
يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المجموعة أيضاً المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (9) ورقم (15) في أو قبل التاريخ الذي طبقت فيه المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (17) للمرة الأولى.  
لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

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

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

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تنمية)

(ب) معايير صادرة لكنها غير سارية (تنمية)

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

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

وفي الوقت ذاته، قرر المجلس توضيح الإرشادات الحالية الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (3) بخصوص الموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال مرجع إطار إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة. تسرى التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق باثر رجعي.

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

تسرى التعديلات على فترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 و يجب تطبيقها باثر رجعي على الممتلكات والمنشآت والمعدات المتأتية لاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة عند قيام المنشأة بتطبيق التعديل للمرة الأولى. لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

فيما يلي ملخص لتعديلات دورة التحسينات السنوية 2018-2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية - الرسوم وفق اختبار "بنسبة 60%" لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

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

لا يتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

بيانات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تنمية)  
ب) معايير صادرة لكنها غير سارية (تنمية)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020 (تنمية)

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

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم لتبادل السلع والخدمات.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية. يتضمن أيضاً 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتاثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة.  
يعتبر الأصل بنداً متداولاً إذا كان:

- أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية ببيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.  
ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.

ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،  
د) نقد ونقد معادل، ما لم يكن مقيداً تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل اثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

يعتبر الالتزام التزاماً متداولاً إذا كان:

- أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.  
ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.  
ج) يتوقع سداده خلال اثنى عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،  
د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثنى عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الالتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الأسس الواردة أعلاه، فإنه يتم تصنيف كل الالتزامات الأخرى كالالتزامات غير متداولة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2020 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سلطته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

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

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

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر المحقة وغير المحقة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضروريًا، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحسنة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تخصص إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينبع عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحسنة المستحوذ عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضًا تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سلطته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سلطته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغير في القيمة الدفترية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الاحتساب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الأرباح أو الخسائر أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)  
3.4 أساس التجميع (تتمة)

ان الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالتالي:

أغراض الشركة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		اسم الشركة التابعة
		2019	2020	
الاستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها	دولة الكويت	%96	%96	شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقلة)
ادارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت	دولة الكويت	%80	%80	شركة تaim لain لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقلة)
استشارات إدارية	دولة الكويت	%99	%99	شركة أوليف في أف أم - الكويت للإستشارات ش.م.ك. مقلة
استثمار	دولة الكويت	%83.43	%83.43	شركة الغفار للاستثمار ش.م.ك. (مقلة)

3.5 عقارات استثمارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير والعقارات التي لم يتم تحديد اهدافها المستقبلية والعقارات المطورة التي تحتفظ بها المجموعة لتحقيق ايرادات ايجارية او زيادة اسعارها او لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة إلى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتعب المهني للخدمات القانونية والمعولات والتکاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حالته الحالية بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لتشغيله في تحقيق الإيرادات الإيجارية منه أو مصنفاً لتحقيق أهداف الاحتفاظ به الأخرى، كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كعقارات استثمارية. لا يتم الاعتراف بتكليف الخدمات اليومية من ضمن تكلفة العقارات الاستثمارية.

لاحقاً للاعتراف المبدئي بالعقارات الاستثمارية يتم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنويًا وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها العادلة وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجيين للعقارات يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة العقارات الاستثمارية مدربين بدليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية أو من بيع العقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري إلى عقار يشغل المالك فإن تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام . اذا تم تحويل عقار يشغل المالك إلى عقار استثماري تحاسب المجموعة عنه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 المتعلق بالممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم الغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقيع أيه منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد للعقارات الاستثمارية بمقدار الفرق ما بين صافي متحصلات البيع أو القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أي عقارات استثمارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن العقارات الاستثمارية.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 الأدوات المالية

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدینون وارصدة مدينة أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، داندون وارصدة دانة أخرى، مرابحات دانة ودانتو شراء أراضي.

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبدئي والغاء الاعتراف

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

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

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

يتم إلغاء الاعتراف بال الموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في أحدي الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

تصنيف الموجودات المالية

يتم تصنیف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات دين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

تنقسم الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل ومدينون وارصدة مدينة أخرى.

النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل نقد في الصندوق ولدى البنوك، والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة ونقد محافظته لديه لمحافظة استثمارية.

مدینون وارصدة مدينة أخرى

تمثل المدينون مبالغ مستحقة من عملاء عن تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مديانياً بالمدینون التجاريين بالقيمة العادلة وتقسّ فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلية ناقصاً مخصص خسائر الائتمان المتوقعة.

إن الدعم المديني الذي لا يتم تصنیفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تصنف كـ "ارصدة مدينة أخرى".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.6 الأدوات المالية (تنمية)

الموجودات المالية (تنمية)

القياس اللاحق (تنمية)

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوسيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحضلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتنبيه انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في استثمارات في أدوات ملكية معمرة وغير مسيرة.

**انخفاض قيمة الموجودات المالية**

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحافظ عليها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

بالنسبة للمدينين والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة الأسلوب البسيط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أممار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتبني التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتبني انخفاض القيمة على أساس مجمع. انشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعرّض وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاثة مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

• المرحلة الأولى – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.

• المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.

• المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أممار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

### 3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

#### 3.6 الأدوات المالية (تنمية)

##### المطلوبات المالية

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

##### دائعون وأرصدة دائنة أخرى

تتضمن الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة المتکبدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يتتحقق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

##### المرابحات

تتمثل المرابحات في المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لبنيود تم شراؤها وفقاً لاتفاقيات ممثلة في عقود المرابحات. يدرج رصيد المرابحات بإجمالي المبلغ الدائن ، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف تلك التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

##### إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

##### مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

### 3.7 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 28 (ز) مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال احدى الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام ، أو
- عند غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي ، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يفترض أن المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وبافتراض أن هؤلاء المشاركين يعلمون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالأسلوب الأمثل.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 قياس القيمة العادلة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل باعلى وأفضل مستوى للأصل او من خلال بيعه الى طرف اخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى باعلى وأفضل مستوى، تستخدم المجموعة اساليب تقدير ملائمة لظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام اقصى حد للدخلات الملوحظة ذات العلاقة بالأصل وتقدير استخدام الدخلات غير الملوحظة الى اقصى حد.

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة او الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتألف من ثلاثة مستويات -1- وفقاً للأسعار المعلنة -2- اساليب تقدير يستخدم فيها اسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها -3- اساليب تقدير تستخدم نماذج التسعير المعترف عليها.

فيما يتصل بال الموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إعادة التصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي. لعرض الأفصاحات حول القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات احذا في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه اعلاه.

3.8 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحفظة بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحفظة بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حاليه الراهنة، تتقد الإدارية بخطة البيع حيث يتم الالتزام بانهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحفظة بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبينة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.9 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

نشأت علاوة الاصدار من اصدار رأس مال الأم الشركة عند التأسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.

يتمثل الاحتياطي الاجاري في المبالغ المتقطعة من الأرباح السنوية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب أحكام عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وقانون الشركات.

تدرج نتائج تداول أسهم الخزينة في احتياطي بيع أسهم خزينة.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

تنضم الخسائر المتراكمة الأرباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المتراكمة المرحلة من السنة المالية السابقة.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تممة)

3.10 توزيعات أرباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات إدارة الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرةً في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلية. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولاتهته التنفيذية، وتعديلاتها، يتم التصرير بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرةً في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.11 أسهم خزينة

تختلف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحويل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحويل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخد الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أو لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلية والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيف متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

يتم الافتتاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقد التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدمته بتاريخ بيان المركز المالي المجمع وهو يقارب القيمة الحالية للمدينونية النهائية.

3.13 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تدقيق لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تدقيق للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكيد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الدعم المديني تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهرياً أنه سيتم استرداد النفقات وأن مبلغ الدعم المديني يمكن قياسه بشكل موثوق به.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.14 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لهم عليها تأثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة وفقاً لسياسات تسيير تعتد بها إدارة المجموعة.

3.15 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقات نقدية للمنافع الاقتصادية.

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

3.16 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تساهم الشركة الأم وشركاتها التابعة المساهمة الكويتية المدققة بنسبة 1% من صافي الربح ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها في حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي. لم يتم احتساب مصروف حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. نظراً لتكبد المجموعة خسائر متراكمة.

3.17 الزكاة

تحسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. لم يتم احتساب مصروف زكاة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، نظراً لوجود خسائر عن تلك السنة.

3.18 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 نظراً لوجود خسائر عن تلك السنة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 تحقق الإيرادات

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

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

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

مطالبات و موجودات العقود

تعرف المجموعة بمطالبات العقد للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تلبيتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطالبات الأخرى في بيان المركز المالي المجمع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتأدية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعرف إما بموجدات العقد أو الذمم المدينة في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

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

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء

الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار البيع لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تعمل المجموعة على تقديم خدمات توريد موظفين وعمال وخدمات إدارة وصيانة أملاك الغير الإشراف ("تقديم الخدمات"). تتحقق الإيرادات من عقود مع عملاء على مدى فترة من الوقت بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تقديم تلك الخدمات. توصلت المجموعة بوجه عام إلى أنها تعمل بصفتها الطرف الموكل في كافة ترتيباتها الخاصة بالإيرادات لأنها عادة ما تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تنمية)

3.19 حقوق الإيرادات (تنمية)

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات ناتجة من تقديم خدمات إدارة أملاك الغير

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من تقديم خدمات إدارة وصيانة أملاك الغير خلال فترة التنفيذ باستخدام طريقة المخرجات لقياس النتائج نحو الرضا العام عن أداء الخدمة، حيث ينافي العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء. تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعد آخر في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تحصيص جزء من سعر المعاملة لها. تتضمن إيرادات المجموعة من عقود مع عملاء قدر غير جوهري من المقابل المتغير، ولا تتضمن أي رسوم مدفوعة مقدماً غير قابلة للاسترداد أو أي مكون تمويلي مهم أو مقابل غير نقدي أو مقابل يتم دفعه للعميل.

يتم الاعتراف بإيرادات خدمات الصيانة بالتكلفة على حساب العميل مضافة إليها هامش ربح محدد وفقاً للاتفاق.

إيرادات تأجير العقارات

إن إيرادات تأجير العقارات تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات على أساس القسط الثابت على فترة العقد.

إيرادات بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق، وذلك عندما توفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.

- عندما تكون قيمة استثمار المشتري (قيمة البيع) كافية لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجموعة.

- لا تنخفض مرتبة الدعم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلاً.

- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعواون التي تشكل عناصر ملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهيرية مستمرة في العقار أو تملكه بعد تاريخ نقل الملكية.

إذا كانت الأعمال الازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهيرية بالنسبة لقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير ، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للإعتراف بالإيراد.

إيرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة العائد الفعلي.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات، ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الإعلان عن هذه التوزيعات وأقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

الإيرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 ترجمة عدالت أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقاً لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية المجمعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها غير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقبال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

3.21 تكاليف التمويل

تمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المرابحات للمجموعة. تتم رسمة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل لغرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدتها فيها وتنثبت في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدتها فيها.

3.22 التأجير

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعواائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجير أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

- عقد الإيجار التمويلي

إن المبالغ المستحقة من المستأجرين تحت عقد الإيجار التمويلي يتم إدراجها كمدينين بقيمة صافي استثمار المجموعة في عقد الإيجار. يتم توزيع الإيراد من عقود الإيجار التمويلية على فترات مالية بحيث تعكس نسبة عائد دورى ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم فيما يتعلق بعقد الإيجار.

- عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتکدة عند التفاؤض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعرف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

- موجودات حق الاستخدام

تعرف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحة للاستخدام). وتقلص موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التأجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبنية المتکدة ودفعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حواجز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم إستهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. ت تعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

3. السياسات المحاسبية المهمة (نتمة)

3.22 التأجير (نتمة)

المجموعة كمستأجر (نتمة)

- مطلوبات عقد التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات عقد التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. وتتضمن دفعات عقد التأجير الدفعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حواجز تأجير مستحقة ودفعات عقد التأجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتყع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتغيرة، كما تشتمل دفعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متاكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنها عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند إحتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التأجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم اجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

- عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود تأجير ممتلكاتها ومعداتها (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة والتقديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقدير كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والممتلكات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداء. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 3.6.

وضع المجموعة كطرف أصيل

تقوم المجموعة بانتظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرء عليه أي تغير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والأطراف الأخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن أن تعني أن وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغيرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة باعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت المجموعة إلى اعتبار نفسها طرف رئيسي بالأصل عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات، وقد توصلت المجموعة إلى نتيجة أنها تعمل أصلية عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير فإنها تقوم به كوكيل عن أطراف أخرى.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تنمية)

الأحكام المحاسبية (تنمية)

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها المتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

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

عقود التأجير

تشمل الأراء الهمامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى ، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنها سيمارس
- تصنification التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجرًا)
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها
- تحديد ما إذا كانت هناك عقد تأجير متعددة في الترتيب
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة

التقديرات غير المؤكدة

إن الإفتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويفات مادية لحسابات الموجودات والإلتزامات ببيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة القضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعميل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدني إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتغير لدى الشركة الأم.

سوف تقوم المجموعة بتحديث الجدول لتقييم الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

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

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتغير والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد الفعل للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة في أيضاح 7.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تنمية)  
التقديرات غير المؤكدة (تنمية)

تقييم استثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

إن تقييم الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحثة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر مشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

يُنطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لنقدرات عدم التأكيد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقيير مدة عقد التأجير
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوّعات التأجير
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. عقارات استثمارية

2019	2020	الرصيد في بداية السنة التغير في القيمة العادلة الرصيد في نهاية السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,812,815	12,921,356	
108,541	(591,872)	
<u>12,921,356</u>	<u>12,329,484</u>	

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية المحلية للشركة كما في 31 ديسمبر 2020 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين أحدهما بنك غير ذي صلة بالشركة، ومن قبل مقيم واحد للاستثمارات العقارية الأجنبية غير ذي صلة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في الموقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

إن العقارات الاستثمارية وفقاً لمواضعها الجغرافية كالتالي:

2019	2020	خارج دولة الكويت داخل دولة الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,806,356	8,369,484	
4,115,000	3,960,000	
<u>12,921,356</u>	<u>12,329,484</u>	

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

ان الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الارباح أو الخسائر الشامل الآخر مصنفة كالتالي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,005,848	5,365,337	أوراق مالية محلية مسيرة
9,952,193	9,158,307	اوراق مالية محلية غير مسيرة
107,562	106,971	استثمار في صندوق محلي
816,948	816,786	استثمار في محافظ أجنبية غير مسيرة
<u>16,882,551</u>	<u>15,447,401</u>	

ان الحركة على الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة على النحو التالي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,742,921	16,882,551	الرصيد في بداية السنة
(250,000)	-	استبعادات
(610,370)	(1,435,150)	التغير في القيمة العادلة
<u>16,882,551</u>	<u>15,447,401</u>	الرصيد في نهاية السنة

7. مدينون وأرصده مدينة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
786,205	813,029	مدينون تجاريون
(669,843)	(669,843)	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
116,362	143,186	ذمم موظفين
263,721	268,475	مخصص خسائر انتمانية متوقعة
<u>(262,938)</u>	<u>(262,938)</u>	
117,145	148,723	مصاريف مدفوعة مقدماً
28,882	8,528	تأمينيات مستردة
12,405	19,650	أرصدة مدينة أخرى
97,709	36,378	مخصص خسائر انتمانية متوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
(6,400)	(6,400)	
<u>249,741</u>	<u>206,879</u>	

إن الإيضاحات المتعلقة بالعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلقة بمخصص الخسائر الإنمائية المتوقعة مبينة في (إيضاح 28).

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

8. النقد والنقد المعادل

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,791,342	1,230,988	نقد لدى البنك
1,738	1,835	نقد لدى محافظ استثمارية
<u>1,793,080</u>	<u>1,232,823</u>	نقد متحجز لدى البنك مقابل مرابحات دائنة
<u>4,008,942</u>	<u>4,008,942</u>	
<u>5,802,022</u>	<u>5,241,765</u>	

9. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتمثل بند موجودات محتفظ بها بغرض البيع في صافي موجودات الشركة الزميلة (الشركة الكويتية الأفريقية القابضة) وهي شركة مؤسسة في الجمهورية التونسية، تم اتخاذ قرار بتصرفية الشركة الزميلة نظراً للأوضاع السياسية القائمة حالياً في الجمهورية التونسية، وجري حالياً المضي قدماً في إجراءات التصفية وتحقيق ذلك خلال سنة من تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

10. رأس المال

ان رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2019)، وجميع الأسهم نقدية.

11. علاوة الأصدار

إن علاوة الأصدار تمثل زيادة النقد المحصل عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر، وهي غير قابلة للتوزيع إلا في حدود ما نص عليه القانون.

12. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الاحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.  
إن توزيع الاحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

13. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

14. أسهم خزينة

2019	2020	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم - (سهم)
1.52	1.52	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
75,389	74,807	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الاحتياطيات بما يساوي رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة،  
ان هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسماء الخزينة.

15. مرابحات دائنة

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	مرباحات دائنة طويلة الأجل
12,780,000	12,780,000	مرباحات دائنة قصيرة الأجل
5,711,992	5,711,992	
<u>18,491,992</u>	<u>18,491,992</u>	

إن المرباحات الدائنة متعددة من قبل مؤسسات مالية محلية، جاري العمل على تسويتها مع البنوك الدائنة.

16. دائنون شراء أراضي

يتمثل هذا البند في قيمة المستحق عن شراء أراضي خارج دولة الكويت.

17. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد في بداية السنة
928,486	893,157	المحمل خلال السنة
78,759	65,520	المدفوع خلال السنة
(114,088)	(7,492)	الرصيد في نهاية السنة
<u>893,157</u>	<u>951,185</u>	

18. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2020.

بيانات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19. دالنون وارصدة دائنة أخرى

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
44,778	141,796	دالنون تجاريون
750,000	750,000	مستحق إلى طرف ذو صلة
218,123	249,470	مصاروفات وإجازات مستحقة
103,590	91,698	تأمينات الغير
15,079	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
20,454	7,398	الزكاة
18,896	8,473	توزيعات أرباح دائنة
<u>91,161</u>	<u>49,121</u>	ارصدة دائنة أخرى
<u>1,262,081</u>	<u>1,297,956</u>	

تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وتترد عند انتهاء الغرض منها.

20. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها.  
إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
750,000	750,000	المركز العالمي المجمع: دالنون وارصدة دائنة أخرى
273,076	296,604	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
2,737	2,436	مزايا ورواتب الاداره العليا
247,025	98,280	أتعاب ادارة محافظ
		إيرادات عقود ادارة وصيانة

بيانات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

21. ايرادات التشغيل

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
92,476	66,031	نوع الإيراد
12,840	21,642	ايراد عقود خاصة - عمولات
16,377	14,865	ايراد عقود صيانة محافظ عقارية
239,905	171,530	ايرادات حراسة محافظ مدار
6,025	4,150	ايراد عقود خاصة - خدمات عقارية
295,550	287,720	ايرادات تأجير بنايات الشركة
1,776	2,577	ايرادات عقود الإشراف
<u>664,949</u>	<u>568,515</u>	اجمالي الإيرادات التشغيلية
		نوع العملاء
295,550	287,720	ايرادات تأجير بنايات المجموعة
369,399	280,795	ايرادات إدارة وصيانة أملاك الغير
<u>664,949</u>	<u>568,515</u>	اجمالي الإيرادات التشغيلية
		توفيق تحقق الإيرادات
<u>664,949</u>	<u>568,515</u>	ايرادات محققة خلال فترة من الوقت
<u>664,949</u>	<u>568,515</u>	

22. تكاليف التشغيل

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
41,647	27,342	تكاليف التأجير
316,571	326,604	تكاليف إدارة وصيانة أملاك الغير
2,981	2,641	تكاليف عقود الإشراف
<u>361,199</u>	<u>356,587</u>	

23. مصاريف عمومية وإدارية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
273,076	296,604	مزایا ورواتب الادارة العليا
578,676	560,484	تكاليف موظفين
168,889	73,987	أخرى
<u>1,020,641</u>	<u>931,075</u>	

24. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
5,748	-
5,748	-

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركات التابعة

25. الزكاة

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
6,358	-
6,358	-

حصة الزكاة من الشركات التابعة

26. (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب (خسارة)/ ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي (خسارة)/ ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أحذأ في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان إحتساب (خسارة)/ ربحية السهم:

2019	2020
118,128	(1,292,869)
188,128,219	188,128,219
0.63	(6.87)

صافي (خسارة)/ ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة باستثناء أسهم الخزينة (سهم)

(خسارة)/ ربحية السهم الأساسية (فلس)

27. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية (ادارة العقارات ، إدارة الاشراف، العقارات الاستثمارية، الاستثمارات المالية) بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 : "قطاعات التشغيل":

يتم تسجيل المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجيين حيث يتم استبعاد التعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً للتقارير الداخلية المعدة لكل قطاع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

27. القطاعات التشغيلية (تتمة)

(خسائر)/أرباح القطاعات التشغيلية		(خسائر)/إيرادات القطاعات التشغيلية	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
304,955	211,992	663,173	565,938
(1,205)	(64)	1,776	2,577
460,403	(591,872)	460,403	(591,872)
395,669	11,145	395,669	11,145
1,159,822	(368,799)	1,521,021	(12,212)
(553)	818		
(1,020,641)	(931,075)		
138,628	(1,299,056)		
(5,748)	-		
(6,358)	-		
126,522	(1,299,056)		
صافي (خسارة)/ربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة			
صافي (خسارة)/ربح السنة			
لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:			
2019	2020	الموجودات	
دينار كويتي	دينار كويتي	إدارة العقارات إدارة الإشراف العقارات الاستثمارية الاستثمارات المالية	
119,420	112,856		
143,690	143,281		
13,445,232	13,535,562		
22,174,233	19,450,573		
35,882,575	33,242,272		
2019	2020	المطلوبات	
دينار كويتي	دينار كويتي	إدارة العقارات إدارة الإشراف العقارات الاستثمارية الاستثمارات المالية	
121,509	117,621		
1,428	1,575		
8,425,554	8,577,222		
14,673,638	14,619,614		
23,222,129	23,316,032		

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

27. القطاعات التشغيلية (تنمية)

القطاعات الجغرافية:

(الخسائر)/الأرباح		الموجودات	
2019	2020	2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
455,246	(983,265)	26,983,020	23,996,506
(328,724)	(315,791)	8,899,555	9,245,766
126,522	(1,299,056)	35,882,575	33,242,272

28. الأدوات المالية

(1) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية المجمع وذلك حتى تتمكن المجموعة من تحقيق عوائد للمستثمرين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتنقق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسباً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم اجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وبعرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحسب بقيمة صافي الأقراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الأقراض بإجمالي الأقراض الذي يتمثل في مرابحات دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل، بحسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية المجمع وصافي الأقراض.

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	18,491,992	مرباحات دائنة
(5,802,022)	(5,241,765)	النقد والنقد المعادل
12,689,970	13,250,227	صافي الأقراض
10,550,461	7,897,095	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,240,431	21,147,322	رأس المال المستثمر
%54.60	%62.65	معدل المديونية

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تنمية)

ب) فئات الأدوات المالية

2019	2020	الموجودات المالية
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,882,551	15,447,401	موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الآخر
249,741	206,879	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,802,022	5,241,765	النقد والنقد المعادل
		المطلوبات المالية
18,491,992	18,491,992	مرابحات دائنة
2,329,424	2,329,424	دائعون شراء اراضي
1,262,081	1,297,956	دائنون وأرصدة دائنة أخرى

ج) مخاطر الائتمان

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرّض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد لدى البنوك ومدينون تجاريين. يتم إثبات المدينون التجاريين بالإضافة بعد خصم مخصص الخسائر المتوقعة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعايير الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الدعم التجارية المدينة وموجودات العقود حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقدير الدعم التجارية المدينة وموجودات العقود على أساس جمعي على التوالى وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للدعم المدينة على مدى الـ 48 شهر السابقة والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

قررت الادارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى الإضافي المطلوب من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لم يكن مادياً، وبناء عليه، لم تقم المجموعة بتسجيل أي خسائر ائتمان إضافية ل تلك الأرصدة.

يتم شطب الدعم التجارية المدينة (أي الغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها، إن التغير في السداد خلال 365 يوماً اعتباراً من تاريخ الفاتورة وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشراً على وجود توقع غير معقول للاسترداد، وبالتالي يعتبر كانخفاض في القيمة الائتمانية. (يطبق ويعدل بحسب طبيعة كل عميل على حده).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تنمية)

ج) مخاطر الائتمان (تنمية)

**النقد والنقد المعادل**

إن النقد والنقد المعادل تخضع أيضًا لمتطلبات خسائر الإنخفاض في القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، إن النقد مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية، وبالتالي ترى إدارة المجموعة أن خسارة إنخفاض في القيمة للنقد والنقد المعادل غير جوهري.

**التعرض للمخاطر الائتمانية**

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
249,741	206,879	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
5,802,022	5,241,765	نقد ونقد معادل
<b>6,051,763</b>	<b>5,448,644</b>	

**(د) مخاطر سعر حقوق الملكية**

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تثير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الإنخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

2019	2020	
التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع دينار كويتي	التأثير على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع دينار كويتي	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
التغير في سعر حقوق الملكية	التغير في سعر حقوق الملكية	
844,128 $\pm$ $\pm$ 65	772,370 $\pm$ $\pm$ 65	

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

(٥) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذهب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذهب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يومياً لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

أن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,459,745	8,882,534	ريال سعودي
706,807	706,807	درهم إماراتي
1,190,397	1,069,739	دينار بحريني
93,107	92,394	ريال عماني
<u>11,450,056</u>	<u>10,751,474</u>	

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة 5% فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 537,574 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (مبلغ 572,502 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019).

(٦) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري في ودائع بنكية أو أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

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

الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	12,780,000	5,711,992	مبالغات دائنة
2,329,424	2,329,424	-	دائنو شراء اراضي
245,475	245,475	-	مخصص مصاريف قضائية محتملة
1,297,956	-	1,297,956	دائنو وارصدة دائنة أخرى
<u>22,364,847</u>	<u>15,354,899</u>	<u>7,009,948</u>	<b>مجموع المطلوبات</b>

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تنمية)

و) مخاطر السيولة (تنمية)

الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	12,780,000	5,711,992	مرابحات دائنة
2,329,424	2,329,424	-	دائع شراء اراضي
245,475	245,475	-	مخصص مصاريف قضائية محتملة
1,262,081	-	1,262,081	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>22,328,972</u>	<u>15,354,899</u>	<u>6,974,073</u>	<u>مجموع المطلوبات</u>

ز) القيمة العادلة للأدوات المالية

اساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسurerة) ذات البنود والشروط القاسبية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعطنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسurerة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسurerة) وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجمع

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

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدّة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدّة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدّة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدّة من اساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدرومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدرومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الاصلاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يتتألف من ثلاثة مستويات ،المستوى 1- وفقاً للأسعار المعلنة، المستوى 2- اساليب تقييم يستخدم فيها اسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها . المستوى 3- اساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

لعرض الإيضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذًا في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه أعلاه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

28. الأدوات المالية (تتمة)

ن) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2020
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,365,337	-	-	5,365,337	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,975,093	9,975,093	-	-	حقوق ملكية مسورة
106,971	-	106,971	-	حقوق ملكية غير مسورة
<u>15,447,401</u>	<u>9,975,093</u>	<u>106,971</u>	<u>5,365,337</u>	صناديق مداراة
الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,005,848	-	-	6,005,848	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
10,769,141	10,769,141	-	-	حقوق ملكية مسورة
107,562	-	107,562	-	حقوق ملكية غير مسورة
<u>16,882,551</u>	<u>10,769,141</u>	<u>107,562</u>	<u>6,005,848</u>	صناديق مداراة
الإجمالي				

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

29. الإلتزامات المحتملة

2019	2020	كفالات بنكية
دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>419,856</u>	<u>419,856</u>	

30. القضايا والمطالبات

إن الشركة الأم طرفاً في العديد من القضايا المنظورة أمام المحاكم في الكويت سواء كانت مدعية أو مدعى عليها. صدر في بعض هذه القضايا أحكاماً غير نهائية لصالح وضد الشركة الأم، تعتقد الإدارة أن الأحكام الصادرة ضد الشركة الأم لن يكون لها تأثير مالي على المجموعة نظراً لأن الشركة الأم قد تكونت مخصصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتعطيل احتمالات صدور أحكام قضائية نهائية ضد الشركة الأم بالتعويض.

31. الجمعية العامة العادلة للشركة الأم

بتاريخ 7 يونيو 2020 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم واعتمدت البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وكذلك عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لتناسب مع العرض الحالي للبيانات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. إن إعادة التبويب ليس لها تأثير على صافي الأصول أو نتائج أعمال المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

33. الوضع الاقتصادي نتيجة فيروس كورونا

نظراً للأحداث الجوهرية السائدة والمتربطة على انتشار فيروس كورونا (COVID-19) والذي أثر على الوضع الاقتصادي العالمي والقرارات التي اتخذتها الحكومة بالتعليق المؤقت للمرافق العامة والقطاع الحكومي والقطاع الخاص. وبالتالي، فقد تأثرت البيئة الاقتصادية وبيئة المخاطر التي تعمل فيها المجموعة حيث نتج عن ذلك تعرض المجموعة لمخاطر مختلفة على نتائج أعمالها وأنشطتها التجارية. تراقب المجموعة باستمرار الأثر الواقع عليها وكيفية إدارة المخاطر الناتجة عن تفشي فيروس كورونا (COVID-19).

قامت المجموعة بالتحقق من وجود أي تغيرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر التي يتبعن اخذها في الاعتبار والاصحاح عنها في البيانات المالية المجمعة والمتمثلة فيما يلي:

إدارة مخاطر السيولة

إنستجابة لتفشي وباء كورونا (COVID-19)، تقوم المجموعة بتنقييم السيولة ووضع التمويل بعناية وإتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية. إن تحليل الاستحقاقات للمطلوبات المالية مفصح عنها في (إيضاح 28 - و).

من المتوقع أن تستمر الآثار الحالية والمتوقعة لانتشار فيروس كورونا على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية في التطور والانتشار، كما لا يزال حجم ومدة هذه التطورات غير مؤكد في هذه المرحلة ولكن يمكن أن يؤثر سلباً على الأداء المالي للمجموعة والتدفقات النقدية والمركز المالي في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة توقعات السوق وتحديث الافتراضات والتوقعات الخاصة به حيث قد يكون لذلك تأثير كبير على البيانات المالية المجمعة في المستقبل.