

The logo consists of the Arabic word 'المساكن' (Al Masaken) in a bold, black, stylized font, centered within a solid orange square.

المساكن

Since 2006

ANNUAL REPORT

December, 31/2020

Al Masaken International
Real Estate Development Co.

تقرير مجلس الإدارة

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

حضرات المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك (عامة) وجميع العاملين بالشركة، يسرني أن أرحب بكم في إجتماع الجمعية العامة العادية للشركة، وأبين لكم تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020. **أولاً :** بلغ مجموع إيرادات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مبلغ وقدره 277,351 دينار كويتي ، وتفاصيله ما يلي :

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
396,504	273,853	- صافي إيرادات إيجارات عقارية
16,738	----	- صافي أرباح أستثمارات
6,298	----	- مخصص الانخفاض في قيمة المدينون لم يعد له ضرورة
3,960	3,498	- إيرادات أخرى
423,500	277,351	مجموع الإيرادات

ثانياً : بلغت إجمالي مصروفات الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مبلغ وقدره 366,289 دينار كويتي وتفاصيله ما يلي :

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
--	--	- تكاليف العمليات
244,763	194,936	- مصروفات إدارية وعمومية
1,819	888	- مصروفات تسويقية
193,186	170,465	- أعباء تمويلية
52,771	---	- مخصص الانخفاض في قيمة أطراف ذات صلة
1,326	---	- ضريبة دعم العملة الوطنية
531	---	- ضريبة الزكاة
494,396	366,289	مجموع المصروفات

المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +٩٦٥ ١٨٨٨٨١١
فاكس: +٩٦٥ ٢٢٤٩٥٣١٩
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

ثالثاً : لقد حققت الشركة صافي خسائر وقدرها (2,691,259) ديناراً كويتياً عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، منها 2,602,102 د.ك خسائر إنخفاض في قيمة عقارات إستثمارية وعقارات بغرض المتاجرة.

رابعاً : بلغت خسارة السهم عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (27.3) فلس كويتي تقريباً.

خامساً : ويقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المنتهية في 2020/12/31.

سادساً : لقد حرص مجلس الإدارة وجميع العاملين في الشركة على الإرتقاء بالأداء عبر تفعيل الأنشطة التشغيلية وتحقيق أفضل أداء وذلك عبر تنفيذ إستراتيجية الشركة الهادفة لتحقيق ريادة الشركة في السوق العقاري السكني المحلي والدخول في أسواق جديدة، مما أستدعى إدارة الشركة إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة للمرحلة الجديدة لتتناسب مع متطلبات المرحلة، وتقوم على إقتناص الفرص العقارية وترتكز بشكل أساسي على مبدأ التحفظ وقياس المخاطر وذلك لتحقيق أقصى درجات النمو الممكنة والمحافظة على تنوع مصادر الإيرادات.

سابعاً : قامت الشركة وستستمر بإتباع سياسة تطوير الأراضي .

ثامناً : كما أوصى مجلس إدارة الشركة بالأستمرار في المساهمة في المشاريع القائمة ودراسة المشاريع سواء داخل الكويت أو خارجها وسياسة الأستمرار في إستغلال الفرص العقارية سواء داخل الكويت أو خارجها لتحقيق أفضل النتائج للمساهمين والشركة .

وكلنا أمل أن تكون نتائج عام 2021 بشكل يحقق طموحات المساهمين ويكون نهضة جديدة لنتائج الأعمال تدريبياً ، وسوف يسعى مجلس الإدارة إلى تطوير عمل الشركة وزيادة حجم نشاطها لتحقيق عوائد أفضل للمساهمين .

إن خطتنا ومنهجنا للسنوات القادمة هو المحافظة على سمعتنا الحسنة في المجال العقاري ، وإستغلال أفضل الفرص .

وفي الختام نتقدم بجزيل الشكر والتقدير وخالص الامتنان إلى حضرة صاحب السمو المفدى أمير البلاد وسمو ولي عهده الأمين وسمو رئيس الوزراء وأعضاء الحكومة على دعمهم الدائم للاقتصاد الكويتي ، كما نسجل التقدير للمساهمين الكرام ولعاملائنا على ثقتهم بنا وللعاملين بالشركة على إخلاصهم في العمل لتحقيق المزيد من النجاح .

والله ولي التوفيق

رئيس مجلس الإدارة



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +٩٦٥ ١٨٨٨٨ ١١
فاكس: +٩٦٥ ٢٢٤٩٥٣١٩
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

بداية أشكر لكم تلبيةكم الدعوة لحضور الاجتماع السنوي لشركتكم ويشرفني والأخوة أعضاء مجلس الإدارة أن نضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بالإضافة إلى البيانات المالية المجمعة .

شهد العام 2020 تفشي وباء كورونا المستجد، والذي نتج عنه بعض الإجراءات التنظيمية والذي كان له بالغ الأثر السلبي على كافة القطاعات في السوق الكويتي وكافة أسواق المنطقة والعالم، ولاسيما قطاع العقارات والقطاعات المساندة لها وللحد من الآثار الناتجة عن جائحة كورونا ومواجهة هذه التحديات قمنا بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة في مختلف قطاعاتها في سبيل تقليل المخاطر ووضع خطط بديلة لمواجهة هذه الأوضاع الإستثنائية والتي كان من أهمها الحفاظ على السيولة وسداد التزامات الشركة تجاه البنوك والدائنين، ومن جهة أخرى تخفيض التكاليف والمصروفات التشغيلية والإدارة مع ضمان مستوى الجودة والخدمة سواء للقطاع العقاري داخل دولة الكويت أو خارجها لقد أثبتت التطورات الاقتصادية في عام 2020 ما كان متوقعا من وجود تقلبات وصعوبات تواجه الإستثمار العقاري في السوق المحلية ودول المنطقة المتواجدين بها إستثمارات الشركة من ركود وانخفاض في الأسعار وتأثرها بالأوضاع الراهنة بسبب جائحة كورونا، وإننا على ثقة بأن نتائج أعمال الشركة لهذا العام 2020 لن تكون إلا مرحلة انتقالية نتيجة التغيرات الكبيرة التي تمت خلال العام، متمنين من الله أن يوفقنا لإجتياز هذه المرحلة لتحقيق النتائج المرجوة في السنوات القادمة، في ظل تراجع أداء النشاط العقاري بصورة كبيرة خال العام 2020. وقد كان واضحا أن تنفيذ واتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر انعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت خسائر الشركة (2,691,259) د.ك. (عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020) وبخسارة للسهم تبلغ (27,37) فلس كويتي مقارنة بصافي ربح 81,418 د.ك عن العام 2019 وبربح للسهم بلغ 0,83 فلس كويتي، منها 2,602,102 د.ك خسائر انخفاض في قيمة عقارات إستثمارية وعقارات بغرض المتاجرة.

وستستمر إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري في تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى لتعود بالفائدة على مساهميها

وختاماً .. يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة المساهمين الكرام على الثقة التي أولوها إلى مجلس الإدارة وما يوفرونه من دعم مستمر، وبدورنا نحدد العهد لهم جميعاً على مواصلة الجهد لتحقيق أهداف الشركة الطموحة وأفضل النتائج للسنوات القادمة .

عادل عبدالعزيز المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة

عنه /



المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 Kuwait
هاتف: +965 188 88 11
فاكس: +965 22495319
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صافا ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

تقرير الحوكمة

عن السنة المالية المنتهية في 2020/12/31

القاعدة الأولى
بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

• **تشكيل مجلس الإدارة**

1. أتسم تشكيل المجلس بهيكل يتناسب مع طبيعة ونشاط الشركة، مع مراعاة أن يكون غالبية أعضاء مجلس الإدارة من الأعضاء غير التنفيذيين، كما يضم المجلس العدد الكافي من الأعضاء ليتلائم مع عدد اللجان المنبثقة منه. ويتكون المجلس من سبعة أعضاء تم إنتخابهم في الجمعية العامة للشركة لمدة ثلاث سنوات. ويتسم هيكل المجلس وبصورة جماعية، بالتنوع في الخبرات والمؤهلات والمعرفة في القطاع الذي تعمل فيه الشركة.

• **الجدول أدناه يوضح المؤهلات والخبرات العملية لأعضاء المجلس الإدارة وتاريخ إنتخابهم.**

الاسم	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تاريخ الإنتخاب/ تعيين
المهندس/ عادل عبد العزيز المخيزيم	رئيس مجلس الادارة	1. بكالوريوس الهندسة المدنية – جامعة الكويت 2. مدير عام شركة المنال للتجارة العامة والمقاولات. 3. مهندس مدني بشركة المدير الكويتي. 4. مهندس مدني ببلدية الكويت.	2019/5/2
المهندسة/ غصون غسان الخالد	نائب رئيس مجلس الإدارة - غير تنفيذي	1. (Executive Master In MBA) Thunderbird School of Global Management 2. ماجستير في علوم البناء - MBS University of Southern California 3. بكالوريوس في الهندسة المدنية، إدارة الإنشاءات جامعة الكويت – 4. 20 عام من الخبرة في مجال الصناعة ومواد البناء.	2019/5/2
المهندس/ محمد حامد الشلفان	عضو مجلس الإدارة - الرئيس التنفيذي	1. بكالوريوس الهندسة المدنية – جامعة كولورادو – الولايات المتحدة 2. ماجستير في إدارة الأعمال (MBA) – جامعة دي بول – الولايات المتحدة 3. مدير عام شركة المدير الكويتي القابضة (KMC Holding) سابقاً 4. عضو مجلس إدارة بنك وربة	2019/5/2
السيد/ عادل حمد أحمد الرومي	عضو مجلس الإدارة - غير تنفيذي	1. حاصل على شهادة الدكتوراة في العلوم المالية والمصرفية من جامعة لاهي – المملكة البولندية 2. حاصل على شهادة الماجستير في العلوم المالية والمصرفية من الجامعة الخليجية – البحرين	2019/5/2
السيد/ يوسف محمد يوسف القطامي	عضو مستقل	1. حاص على شهادة: Business Information Technology PORTSMOUTH UNIVERSITY UK 2003 .BSc 2. خبرة 15 عام في المجال العقاري	2019/5/2
السيد/ يوسف محمد عبد الرحمن العبيدان	عضو مجلس الادارة – غير تنفيذي تنفيذي	1. حاصل على شهادة العلوم الإدارية من كلية الدراسات التجارية 2. خبرة تزيد عن 20 عام في العديد من الشركات الصناعية 3. عضو مجلس إدارة في شركة المساكن المتحدة العقارية 4. عضو مجلس إدارة في شركة أسيكو الصناعية للمباني الجاهزة والإنشاءات	2020/6/22
السيد/ ماجد سلمان محمد العدواني	عضو مجلس الادارة – غير تنفيذي تنفيذي	1. حاصل على شهادة الثانوية العامة 2. خبرة في أعمال حرة متفرقة ومتنوعة ومنها التقييم العقاري	2019/5/2
السيد/ معتز طاهر الجزار	أمين سر	1. حاصل على ليسانس حقوق 2. حاصل على شهادة مسؤول حوكمة الشركات CCGO 3. حاصل على شهادة إختصاص مكافحة غسل الأموال ICA 4. حاصل على شهادة التزام دولية ICA	2019/5/2

• اجتماعات مجلس إدارة الشركة خلال العام 2020:-

رقم الاجتماع	رقم 1	رقم 2	رقم 3	رقم 4	رقم 5	رقم 6	إجمالي
تاريخ الاجتماع	21	21	6	13	12	24	
اسم عضو مجلس الإدارة وصفته	ابريل	يونيو	يوليو	اغسطس	نوفمبر	ديسمبر	
السيد/ عادل عبدالعزيز المغيثيم - رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
المهندسة / غصون غسان الخالد نائب رئيس مجلس الإدارة – غير تنفيذي	✗	✓	✓	✓	✗	✗	3
الدكتور / عادل حمد أحمد الرومي - عضو غير تنفيذي	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ يوسف محمد يوسف القطامي - عضو مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
السيد/ يوسف محمد عبدالرحمن العبيدان – عضو غير تنفيذي	قبل الانتخاب						4
السيد / ماجد سلمان محمد العدواني – عضو غير تنفيذي	✓	✓	✗	✓	✓	✓	5

• تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة.

1. أمين سر المجلس تم تعيينه في 2019/5/2 وقد أوكلت له مهمة حفظ وتنسيق محاضر اجتماعات مجلس الإدارة عن طريق وصف وظيفي مُعتمد من قبل مجلس الإدارة حيث قام أمين سر مجلس الإدارة بإنشاء سجل خاص تدون فيه محاضر اجتماعات مجلس الإدارة بأرقام متتابعة للسنة المنعقد فيها الاجتماع ومبيناً به مكان الاجتماع وتاريخه وساعة بدايته ونهايته وذلك بالإضافة إلى أنه قام بإعداد محاضر بالمناقشات والمداومات ، كما يتم حفظ الملفات إلكترونياً لسهولة الرجوع إليها .

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

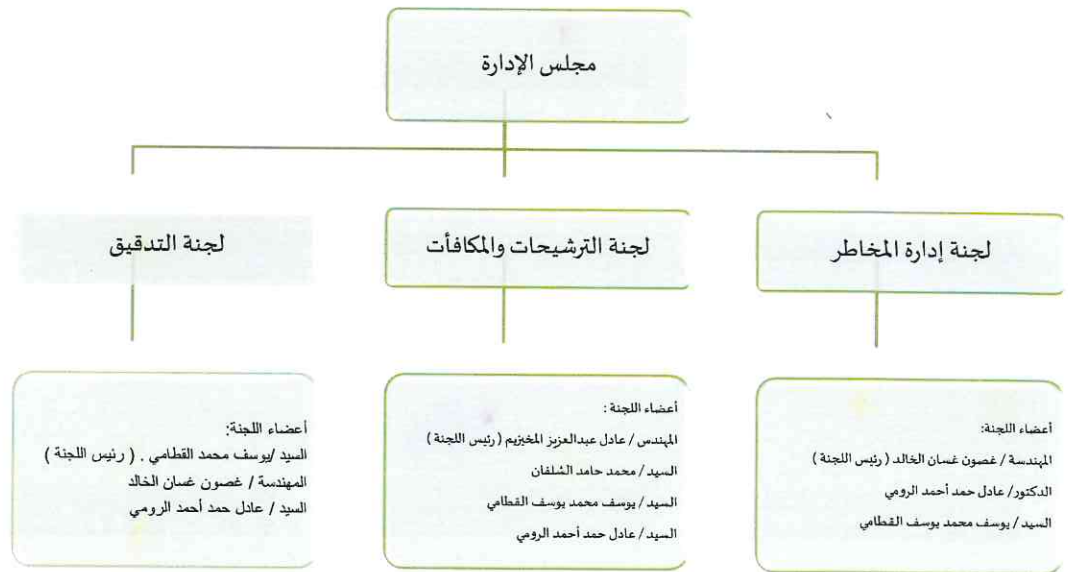
- مهام، ومسؤوليات، وواجبات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وكذلك السلطات والصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية.
- 1. إن لدى الشركة فصل واضح في الاختصاصات فيما بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وذلك بما يضمن الإستقلالية الكاملة، حتى يتسنى لمجلس الإدارة القيام بمسؤولياته كاملة، وذلك طبقاً لما ورد في تعليمات هيئة أسواق المال وقانون الشركات 2016/1.
- 2. قامت الشركة بتحديد مهام ومسؤوليات كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح في السياسات واللوائح والأوصاف الوظيفية المُعتمدة بما يعكس التوازن في الصلاحيات والفصل في السلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• إنجازات مجلس الإدارة خلال العام 2020:

1. إنجازات مجلس الإدارة في مجال تطبيق نظام حوكمة الشركات:
 - متابعة وتطوير سياسات ولوائح الحوكمة على مستوى الشركة طبقاً لآخر التحديثات الصادرة من هيئة اسواق المال وبما يتناسب مع الهيكل التنظيمية للشركة ومواكبة الممارسات الرائدة والمطبقة عالمياً في مجالات الحوكمة.
 - اجراء مراجعة وتقييم لفعالية أعمال مجلس الإدارة واللجان المنبثقة عنه وإجراء التقييم الذاتي للأعضاء.
 - اهتمام مجلس الإدارة بضرورة التحقق من إلتزام كافة العاملين بالشركة سواء أعضاء مجلس الإدارة، أو الإدارة التنفيذية، أو العاملين بها بالسياسات واللوائح الداخلية للشركة والمتطلبات القانونية والرقابية من خلال تطبيق وإتباع ميثاق العمل والأخلاق بالإضافة إلى آليات الحد من تعارض المصالح
2. تطوير مشروع ارض المهبولة (بناء مجمع استثماري تجاري): الإلتزام بالجدول الزمني لمشروع المهبولة في ظل الاوضاع الراهنة
3. التعامل مع جائحة كورونا بشكل مثالي من حيث إعتداد وتفعيل خطة إستمرارية الأعمال مما مكن الشركة بتقليل الأضرار الناتجة عن الأزمة وضمان إستمرارية الأعمال.

4. بناء على تطورات الوضع الصحي حول العالم بسبب جائحة فايروس كورونا المستجد، وضعت الشركة خطة طوارئ للمضي قدماً بأعمالها وتقليل الآثار المحتملة جراء هذه الجائحة وتأثيراتها على أعمال الشركة وذلك حفاظاً على حقوق الشركة ومساهمتها خلال هذه المرحلة الحرجة.

• **تشكيل لجان مجلس الإدارة:**



• **لجنة التدقيق:**

1. مهام وإنجازات لجنة التدقيق خلال العام 2020

- قامت اللجنة بالعديد من الانجازات خلال عام 2020 ، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:
 1. مراجعة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
 2. تقييم أداء واستقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي و التوصية بتعيين مراقب الحسابات.
 3. تكليف مكتب تدقيق مستقل لإعداد تقرير تقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة لعام 2020 تماشياً مع متطلبات هيئة أسواق المال – حوكمة الشركات.
 4. الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي في الشركة.
 5. تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
- 2. تم تشكيل لجنة التدقيق بتاريخ 2019/05/02 لمدة 3 سنوات.
- 3. أعضاء اللجنة:
 1. السيد / يوسف محمد القطامي (رئيس اللجنة)
 2. المهندسة / غصون غسان الخالد
 3. السيد / عادل حمد أحمد الرومي
- 4. وقد اجتمعت اللجنة خلال عام 2020 بعدد (5) اجتماعات كما هو موضح بالجدول أدناه :

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2020	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2020/1)	2020-01-19
(2020/2)	2020-04-21
(2020/3)	2020-08-13
(2020/4)	2020-11-12
(2020/5)	2020-12-23

• **لجنة إدارة المخاطر:**

1. **مهام وإنجازات لجنة إدارة المخاطر خلال العام 2020:**

■ قدمت لجنة إدارة المخاطر العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2020 من أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1. مناقشة تقارير إدارة المخاطر .
2. مناقشة تقرير إدارة المخاطر عن نزعة المخاطر بالشركة.
3. مناقشة تقرير إدارة المخاطر الخاص (تأثير جائحة كورونا على المركز المالي للشركة).
4. مناقشة العرض المقدم من طرف ذات صلة لشراء مشروع ريجنتس جيت لند وكترنتون لند.
5. تقييم أداء مدير إدارة المخاطر.
6. مراجعة مدى كفاية موظفي إدارة المخاطر و مدى كفاءة الموارد البشرية في إدارة المخاطر.
7. تقييم ذاتي لأداء لجنة المخاطر وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
8. اعداد تقرير عن ما توصلت إليه اللجنة من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.

2. **تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:-**

■ تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2019/5/2 ، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

3. **أعضاء اللجنة:**

❖ المهندس غصون غسان أحمد الخالد (رئيس اللجنة)

❖ الدكتور/ عادل حمد أحمد الرومي

❖ السيد / يوسف محمد يوسف القطامي

4. **عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2020:-**

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2020	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2020/1)	2020/03/26
(2020/2)	2020/03/29
(2020/3)	2020/04/26
(2020/4)	2020/07/02
(2020/5)	2020/12/27

• لجنة الترشيحات والمكافآت:

1. مهام وإنجازات اللجنة خلال العام 2020 :-
2. قدمت لجنة الترشيحات والمكافآت العديد من التوصيات الفعالة خلال عام 2020 أجل تدعيم إرساء إطار حوكمة الشركات فعلى سبيل المثال لا الحصر ما يلي:
 - مراجعة ما تم إنجازه في خطة التدريب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية عن عام 2020 واعتماد خطة التدريب المقترحة لأعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية لعام 2021.
 - تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء المجلس من قبل لجنة الترشيحات والمكافآت.
 - عمل تقييم ذاتي لأداء لجنة الترشيحات والمكافآت وذلك لتحديد مستوى الأداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.
 - اعداد تقرير عما تقوم به اللجنة وما توصلت إليه من نتائج وقرارات وتم رفع التقرير إلى مجلس الإدارة.
3. تاريخ تشكيل اللجنة ومدتها:-
 - تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت في 2019/5/2 ، كما أن فترة عملها تمتد لمدة 3 سنوات.

4. أعضاء اللجنة :

1. المهندس / عادل عبدالعزيز المخيزيم (رئيس اللجنة)
2. السيد / يوسف محمد يوسف القطامي
3. السيد/محمد حامد الشلفان
4. السيد / عادل حمد أحمد الرومي

5. عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2020:-

عدد الاجتماعات التي عقدتها اللجنة خلال 2020	
رقم الاجتماع	تاريخ الاجتماع
(2020/1)	2020/12/27

• الآليات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب:

1. تولي الشركة إهتماماً كبيراً في ضمان توفير كافة المعلومات والبيانات اللازمة لقيام مجلس الإدارة بأداء مهامه على أكمل وجه، حيث قامت الشركة بتطوير لنظام أمن المعلومات وخاصة فيما يتعلق بنظام حفظ المستندات، كما أن لكل من أمين السر والرئيس التنفيذي صلاحية الدخول إلى نظام أمن المعلومات حيث أن توافر المعلومات في الوقت المناسب وبشكل دقيق يعتبر عنصر رئيسي لمساعدة مجلس الإدارة في اتخاذ القرارات اللازمة.
2. كما أن الرئيس التنفيذي هو حلقة الوصل بين مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وكافة الموظفين لضمان توفير المعلومات والبيانات بشكل كامل ودقيق.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

• تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت.

1. تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من أربعة أعضاء أحدهم من أعضاء مجلس الإدارة المستقلين، ورئيسها من أعضاء مجلس الإدارة غير التنفيذيين >
- ملخص سياسة المكافآت المتبعة لدى الشركة وبشكل خاص ما يترتب بأعضاء مجلس الإدارة التنفيذية والمدراء.
1. تهدف سياسة المكافآت إلى تحديد نظام المكافآت الذي سيتم تصميمه وتطبيقه من قبل الشركة بالشكل الذي يحقق القيمة المتبادلة أو المشتركة للإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وللشركة وبما يتفق مع مصالح المساهمين. وتعكس هذه السياسة المعايير والمبادئ الخاصة بأفضل الممارسات في مجال الحوكمة الرشيدة، والتي يتم تكيفها بما يتناسب مع الهيكل والظروف الخاصة بالشركة، بالإضافة إلى المتطلبات الرقابية ذات الصلة.

• تضمين البيانات التالية وذلك الآتي:

إجمالي المكافآت والمزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم				المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة			
المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي		المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي		المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي		المكافآت والمزايا المتغيرة دينار كويتي	
تأمين صحي	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	تأمين صحي	الراتب الشهري (الإجمالية خلال العام)	مكافأة سنوية	مكافأة لجان	إجمالي عدد الأعضاء

لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	7
---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---

إجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة لخمسة من كبار التنفيذيين ممن تلقوا أعلى المكافآت، يضاف إليهم الرئيس التنفيذي والمدير المالي أو من يقوم مقامهما إن لم يكونا من ضمنهم.												
المكافآت والمزايا من خلال الشركة الأم							المكافآت والمزايا من خلال الشركات التابعة					
المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي							المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي					
المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي
المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي
المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي	المكافآت والمزايا الثابتة دينار كويتي
5	79,200	218	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

• أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدون من قبل مجلس الإدارة:

1. لا يوجد أي إنحرافات جوهرية عن سياسة المكافآت المعتمدون من قبل مجلس الإدارة

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

• التعهدات الكتابية من قبل كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة التقارير المالية.

1. إلزاماً من مجلس إدارة الشركة بضمان نزاهة التقارير المالية تقوم الإدارة التنفيذية بالتعهد لمجلس الإدارة كتابياً بأن التقارير المالية يتم عرضها بصورة سليمة وعادلة وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنه يتم إعدادها وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل الهيئة. كما أن مجلس الإدارة يتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية من خلال التقرير السنوي المرفوع للمساهمين.

• تشكيل لجنة التدقيق.

1. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة التدقيق وهي لجنة تتكون من 3 أعضاء مجلس الإدارة في الشركة، تعمل هذه اللجنة على ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة.

2. تُحدد اللائحة الخاصة بلجنة التدقيق جميع مهام ومسؤوليات اللجنة بالإضافة لجميع شروط ومتطلبات تشكيل اللجنة وفقاً لقواعد الحوكمة الخاصة بهيئة أسواق المال.

• الآليات المُتبعة في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

1. تطبيقاً لأعلى معايير الشفافية قام مجلس إدارة الشركة بوضع الآليات والإجراءات الخاصة الواجب إتباعها في حال وجود تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة، حيث أنه تم الإشارة إلى توصيات اللجنة وكذلك الأسباب المؤدية لعدم أخذ مجلس الإدارة بهذه التوصيات. كما يتم تضمين بيان يفصل ويوضح التوصيات والسبب أو الأسباب من وراء قرار مجلس الإدارة بعدم التقيد بها.

2. كما يجدر الإشارة حتى الآن، أنه لا يوجد أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.

• استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي.

1. لقد أولى مجلس الإدارة اهتماماً كبيراً للحد من حالات تعارض المصالح وذلك من خلال تفويض لجنة التدقيق بالتأكد من استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي، وعليه قامت لجنة التدقيق بوضع المعايير والأسس لتقييم استقلالية مراقب الحسابات الخارجي وذلك حتى يتسنى للجنة بالتوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين أو تغيير المدقق الخارجي بما في ذلك تحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم، حيث يتم تعيين المدقق الخارجي في الجمعية العامة العادية بناءً على توصيات مجلس الإدارة، مع الوفاء بالمتطلبات التالية:

2. أن يكون المدقق الخارجي معتمداً من قبل هيئة أسواق المال، ويكون مستوفياً كافة الشروط الواردة بمتطلبات قرار الهيئة بشأن نظام قيد مراقبي الحسابات.

3. أن يكون المدقق الخارجي مستقلاً عن الشركة ومجلس إدارتها وألا يقوم بأعمال إضافية لا تدخل ضمن أعمال المراجعة والتدقيق والتي قد تؤثر على الحيادية والاستقلالية.
- وبناءً على ذلك قامت الشركة بتعيين الزبوع وشركاهم للقيام بالوظائف المطلوبة من قبل المدقق الخارجي المستقل.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

• تشكيل إدارة مستقلة لإدارة المخاطر.

1. يتوفر لدى الشركة إدارة مستقلة لإدارة المخاطر وفقاً للهيكل التنظيمي المعتمد من مجلس الإدارة، وتسعى دائماً إدارة المخاطر في الشركة إلى متابعة كافة أنواع المخاطر التي تواجه الشركة وفق ما يلي (على سبيل المثال لا الحصر):
 - وضع الأنظمة والإجراءات الفعالة لإدارة المخاطر، وذلك كي تكون الشركة قادرة على أداء مهامها الرئيسية والمتمثلة في في قياس ومتابعة كافة أنواع المخاطر التي تتعرض لها، على أن تتم هذه العملية بشكل مستمر وتتم مراجعتها بشكل دوري وتعديل الأنظمة والإجراءات عند الحاجة.
 - هذا ويتمتع القائمون على إدارة المخاطر بالاستقلالية عن طريق تبعيةهم المباشرة إلى لجنة المخاطر، فضلاً عن تمتعهم بقدر كبير من الصلاحيات وذلك من أجل القيام بمهامهم على أكمل وجه وخبرة تؤهلهم لأداء الدور المنوط بهم.

• تشكيل لجنة إدارة المخاطر.

1. تم تشكيل لجنة إدارة المخاطر في 2019/5/2، وتمتد فترة عملها لمدة 3 سنوات، كما أن للجنة المخاطر دور فعال في مناقشة تقارير إدارة المخاطر الدورية ومتابعتها، وتتولى أيضاً المهام والمسؤوليات ذات الصلة بمتابعة الإطار العام للمخاطر في الشركة، ويوضح الجدول الخاص باللجان التابعة لمجلس الإدارة والوارد في القاعدة الثانية سابقاً أهم إنجازات اللجنة خلال عام 2020.

• أنظمة الضبط والرقابة الداخلية.

1. يتوفر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تغطي جميع أنظمة الشركة وتعمل على الحفاظ على سلامة الشركة المالية ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها وكما روعي في الهيكل التنظيمي مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة (Four Eyes Principles) وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، والفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح، الفحص والرقابة المزدوجة، وجود سياسات وإجراءات للقيام بالأعمال، أنظمة تكنولوجيا للفصل في المهام، أنظمة تكنولوجيا للحماية.
2. قامت لجنة التدقيق بتكليف جهة خارجية مستقلة للقيام بتقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية في الشركة وإعداد تقرير (ICR) بهذا الشأن وقد تم تزويد للهيئة في الوقت المحدد.

• تشكيل إدارة مستقلة للتدقيق الداخلي:

1. إدارة التدقيق الداخلي تتمتع بالاستقلالية الفنية التامة وتتبع لجنة التدقيق وبالتبعية لمجلس الإدارة، يتم تعيين مدير إدارة التدقيق من قبل المجلس مباشرة وبناءً على ترشيح لجنة التدقيق، تقوم إدارة التدقيق الداخلي بتقديم تأكيدات وخدمات استشارية بهدف إضافة قيمة للشركة وتحسين عملياتها كما تساعد إدارة التدقيق في تحقيق أهداف الشركة من خلال اتباع أسلوب منهجي منظم لتقييم وتحسين فاعلية عمليات الحوكمة وإدارة المخاطر والرقابة.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

• ميثاق سلوكيات العمل.

1. تهدف مبادئ وأخلاقيات العمل المدرجة في ميثاق سلوكيات العمل بناءً على توجيه من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية إلى ترسيخ قواعد عمل أخلاقية وبيئة إيجابية وكذلك ترسيخاً لمبدأ الشفافية، ومن خلال هذه القيم والمبادئ يكون للشركة تأثيراً إيجابياً في القطاع الذي تعمل فيه الشركة، مما ينعكس إيجاباً على المجتمع، كما أن هذا الأمر سيساعد في بناء مؤسسة تكون مصدر فخر لجميع الأطراف.

• الحد من حالات تعارض المصالح.

1. تلتزم الشركة بالحد من حالات تعارض المصالح المحتملة، كما تتضمن السياسات الحالية وجود إجراءات وتدابير ملائمة وفعالة من أجل تحديد ورصد أي من حالات تعارض في المصالح، كما تتضمن هذه السياسات التعامل الأمثل مع حالات تعارض المصالح الفعلي أو المحتمل، وأنه يتم

إتخاذ جميع القرارات بما يخدم تحقيق مصالح الشركة والمساهمين، والتي بدورها تنعكس إيجاباً على مصالح المساهمين وتحقيق أهداف الشركة

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

• آليات العرض والإفصاح الدقيق والشفاف.

1. تتبع الشركة سياسات وإجراءات الإفصاح والشفافية، حيث تتبنى مصفوفة إفصاح تغطي كافة البيانات والواجب الإفصاح عنها إلى شركة بورصة الكويت و هيئة أسواق المال والأطراف الأخرى أصحاب المصالح بالشركة، ويوفر الموقع الإلكتروني منفذاً واضحاً وسهلاً لكافة المتعاملين بالشركة و المساهمين وأصحاب المصالح للحصول على المعلومات الكاملة والدقيقة المفصح عنها.

• سجل إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء.

1. قامت الشركة بإعداد سجل يحتوي على إفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والمدراء، كما يتم تعديل هذا السجل حسب الإفصاحات التي ترد إليها، ويجوز لأي من مساهمي الشركة الاطلاع على هذا السجل أثناء ساعات العمل الرسمية دون أي رسم أو مقابل، كما يتم تحديث بيانات السجل بشكل دوري، كما يحتوي موقع الشركة الرسمي على سجل جميع إفصاحات الشركة والتي تعود لأخر خمس سنوات سابقة.

• وحدة تنظيم شؤون المُستثمرين.

1. تعتمد هذه الوحدة على التواصل المستمر مع المساهمين والمستثمرين على أساس الشفافية وترسيخ الثقة والرد على الاستفسارات فيما يتعلق بأعمال الشركة وحسابات وسجلات المساهمين من خلال الهاتف أو البريد الإلكتروني أو الزيارات الميدانية، كما قامت الشركة بتطوير موقعها الإلكتروني والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح.

• تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات.

1. تم تحديث الموقع الإلكتروني للشركة، حيث يعرض الآن كافة المعلومات والبيانات الحديثة التي تُساعد المُساهمين والمُستثمرين الحاليين والمحتملين على مُمارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة حرصاً من الشركة على التواصل مع أكبر عدد من المساهمين والمستثمرين وأصحاب المصالح.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

• تحديد وحماية الحقوق العامة للمساهمين

1. يعد ضمان العدالة والمساواة بين كافة المساهمين من أهم المتطلبات التي نصت عليها قواعد حوكمة الشركات وكذلك قانون الشركات، وتلتزم الشركة بحماية حقوق مساهميها بطريقة تضمن تحقيق مصالح المساهمين والشركة معاً، وسعيًا من الشركة للإلتزام بتوفير أعلى معايير الشفافية والمساواة في جميع المعاملات الحالية أو المحتملة للمساهمين، تم إعداد سياسة لتحديد وحماية حقوق المساهمين بما يتوافق مع النظام الأساسي للشركة حيث أن النظام الأساسي للشركة يتضمن وبشكل واضح الإجراءات والضوابط اللازمة لضمان ممارسة جميع المساهمين لحقوقهم بما يحقق العدالة والمساواة، وبما لا يتعارض مع القوانين واللوائح المعمول بها والقرارات والتعليمات الصادرة في هذا الشأن.

• إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة مقاصة للمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين:-

1. تسعى الشركة إلى المتابعة المستمرة لكل ما يتعلق ببيانات المساهمين، فعليه قامت بإنشاء سجل خاص يحفظ لدى المقاصة، تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم ومواطنهم وعدد الأسهم المملوكة لكل منهم، ويتم التأشير عليه بأي تغيريات تطرأ على البيانات المسجلة فيه وفقاً لما تتلقاه الشركة أو وكالة المقاصة من بيانات ويحق لكل ذي شأن أن يطلب من الشركة أو وكالة المقاصة تزويده ببيانات خاصة به من هذا السجل.

• تشجيع المساهمين على المشاركة والتصويت في الاجتماعات الخاصة بجمعيات الشركة.

1. تحرّص الشركة على توجيه الدعوة لكافة المساهمين لحضور إجتماعات الجمعية العامة والمساهمة في إتخاذ القرارات، وذلك من خلال كافة قنوات الإعلان، التي تشمل الموقع الإلكتروني لشركة بورصة الكويت والموقع الإلكتروني للشركة والصحف اليومية. وذلك إلتزاماً من الشركة بضمان قيام جميع المساهمين بممارسة حقوقهم بشكل عادل دون أي إنتهاك لتلك الحقوق، كما نص النظام الأساسي أن لكل مساهم أيأ كان عدد أسهمه حق الحضور والتصويت في الجمعية العامة، ويكون له عدد الأصوات المقررة لذات الفئة من الأسهم. وتحتوي سياسة حماية حقوق المساهمين على كافة الإجراءات التي تضمن حقوق المساهمين في هذا الشأن.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

• النظم والسياسات التي تكفل الحماية والاعتراف بحقوق أصحاب المصالح:

1. إلزاماً من الشركة بالاعتراف وحماية حقوق أصحاب المصالح، قامت الشركة بإعداد سياسة حماية أصحاب المصالح، وتم تصميم هذه السياسة بهدف ضمان احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية ذات الصلة من أجل توفير الاستقرار والإستدامة الوظيفية من خلال أدائها المالي الجيد.

• تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة:

1. تضمن الشركة حماية حقوق أصحاب المصالح عن طريق ضمان ما يلي:
 - التعامل مع كافة أصحاب المصالح بصورة عادلة.
 - السماح لأصحاب المصالح بالوصول إلى المعلومات والبيانات المتعلقة بأنشطتهم حتى يتمكنوا من الحصول على تلك المعلومات والرجوع إليها بشكل سريع ومنظم.
 - قامت الشركة بتحديث سياسة الإبلاغ، والتي تحدد الإجراءات والمبادئ الإرشادية لإخطار الإدارة المختصة في الشركة بأي سلوك غير لائق أو مخالف حتى يتم اتخاذ الأجراء التصحيحي اللازم في الوقت المناسب، وتعكس هذه السياسة إلزام الشركة بمعايير السلوك المبني والأخلاقي من خلال المساعدة على خلق بيئة تمكن أصحاب المصالح وموظفي الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة من التعبير عن أي مخاوف أو سلوك غير لائق مع ضمان حماية الشخص المبلغ.
 - تؤكد الشركة باستمرار على استخدام موقعها الإلكتروني للتواصل مع أصحاب المصالح (المساهمين والمستثمرين والعملاء والجهات الرقابية وغيرها) من خلال تقديم المعلومات الواجب نشرها والخاصة بالشركة على موقعها الإلكتروني.

القاعدة العاشرة

تعزيز وتحسين الأداء

• الآليات التي تُتيح حصول كل من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على برامج ودورات تدريبية بشكل مستمر.

1. خلال عام 2020 ، قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم التدريب لأعضاء مجلس الإدارة ، حيث أتم السادة أعضاء مجلس الإدارة حضور ورش العمل التالية (كشف الأحتيال والجرائم المالية) .

• تقييم أداء مجلس الإدارة ككل، وأداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.

1. يتم تقييم مجلس الإدارة ككل وتقييم كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة عن طريق لجنة الترشيحات والمكافآت، كما يعكس التقييم السنوي لأعضاء مجلس الإدارة ألتزام الشركة بالسعي الدائم إلى تحسين أداء المجلس ودوره الإشرافي، كما أن التقييم أداء مجلس الإدارة يمكن من تقييم كفاءة وفعالية المجلس في القيام بمسؤولياته وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة.
2. ومن خلال لجنة الترشيحات والمكافآت يقوم رئيس مجلس الإدارة بتحديد نتائج تقييم الاداء من خلال تحديد نقاط القوة والضعف ومراجعة إحتياجات الأعضاء من التدريب والتطوير.

• جهود مجلس الإدارة بخلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة.

1. يبذل مجلس الإدارة جهوداً كبيرة في خلق القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة من خلال التأكيد على الإدارة التنفيذية الإلتزام المتواصل بخلق ثقافة محفزة ببعمل بأعلى معايير المهنية والتطوير الذاتي، كما تحرص الشركة على تطوير أداء الموظفين من خلال ترتيب دورات تدريبية لهم و تشجيعهم للحصولهم على المزيد من الشهادات المهنية المتخصصة لكل حسب مجال عمله.

القاعدة الحادية عشر

التركز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

• سياسة المسؤولية الاجتماعية.

1. تعمل الشركة على زيادة درجة الوعي بالمسؤولية الاجتماعية عند الموظفين وذلك عن طريق التأكد من معرفة وإدراك الموظفين بأهمية برامج المسؤولية الاجتماعية ووجود ما يكفل إلمام العاملين في الشركة بأهداف المسؤولية الاجتماعية التي تنفذها الشركة وبشكل مستمر بما يساهم في الارتقاء بمستوى أداء الشركة.

• البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الإجتماعي.

1. تهدف الشركة من وضع آلية لإبراز دورها في مجال العمل الاجتماعي إلى فهم و توعية أصحاب المصالح المختلفة لضرورة المشاركة في مجال العمل الاجتماعي وتحفيز أصحاب المصالح للمشاركة في تلك الأعمال ومن أبرز الآليات لإبراز دور الشركة خلال العام 2020
2. الموقع الإلكتروني للشركة.
3. إبلاغ الموظفين عن طريق البريد الإلكتروني."

تقرير لجنة التدقيق – للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

مقدمة

لجنة التدقيق هي لجنة تقوم بضمان ترسيخ ثقافة الالتزام داخل الشركة وذلك من خلال ضمان سلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة فضلاً عن التأكد من كفاية وفعالية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة. تتألف لجنة التدقيق من السادة :

- | | |
|--------------------------------|-------------------|
| 1. السيد/ يوسف محمد القطامي | رئيس لجنة التدقيق |
| 2. المهندسة / غصون غسان الخالد | عضو لجنة التدقيق |
| 3. السيد/ عادل حمد أحمد الرومي | عضو لجنة التدقيق |

اجتماعات اللجنة وانجازاتها:

قامت اللجنة خلال عام 2020 بعقد عدد (5) اجتماعات، وقد اشتملت أهم انجازات اللجنة على الأمور التالية:

- مناقشة البيانات المالية المرحلية والسنوية ورفعها لمجلس الإدارة لاعتمادها.
- تقييم استقلالية وحيدة والتوصية بتعيين او اعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي.
- تكليف مكتب تدقيق خارجي مستقل للقيام بتقييم نظم الرقابة الداخلية.
- الاشراف على ادارة التدقيق الداخلي بالشركة.
- تقييم ذاتي لأداء لجنة التدقيق وذلك لتحديد مستوى الاداء وتقييم مدى فعالية اللجنة.



التاريخ: ٢٠٢١/٠٥/٠٦

السادة / مساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري المحترمين

تقرير هيئة الرقابة الشرعية للسنة المالية المنتهية في ٢٠٢٠/١٢/٣١ م

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين
بمقتضى تعيين من قبل أعضاء الجمعية العمومية وتعليمات الجهات الرقابية وما تضمنه النظام
الأساسي للشركة تقدم هيئة الرقابة الشرعية التقرير التالي:
لقد نظرت هيئة الرقابة الشرعية بأعمال الشركة ، والمبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات
والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة وكذلك قامت بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا
كانت الشركة تقيدت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والإرشادات
الصادرة من هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة.
كما قامت الهيئة بمراجعة السياسات والإجراءات لمنتجات وأنشطة الشركة بالعمل وفقاً لأحكام
الشريعة الإسلامية والتي بلغ عددها (-) .
الرد على كافة الاستفسارات التي تبديها الشركة التي تنشأ عن مباشرة الأعمال والخاصة بتفسير أو
تطبيق المعايير الشرعية.



ونبين أن مسؤولية العمل في الشركة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية يقع على عاتق الإدارة.
علماً بأن:

- أن القرارات الصادرة من الهيئة الشرعية للعقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة بلغ عددها (-)
 - إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين لذا فإن على المساهم إخراج زكاة أسهمه عند تحقق الشروط والضوابط الشرعية للزكاة.
 - أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
- والحمد لله رب العالمين،،،

د/ عبدالرحمن حمود المطيري	د/ خالد جاسم الهولي	أ/ عبدالله سيف السيف
عضو هيئة الرقابة الشرعية	عضو هيئة الرقابة الشرعية	رئيس هيئة الرقابة الشرعية

تعهد مجلس الإدارة
بسلامة ونزاهة البيانات المالية

السادة / مُساهمي شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري تحية طيبة وبعد،

يتعهد مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري ، بسلامة ونزاهة التقارير المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة المُعدة من قِبل شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري عن السنة المالية المُنتهية في 2020/12/31.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،

رئيس مجلس الإدارة
السيد/ عادل عبدالعزيز المخيزيم

المساكن

Tel. +965 188 88 11
Fax. +965 22495319
PO Box. 24079
Safat 13101 kuwait
هاتف: +٩٦٥ ١٨٨٨٨ ١١
فاكس: +٩٦٥ ٢٢٤٩٥٣١٩
ص.ب: ٢٤٠٧٩
صفاة ١٣١٠١ الكويت
سجل تجاري رقم 44733

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

صفحة	
3 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
37 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين ب "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020، والبيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2020، ونتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (23) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت خسارة بمبلغ 2,691,259 ديناراً كويتياً خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة 5,276,768 ديناراً كويتياً (2019: 2,585,509 ديناراً كويتياً)، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة عن موجوداتها المتداولة بمبلغ 4,314,683 ديناراً كويتياً (2019: 2,689,845 ديناراً كويتياً). إن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا نبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. لقد تم التعرف على الأمر التالي والذي يعتبر من أمور التدقيق الهامة التي وجب علينا عرضها في تقريرنا.

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية بمبلغ 14,977,445 ديناراً كويتياً تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. إن تحديد القيمة العادلة لتلك العقارات يتطلب مجهود ذاتي يعتمد اعتماداً كبيراً على تقديرات وإفتراضات. بناءً عليه، إن تقييم العقارات الاستثمارية تم اعتباره من أمور التدقيق الهامة. تقوم المجموعة بعمل تقييم سنوي من خلال مقيمين خارجيين معتمدين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. إن تلك التقييمات تعتمد على بعض الافتراضات الأساسية مثل تقدير إيرادات الإيجارات، أسعار الخصم، معدلات الإشغال، معرفة افتراضات السوق، مخاطر المطورين والمعاملات التاريخية. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسملة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم الصادرة من قبل المقيمين الخارجيين المعتمدين وتقييم طريقة العرض ومدى كفاية الإفصاحات، كما هو مبين في (إيضاح 7) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى تتكون من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لم نحصل على التقرير السنوي للمجموعة والذي يشمل أيضاً تقرير مجلس الإدارة، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على تلك التقارير بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى، وللقابم بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين لنا من خلال عملنا أن المعلومات الأخرى تتضمن أخطاء مادية، فإننا مطالبون بالإفصاح عن ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب الإفصاح عنه فيما يتعلق بهذا الشأن. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، كما أننا لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة الأم.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري مرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الشركة الأم على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.

- الحصول على دليل تدقيق كافي وملامح فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير مراقب الحسابات ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91

RSM البزيع وشركاهم

نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات

مرخص فئة أ رقم 91

RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت

31 مارس 2021

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	الموجودات
662,122	132,406	3	نقد ونقد معادل
161,430	172,486	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
228,462	486,095	18	مستحق من أطراف ذات صلة
3,491,624	2,555,838	5	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
559,606	411,079	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
15,364,082	14,977,445	7	عقارات استثمارية
2,421	19,398		ممتلكات ومعدات
20,469,747	18,754,747		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
			المطلوبات:
1,027,639	1,298,936	8	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
9,239,730	9,401,738	9	مراجعات دائنة
866,114	878,810	10	التزام مقابل إيجار تمويلي
392,049	741,186	18	مستحق إلى أطراف ذات صلة
14,144	8,739		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
11,539,676	12,329,409		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000,000	10,000,000	11	رأس المال
954,090	954,090	12	إحتياطي إجباري
950,536	950,536	13	إحتياطي إختياري
(94,687)	(94,687)	14	أسهم خزانة
71,610	71,610		إحتياطي أسهم خزانة
(111,718)	(260,245)		إحتياطي القيمة العادلة
(254,551)	80,502		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(2,585,509)	(5,276,768)		خسائر متراكمة
8,929,771	6,425,038		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
300	300		الحصص غير المسيطرة
8,930,071	6,425,338		مجموع حقوق الملكية
20,469,747	18,754,747		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.


عادل عبد الحارث المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	إيضاح	
396,504	273,853		صافي إيرادات إيجارات
325,314	(1,273,548)	7	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(173,000)	-		خسارة بيع عقارات استثمارية
-	(1,328,554)	5	الإنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
548,818	(2,328,249)		مجمّل (الخسارة) الربح
(244,763)	(194,936)	15	مصاريف عمومية وإدارية
(1,819)	(888)		مصاريف تسويقية
(46,473)	(219)		صافي مخصصات محملة
255,763	(2,524,292)		(خسارة) ربح من العمليات
16,738	-		توزيعات أرباح نقدية
(193,186)	(170,465)		تكاليف تمويلية
3,960	3,498		إيرادات أخرى
			(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية
83,275	(2,691,259)		وحصة الزكاة
(1,326)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(531)	-		حصة الزكاة
81,418	(2,691,259)		(خسارة) ربح السنة
			الخاصة بـ :
81,418	(2,691,259)		مساهمي الشركة الأم
81,418	(2,691,259)		(خسارة) ربح السنة
فلس	فلس		
0.83	(27.37)	16	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	
81,418	(2,691,259)	(خسارة) ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر للسنة:
543,442	335,053	بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
(112,347)	(148,527)	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
431,095	186,526	الدخل الشامل الآخر للسنة
512,513	(2,504,733)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
512,513	(2,504,733)	الخاصة بـ:
512,513	(2,504,733)	مساهمي الشركة الأم
512,513	(2,504,733)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطر	المجموع الجزئي	خسائر مترتبة	تعديلات ترجمة عملة أجنبية	إحتياطي القيمة العادلة	إحتياطي أسهم خزائنة	إحتياطي أسهم خزائنة	إحتياطي اختياري	إحتياطي إختياري	رأس المال
8,417,558	300	8,417,258	(2,666,927)	(797,993)	629	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
512,513	-	512,513	81,418	543,442	(112,347)	-	-	-	-	-
8,930,071	300	8,929,771	(2,585,509)	(254,551)	(111,718)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000
(2,504,733)	-	(2,504,733)	(2,691,259)	335,053	(148,527)	-	-	-	-	-
6,425,338	300	6,425,038	(5,276,768)	80,502	(260,245)	71,610	(94,687)	950,536	954,090	10,000,000

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2019	2020	
83,275	(2,691,259)	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(325,314)	1,273,548	(خسارة) ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
173,000	-	تسويات:
-	1,328,554	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,519	7,994	خسارة بيع عقارات استثمارية
46,473	219	الإنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(16,738)	-	إستهلاك وإطفاء
193,186	170,465	صافي مخصصات محملة
5,513	4,446	توزيعات أرباح نقدية
160,914	93,967	تكاليف تمويلية
		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
334,491	(11,275)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(171,864)	(257,633)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(665,346)	(293,635)	مستحق من أطراف ذات صلة
219,861	256,607	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(266,130)	349,137	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(388,074)	137,168	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	(531)	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
-	(1,326)	حصة الزكاة المدفوعة
(33,631)	(9,851)	ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(421,705)	125,460	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(385,096)	(700,027)	التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
817,000	-	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	(650)	المحصل من بيع عقارات استثمارية
16,738	-	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
448,642	(700,677)	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
(4,800)	-	التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(500)	(622)	المدفوع للمساهمين عن تخفيض رأس المال
865,334	338,984	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة لمساهمي الشركة الأم
(135,012)	12,696	صافي الحركة على مزايا دائنة
-	(7,834)	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(368,844)	(169,783)	المدفوع لعقود الإيجار
356,178	173,441	تكاليف تمويلية مدفوعة
383,115	(401,776)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التمويلية
79,150	(127,940)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
199,857	662,122	تعديلات ترجمة عملات اجنبية
662,122	132,406	نقد ونقد معادل كما في بداية السنة
		نقد ونقد معادل كما في نهاية السنة (إيضاح 3)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (24) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 أغسطس 2016. الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 23 ديسمبر 2006. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الأغراض الرئيسية التي تأسست الشركة الأم من أجلها هي كما يلي:

- 1- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- 2- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
- 3- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- 4- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- 5- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- 6- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- 7- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 8- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 9- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- 10- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- 11- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم يتم تنظيمها والإشراف عليها من قبل هيئة أسواق المال كشركة مدرجة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل: برج الحمرا التجاري - منطقة الشرق - القطعة 8 - المبنى 14 - الدور 34 - مكتب رقم 2 - ص.ب رقم 24079 - الصفاة، 13101 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2021. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أ) أسس الإعداد:

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الإستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم (2 ت). إن المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، باستثناء تأثير تفشي جائحة فيروس كوفيد - 19 على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في إيضاح رقم (24).

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية:

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة على المعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2020 وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – تعريف الأعمال

التعديلات على تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3)) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط وبيانها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مُدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج.
- تصنيف تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف.
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية.
- إزالة التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مُدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج.
- إضافة خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

تسري التعديلات أعلاه على جميع الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – ومعايير المحاسبة الدولية رقم (39) والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) "إصلاح معدل الفائدة"

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ومعايير المحاسبة الدولية رقم (39) "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس" توفر عدداً من التخفيضات، والتي تنطبق على جميع علاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بإصلاح معدل الفائدة. تتأثر علاقة التحوط إذا أدى الإصلاح إلى حالة من عدم التأكد بشأن توقيت و / أو مبلغ التدفقات النقدية على أساس البند المغطى بالتحوط أو أداة التحوط. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لا يوجد لديها أي علاقات تحوط من معدل الفائدة.

تعديلات على تعريف المعيار المحاسبي الدولي رقم (1) و (8) – "تعريف الأهمية النسبية"

توفر تلك التعديلات تعريفاً جديداً للأهمية النسبية التي تنص على أن "المعلومات تعتبر جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر حذفها أو تحريفها أو إخفائها على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون للبيانات المالية المجمعة للأغراض العامة استناداً إلى تلك البيانات المالية، والتي توفر معلومات مالية حول منشأة محددة". توضح التعديلات أن الأهمية النسبية ستعتمد على طبيعة أو تأثير المعلومات، سواء بشكل فردي أو بالإضافة إلى معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. يعتبر التحريف في المعلومات جوهرياً إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، كما ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

إطار المفاهيم للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018

إن إطار المفاهيم ليس معياراً، ولا تتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات في أي معيار. إن الغرض من إطار المفاهيم هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في تطوير المعايير، ومساعدة القائمين على إعداد البيانات المالية على تطوير سياسات محاسبية متسقة في حالة عدم وجود معيار ساري قابل للتطبيق، ومساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. سيؤثر ذلك على الكيانات التي طورت سياساتها المحاسبية بناءً على إطار المفاهيم. يتضمن إطار المفاهيم المعدل بعض المفاهيم الجديدة والتعاريف المحدثة ومعايير الإعراف بالموجودات والالتزامات ويوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – امتيازات الإيجار ذات الصلة بفيروس كورونا (كوفيد - 19)

في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات إيجار تتعلق بـ COVID-19 "تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار". تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشأن المحاسبة عن التعديلات على عقد الإيجار الناتجة عن امتيازات الإيجار كتأثير مباشر لجائحة COVID-19. وكمبرر عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار المتعلقة بـ COVID-19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد الإيجار. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد الإيجار نتيجة امتيازات الإيجار المتعلقة بـ COVID-19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد الإيجار.

يتم تطبيق تلك التعديلات على الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يتم السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2020 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

الرجوع إلى إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3)
في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) "تجميع الأعمال" - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادرة في عام 1989، بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادرة في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكبدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قيل قصد الاستخدام"
في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - العوائد ما قيل قصد الاستخدام"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي عائدات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء إيصالتها إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد"
في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو متكبداً خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن تلك التعديلات سارية المفعول لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020 فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم في اختبار (10%) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"
يوضح هذا التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقرض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي. ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – "تصنيف المطلوبات كمندوبة أو غير مندوبة"
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها مندوبة أو غير مندوبة. توضح التعديلات:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

(ب) أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليهم بـ "المجموعة"):

نسبة الملكية (%)	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2019	2020		
99	99	دولة الكويت	مملوكة بشكل مباشرة:
99	99	دولة الكويت	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م. (أ)
			شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م. (أ)
100	100	المملكة المتحدة	مملوكة من خلال شركة المساكن جلوبال:
			شركة مساكن كينج بريدج المحدودة

(أ) إن نسبة 1% المتبقية مملوكة من قبل طرف ذي صلة، وهناك خطاب تنازل يفيد بأن الملكية الفعلية لهذا الاستثمار لصالح المجموعة.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة الأم على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة، بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة مساهمي الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

(ج) 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.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، المربحات الدائنة والتزامات عقود الإيجار.

(أ) الموجودات المالية:

1) تصنيف الموجودات المالية:

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة لإدارة موجوداتها وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة – اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

الاعتراف المبني

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلية أو جزئية) 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 إحدى الحالتين التاليتين: (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 تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإقرار المبني ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الإقرار بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإقرار بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم بخضم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حيثما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبني. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبني.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبني مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبني والمبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد والنقد المعادل، المدينين التجاريين والمستحق من الأطراف ذات الصلة مصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

(i) النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

(ii) مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

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 لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملاء الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات 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 لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

تصنف المجموعة استثماراتها في أدوات الملكية المدرجة وغير المدرجة ضمن بند الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

(2) إنخفاض قيمة الموجودات المالية:

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها 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، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

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

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة والقروض بين شركات المجموعة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

(ب) المطلوبات المالية:

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

i. الدائنون:

يمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنين كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

ii. المرايحات:

تتمثل المرايحات في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبند تم شراؤها وفقاً لاتفاقيات عقود المرايحات. يدرج رصيد المرايحات بإجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعالية.

iii. اللتزام مقابل إيجار تمويلي:

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الإلتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كإلتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الإلتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر عائد ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقاً للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الإقتراض.

يتم إلغاء الإلتزام بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الإلتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبديل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الإلتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

(ج) 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.

(د) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:

يتم تصنيف العقارات التي تم اقتناؤها أو تطويرها لغرض البيع من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو ارتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الاقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، وضرائب تحويل الملكية، وتكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوماً منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الاستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة استناداً إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

(هـ) العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء إعترا ف القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الإعترا ف بالعقارات الاستثمارية عند إستبعادها أو سحبها نهائيا من الإستخدام ولا يوجد أية منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة من الإستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إستبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في إستخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيليا لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الإستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار إستثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقا للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الإستخدام.

ممتلكات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الإنخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

تعترف المجموعة بأصول حق الإستخدام في تاريخ بداية عقد الإيجار (أي التاريخ الذي تصبح فيه الموجودات محل العقد متاحة للإستخدام). وتقاس أصول حق الإستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة أصول حق الإستخدام قيمة مطلوبات عقد الإيجار بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد الإيجار ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إستهلاك أصول حق الإستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. إن أصول حق الإستخدام تخضع لخسائر الإنخفاض في القيمة.

يتم إحتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات والمقدرة مابين أربع أو خمس سنوات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الإقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الإعترا ف بنود الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الإستعمال المستمر لتلك الموجودات.

عقود الإيجار (ز)

1) المجموعة كمؤجر

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا إحتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن إيجار يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على إستخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في إستخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

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

(2) مطلوبات عقد الإيجار

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

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

(3) عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

(ح) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب ألا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

(ط) المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

(ي) مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاو الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

(ك) توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الإعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

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

(ل) رأس المال:

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

(م) أسهم الخزانة:

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصفافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

(ن) تحقق الإيراد:

يتم الإعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدي هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدية، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدية في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الأراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

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

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

(أ) بيع عقارات تحت التطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

(ب) إيراد بيع عقارات

- يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:
- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
 - عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
 - ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
 - أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
 - إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدتها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

(ج) الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

(س) تكاليف الإقراض:

إن تكاليف الإقراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق بإقراض الأموال. إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

(ع) العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

(ف) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:
يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم المحول إلى حساب الإحتياطي الإجباري وخصم الخسائر المتراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح ضريبي يخضع لإحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

(ص) ضريبة دعم العمالة الوطنية:
يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح ضريبي يخضع لإحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

(ق) حصة الزكاة:
يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وذلك لعدم وجود ربح ضريبي يخضع لإحتساب حصة الزكاة على أساسه.

(ر) الأحداث المحتملة:
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

(ش) معلومات القطاع:
إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

(ت) الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:
إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء:
من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

- تحقق الإيرادات
يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد يتطلب آراء هامة.

• **تصنيف الأراضي**

عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في إستخدام هذه الأراضي:

- **عقارات قيد التطوير**

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- **أعمال تحت التنفيذ**

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو إستخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

- **عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة**

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

- **عقارات استثمارية**

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

• **مخصص خسائر الانخفاض في القيمة**

إن تحديد خسائر الانخفاض في القيمة والعوامل المحددة لإحتساب الانخفاض في قيمة المدينين وتتضمن آراء هامة.

• **تصنيف الموجودات المالية**

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

• **الضرائب**

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة أخرى. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة.

• **تحقق السيطرة**

تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

ب - **التقديرات والافتراضات:**

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

• **القيمة العادلة للموجودات المالية غير المدرجة**

تقوم المجموعة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق إستخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم إستخدام عمليات تجارية بحثية حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، وإستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

• **الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك**

تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للإستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.

- **مخصص خسائر الإنخفاض في القيمة**
إن عملية تحديد مخصص الإنخفاض في القيمة المتوقعة تتطلب تقديرات. إن مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المتوقعة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم 2 ج (أ-2). يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد الخسائر الائتمانية المتوقعة وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.
- **تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة**
يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية للعقارات المكتملة مخصصاً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.
- **تقييم العقارات الاستثمارية**
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب وسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). تقاس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على تقديرات مُعدة من قبل مقيمين مختصين، إلا إذا كان لا يمكن قياس القيمة بشكل موثوق.

حيث يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. **رسمة الدخل:** والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسمة.
2. **تحاليل المقارنة،** والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

- **إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية**
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناءً على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناءً على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

- **الضرائب**
تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

3- نقد ونقد معادل

نقد لدي البنوك
استثمار وكالة

2019	2020
162,122	132,406
500,000	-
662,122	132,406

كما في 31 ديسمبر 2019، بلغ معدل العائد الفعلي على استثمار الوكالة 2.9% سنوياً، ولديها تاريخ إستحقاق تعاقدي بمعدل 90 يوم.

4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2019	2020	
39,572	66,312	مدينون عقود وإيجارات (أ)
(36,965)	(37,184)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (ب)
2,607	29,128	
9,224	2,824	موظفون مدينون
49,827	32,892	مصاريف مدفوعة مقدماً
9,125	9,125	تأمينات مستردة
90,647	98,517	أرصدة مدينة أخرى
161,430	172,486	

أ) مدينون عقود وإيجارات:

إن أرصدة مدينون عقود وإيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 180 يوم.

بالنسبة لمدينون عقود وإيجارات، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون التجاريون على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الافتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادهما. كما أن عدم السداد خلال 30 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمان قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند مدينون عقود وإيجارات والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفة.

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	
-	100%	-	0.4%	كما في 31 ديسمبر 2020:
66,312	37,065	-	29,247	معدل خسائر الائتمان المتوقعة %
(37,184)	(37,065)	-	(119)	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند
29,128	-	-	29,128	التخلف عن السداد
				مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	أقل من 180 يوم	
-	100%	-	7.4%	كما في 31 ديسمبر 2019:
39,572	36,756	-	2,816	معدل خسائر الائتمان المتوقعة %
(36,965)	(36,756)	-	(209)	إجمالي القيمة الدفترية المقدرة عند التخلف
2,607	-	-	2,607	عن السداد
				مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

ب) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة:

إن الحركة على مخصص خسائر الائتمان المتوقعة هي كما يلي:

2019	2020	
43,263	36,965	الرصيد كما في بداية السنة
(6,298)	-	مخصص لم يعد له ضرورة
-	219	المحمل خلال السنة
36,965	37,184	الرصيد كما في نهاية السنة

5- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2019	2020	
2,722,532	3,491,624	الرصيد كما في بداية السنة
665,346	293,635	إضافات
-	(1,328,554)	إنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
103,746	99,133	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
3,491,624	2,555,838	الرصيد كما في نهاية السنة

إن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية تبلغ 2,555,838 ديناراً كويتياً (2019: 3,491,624 ديناراً كويتياً) مرهونة كضمان مقابل مباحات دائنة (إيضاح 9).

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة تقع خارج دولة الكويت. تم التوصل إلى صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بناءً على تقييم تم من قبل مقيم أجنبي معتمد مستقل. لأغراض تقدير صافي القيمة البيعية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، تم استخدام طريقة مقارنة المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة.

6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2019	2020	
447,143	315,994	أوراق مالية مدرجة (إيضاح 18)
112,463	95,085	أوراق مالية غير مدرجة
559,606	411,079	

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالدينار الكويتي.

تم الإفصاح عن أسس التقييم الخاصة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في (إيضاح 21).

7- عقارات استثمارية

2019	2020	عقارات قيد الإنشاء	عقارات قائمة	
15,460,166	15,364,082	657,975	14,706,107	الرصيد كما في بداية السنة
385,096	700,027	700,027	-	إضافات (أ)
(990,000)	-	-	-	إستبعادات
325,314	(1,273,548)	(758,002)	(515,546)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
183,506	186,884	-	186,884	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
15,364,082	14,977,445	600,000	14,377,445	الرصيد كما في نهاية السنة

(أ) تتمثل الإضافات فيما يلي:

2019	2020	
175,658	148,121	تكاليف تمويل مرسمة
209,438	551,906	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
385,096	700,027	

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 11,735,445 ديناراً كويتياً (2019: 12,001,082 ديناراً كويتياً) مرهونة مقابل مباحات دائنة (إيضاح 9).

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 3,242,000 دينار كويتي (2019: 3,363,000 دينار كويتي) تم إقتنائها من خلال التزام مقابل إيجار تمويلي (عقد إجارة) تم الحصول عليه من قبل بنك إسلامي محلي (إيضاح 10) حيث تكون التزامات الشركة مضمونة بملكية البنك لتلك العقارات المؤجرة. سيتم نقل ملكية تلك العقارات لصالح الشركة الأم عند السداد الكامل للمديونية.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2020 بناءً على تقييم تم من قبل مقيمين خارجيين معتمدون مستقلين. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية.

2019	2020	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
5,743,108	5,685,445	مبيعات السوق المقارنة	مباني سكنية
3,363,000	3,242,000	رسملة الدخل	مباني سكنية
6,257,974	6,050,000	مبيعات السوق المقارنة	أرض ملك حر
15,364,082	14,977,445		

تم الإفصاح عن أسس التقييم الخاصة بالعقارات الاستثمارية في (إيضاح 21).

8- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2019	2020	
117,766	166,448	دائنون
114,144	283,550	مستحق إلى مقاولين
513,981	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال (إيضاح 18)
157,081	156,459	دائنو توزيعات أرباح (إيضاح 18)
14,020	1,420	إيرادات مقبوضة مقدما
29,740	31,715	أجازات موظفين مستحقة
531	-	حصة الزكاة المستحقة
16,126	14,800	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
64,250	130,563	أرصدة دائنة أخرى
1,027,639	1,298,936	

9- مبيعات دائنة

2019	2020	
9,301,058	9,547,027	إجمالي التزام المبيعات
(61,328)	(145,289)	ناقصاً: تكاليف تمويلية مستقبلية غير مطفاة
9,239,730	9,401,738	القيمة الحالية لمبيعات دائنة

كما في 31 ديسمبر 2020، تتمثل المبيعات الدائنة في ما يلي:

- عقد مزاولة مبرم مع بنك إسلامي محلي بمبلغ 3,900,000 دينار كويتي (2019: 3,900,000 دينار كويتي)، ويتم سداده على أقساط شهرية غير متساوية، ابتداءً من 1 مارس 2021 ويستحق القسط النهائي للسداد بتاريخ 1 أكتوبر 2025. إن تلك التسهيلات تحمل معدل تكلفة بنسبة 2.25% (2019: 2.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

- عقد مزاولة مبرم مع فرع أجنبي لبنك تجاري محلي بمبلغ 5,501,738 ديناراً كويتياً (2019: 5,339,730 دينار كويتي) والذي يتم سداده على أقساط شهرية غير متساوية يستحق للسداد بتاريخ 30 يونيو 2021، ويحمل معدل تكلفة بنسبة 3% (2019: 3%) سنوياً فوق سعر الليبور.

إن المبيعات ممنوحة للمجموعة مقابل رهن الموجودات التالية:

2019	2020	
3,491,624	2,555,838	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 5)
12,001,082	11,735,445	عقارات استثمارية (إيضاح 7)
15,492,706	14,291,283	

10- الالتزام مقابل إيجار تمويلي

2019	2020
888,350	889,170
(22,236)	(10,360)
866,114	878,810

عقد إيجار عقار مع وعد بالشراء
مصاريف إيجارية مؤجلة
القيمة الحالية للالتزام مقابل إيجار تمويلي

يمثل الالتزام مقابل إيجار تمويلي في عقد إجارة موقع مع بنك إسلامي محلي وذلك لإستئجار عقارات استثمارية مع وعد بالتملك. إن الالتزام مقابل الإيجار التمويلي يحمل تكلفة بمعدل يتراوح من 3% إلى 3.25% (2019: 3% إلى 3.25%) سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق للسداد بتاريخ 1 مارس 2022 قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة وذلك ما لم يخطر العمل بعدم رغبته في التجديد أو التمديد.

إن عقد الالتزام مقابل الإيجار التمويلي مضمون بملكية البنك للعقارات المؤجرة والمصنفة كعقارات استثمارية (إيضاح 7).

11- رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2019: 10,000,000 دينار كويتي) موزعاً على 100,000,000 سهم (2019: 100,000,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

12- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة للسنة ورصيد خسائر متراكمة كما في نهاية السنة.

13- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، ضريبة دعم العمالة الوطنية، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الاختياري نظراً لوجود صافي خسارة للسنة ورصيد خسائر متراكمة كما في نهاية السنة السابقة، إقترح مجلس الإدارة عدم تحويل أي مبالغ لحساب الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاقتراح يخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين. إن الاحتياطي الاختياري متاح للتوزيع على مساهمي الشركة الأم بناءً على قرار مجلس إدارة الشركة الأم بالطريقة التي تعود في مصلحة المجموعة، باستثناء مبلغ 94,687 ديناراً كويتياً (2019: 94,687 ديناراً كويتياً) بما يعادل تكلفة شراء أسهم الخزنة وغير متاح للتوزيع طوال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزنة (إيضاح 14).

14- أسهم خزنة

2019	2020
1,662,964	1,662,964
%1.66	%1.66
73,170	41,075
94,687	94,687

عدد الأسهم
النسبة للأسهم المصدرة
القيمة السوقية (بالدينار الكويتي)
التكلفة (بالدينار الكويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطيات بما يساوي رصيد أسهم الخزنة من الإحتياطي الاختياري (إيضاح 13) كما في 31 ديسمبر 2020. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة إحتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزنة. إن أسهم الخزنة غير مرهونة.

15- مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 75,505 ديناراً كويتياً (2019: 103,186 ديناراً كويتياً).

16- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ليس هناك أسهم عادية مخفضة متوقع إصدارها. يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2019	2020	
81,418	(2,691,259)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
سهم	سهم	عدد الأسهم القائمة:
100,000,000	100,000,000	عدد الأسهم المصدرة كما في بداية السنة
(1,662,964)	(1,662,964)	ناقصاً: المتوسط المرجح لأسهم الخزنة
98,337,036	98,337,036	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
فلس	فلس	
0.83	(27.37)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم متطابقة.

17- إجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة للمساهمين

إقترح مجلس إدارة الشركة الأم في إجتماعه المنعقد بتاريخ 31 مارس 2021 على:

- (أ) عدم توزيع أرباح نقدية، و
(ب) عدم صرف مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

إن تلك الإقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في إجتماعها المنعقد بتاريخ 22 يونيو 2020 على:

- (أ) البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
(ب) إقتراحات مجلس الإدارة على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

18- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين الرئيسيين، الشركات تحت سيطرة مشتركة، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2019	2020	أطراف ذات صلة أخرى	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمون رئيسيون	
293,681	551,314	-	294,756	256,558	مستحق من أطراف ذات صلة
(65,219)	(65,219)	-	(34,891)	(30,328)	مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة
228,462	486,095	-	259,865	226,230	
392,049	741,186	20,862	720,324	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
447,143	315,994	-	-	315,994	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 6)
513,981	513,981	-	-	513,981	مستحق للمساهمين عن تخفيض رأس المال ("داننون وأرصدة داننة أخرى") (إيضاح 8)
157,081	156,459	-	-	156,459	توزيعات أرباح مستحقة ("داننون وأرصدة داننة أخرى") (إيضاح 8)

إن المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة:

2019	2020	أطراف ذات صلة أخرى	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمون رئيسيون	
91,406	80,080	-	80,080	-	صافي إيرادات إيجارات

مزايا أفراد الإدارة العليا

2019	2020	
21,240	44,797	مزايا قصيرة الأجل
1,770	5,763	مزايا نهاية الخدمة
23,010	50,560	

19- معلومات القطاع

تقسم إدارة المجموعة القطاعات التشغيلية إلى:

- عمليات أنشطة العقارات: والتي تتمثل في تطوير وتجارة وتأجير العقارات.
- عمليات الاستثمار: والتي تتمثل في الاستثمارات المالية وعمليات التورق.

	2020			2019		
	قطاع الاستثمارات	المجموع	قطاع العقارات	قطاع الاستثمارات	المجموع	قطاع العقارات
صافي إيرادات الإيجارات	-	273,853	396,504	-	396,504	396,504
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	-	(1,273,548)	325,314	-	325,314	325,314
خسارة بيع عقارات استثمارية	-	-	(173,000)	-	(173,000)	(173,000)
الإنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	-	(1,328,554)	-	-	-	-
مجمول (الخسارة) الربح	-	(2,328,249)	548,818	-	548,818	548,818
توزيعات أرباح نقدية	-	-	-	16,738	16,738	16,738
تكاليف تمويلية	-	(170,465)	(193,186)	-	(193,186)	(193,186)
إيرادات أخرى	-	3,498	3,960	-	3,960	3,960
نتائج القطاع	-	(2,495,216)	359,592	16,738	16,738	376,330
مصاريف غير موزعة	-	(196,043)	-	-	-	(294,912)
(خسارة) ربح السنة	-	(2,691,259)	-	-	-	81,418
مجموع الموجودات	411,079	18,754,747	19,910,141	559,606	20,469,747	20,469,747
مجموع المطلوبات	-	12,329,409	11,539,676	-	11,539,676	11,539,676

معلومات القطاع (تتمة)

المعلومات الجغرافية:

تعمل المجموعة في سوقين جغرافيين هم الكويت والمملكة المتحدة. يبين الجدول التالي توزيع إيرادات العمليات، تكاليف العمليات، الموجودات والمطلوبات لقطاعات المجموعة.

2020			
الإجمالي	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
273,853	153,136	120,717	صافي إيرادات إيجارات
(1,273,548)	(244,547)	(1,029,001)	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(1,328,554)	(1,328,554)	-	الإنخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(170,465)	(122,471)	(47,994)	تكاليف تمويلية
3,498	-	3,498	إيرادات أخرى
(196,043)	(78,279)	(117,764)	مصرفات أخرى
(2,691,259)	(1,620,715)	(1,070,544)	نتائج القطاع
18,754,747	8,421,418	10,333,329	مجموع الموجودات
12,329,409	5,685,844	6,643,565	مجموع المطلوبات
2019			
الإجمالي	المملكة المتحدة	دولة الكويت	
396,504	82,379	314,125	صافي إيرادات إيجارات
325,314	325,314	-	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(173,000)	-	(173,000)	خسارة بيع عقارات استثمارية
16,738	-	16,738	توزيعات أرباح نقدية
(193,186)	(132,222)	(60,964)	تكاليف تمويلية
3,960	-	3,960	إيرادات أخرى
(294,912)	(48,515)	(246,397)	مصرفات أخرى
81,418	226,956	(145,538)	نتائج القطاع
20,469,747	9,403,401	11,066,346	مجموع الموجودات
11,539,676	5,470,647	6,069,029	مجموع المطلوبات

20- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، الدائون والأرصدة الدائنة الأخرى، المراجحات الدائنة والتزامات عقود الإيجار، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ - مخاطر معدل التكلفة

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات التكلفة لمطلوباتها المالية ذات معدل التكلفة المتغير. إن تكلفة التمويل الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات والمطلوبات المالية واردة في الإيضاحات المتعلقة بها.

كما في 31 ديسمبر 2019، إن استثمار الوكالة الخاص بالمجموعة يحمل معدل عائد سنوي ثابت، بناءً عليه لا تتعرض لمخاطر معدل العائد.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدل التكلفة، مع ثبات المتغيرات الأخرى على (خسارة) ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

2020			مراجعات دائنة إلتزام مقابل إيجار تمويلي
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	في الرصيد كما 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
47,009 ±	9,401,738	%0.5 ±	
4,394 ±	878,810	%0.5 ±	
2019			مراجعات دائنة إلتزام مقابل إيجار تمويلي
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	في الرصيد كما 31 ديسمبر	الزيادة / (النقص) في معدل العائد	
46,199 ±	9,239,730	%0.5 ±	
4,331 ±	866,114	%0.5 ±	

ب - مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسببا خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. يتم إثبات رصيد المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة بالصافي بعد خصم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزيعهم على صناعات مختلفة.

نقد ونقد معادل

إن النقد والنقد معادل الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدي.

المدينون التجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالصناعة والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منظم ويتم تغطية أي شحنات إلى العملاء الرئيسيين بشكل عام بواسطة الاعتمادات المستندية المصدرة أو غيرها من أشكال التأمين الائتماني والتي يتم الحصول عليها من قبل البنوك ذات السمعة الائتمانية الجيدة والمؤسسات المالية الأخرى.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد والنقد المعادل، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة.

ج - مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشترقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

د - مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسليم السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يلخص الجدول أدناه قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات وفقاً للتوقيت المتوقع لاستردادها أو تسويتها. يستند بيان استحقاق الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية والممتلكات المحتفظ بها للمتاجرة إلى تقدير الإدارة لتحقيق تلك الأصول.

إن جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية هو كما يلي:

2020				
المجموع	أكثر من سنة	12 - 3 شهر	3 - 1 أشهر	
132,406	-	-	132,406	<u>الموجودات</u>
172,486	-	172,486	-	نقد ونقد المعادل
486,095	-	486,095	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,555,838	-	2,555,838	-	مستحق من أطراف ذات صلة
				عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
411,079	411,079	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
14,977,445	14,977,445	-	-	الدخل الشامل الآخر
19,398	1,422	-	17,976	عقارات استثمارية
18,754,747	15,389,946	3,214,419	150,382	ممتلكات ومعدات
				إجمالي الموجودات
1,298,936	-	1,142,477	156,459	<u>المطلوبات</u>
9,401,738	3,900,000	5,501,738	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
878,810	-	878,810	-	مراجعات دائنة
741,186	741,186	-	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
8,739	8,739	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
12,329,409	4,649,925	7,523,025	156,459	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				إجمالي المطلوبات
2019				
المجموع	أكثر من سنة	12 - 3 شهر	3 - 1 أشهر	
662,122	-	-	662,122	<u>الموجودات</u>
161,430	-	161,430	-	نقد ونقد المعادل
228,462	-	228,462	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,491,624	-	3,491,624	-	مستحق من أطراف ذات صلة
				عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
559,606	559,606	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال
15,364,082	15,364,082	-	-	الدخل الشامل الآخر
2,421	2,421	-	-	عقارات استثمارية
20,469,747	15,926,109	3,881,516	662,122	ممتلكات ومعدات
				إجمالي الموجودات
1,027,639	-	870,558	157,081	<u>المطلوبات</u>
9,239,730	3,900,000	5,339,730	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
866,114	-	866,114	-	مراجعات دائنة
392,049	392,049	-	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
14,144	14,144	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,539,676	4,306,193	7,076,402	157,081	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
				إجمالي المطلوبات

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2019		2020		بورصة الكويت
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في أسعار أدوات الملكية	
22,357 +	± 5%	15,800 +	± 5%	

21- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية، بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول : ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني : ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث : ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2020				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
315,994	-	-	315,994	أوراق مالية مدرجة
-	-	95,085	95,085	أوراق مالية غير مدرجة
				العقارات الاستثمارية:
-	5,685,445	3,242,000	8,927,445	مباني سكنية
-	6,050,000	-	6,050,000	أرض ملك حر
2019				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
447,143	-	-	447,143	أوراق مالية مدرجة
-	-	112,463	112,463	أوراق مالية غير مدرجة
				العقارات الاستثمارية:
-	5,743,108	3,363,000	9,106,108	مباني سكنية
-	6,257,974	-	6,257,974	أرض ملك حر

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020 و 31 ديسمبر 2019.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإقرار بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية مجمعة.

إن القيم العادلة للنقد والنفد المعادل، المدينون والأرصدة المدينة الأخرى (بإستثناء المصاريف المدفوعة مقدماً)، المستحق من (إلى) أطراف ذات صلة، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى، المرائبات الدائنة والزام مقابل إيجار تمويلي، أخرى تقارب قيمهم الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

إن أساس تقييم العقارات الاستثمارية هو القيمة العادلة. يتم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على مقيمين مستقلين معتمدين لديهم خبرة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تستند التقييمات إلى الأسعار الحالية في سوق نشط لعقارات مماثلة من نفس الموقع والحالة، والتي تخضع لعقود إيجار مماثلة وتأخذ في الإعتبار معدلات الإشغال وعوائد الاستثمار.

فيما يلي بيان الحركة في الموجودات المقاسة كمستوى ثالث خلال السنة:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	عقارات استثمارية	الإجمالي
112,463	3,363,000	3,475,463
-	(121,000)	(121,000)
(17,378)	-	(17,378)
95,085	3,242,000	3,337,085

الرصيد كما في بداية السنة
التغير في القيمة العادلة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر
المجمع
خسائر القيمة العادلة المعترف بها في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
الرصيد كما في نهاية السنة

إن المدخلات الجوهري غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى الثالث من مستويات قياس القيمة العادلة وكذلك تحليل الحساسية الكمية في 31 ديسمبر مبنية على النحو التالي:

القيمة العادلة في 31 ديسمبر

حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	المدخلات الجوهري غير الملحوظة	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	معدل (المتوسط المرجح)	2019	2020	الموجودات المالية
التغير بنسبة 5% سيزيد / ينقص القيمة العادلة بمبلغ 4,754 ديناراً كويتياً (2019: 5,623 ديناراً كويتياً).	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	نمذجة السوق	5% - 10%	112,463	95,085	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (المستوى الثالث من مستويات قياس القيمة العادلة)
التغير بنسبة 5% سيزيد / ينقص القيمة العادلة بمبلغ 162,100 دينار كويتي (2019: 168,150 دينار كويتي).	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	طريقة رسمة الدخل	5% - 10%	3,363,000	3,242,000	الموجودات غير المالية عقارات استثمارية

22- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستثمرين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض إعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً النقد والنفد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي الموارد المالية مما يلي:

2019	2020	
9,239,730	9,401,738	مراجعات دائنة
866,114	878,810	إلتزام مقابل ايجار تمويلي
(662,122)	(132,406)	يخصم : نقد ونقد معادل
9,443,722	10,148,142	صافي الديون
8,930,071	6,425,338	مجموع حقوق الملكية
18,373,793	16,573,480	إجمالي الموارد المالية
%51.40	%61.23	نسبة صافي الدين إلى الموارد المالية

23- مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية المجموعة.

تكدت المجموعة خسارة بمبلغ 2,691,259 ديناراً كويتياً خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 5,276,768 ديناراً كويتياً (2019: 2,585,509 ديناراً كويتياً)، كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 4,314,683 ديناراً كويتياً (2019: 2,689,845 ديناراً كويتياً).

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين، وترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك حول قدرة المجموعة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، فإن لدى إدارة المجموعة توقعات معقولة من أن تلك المؤسسات المالية المقرضة لها سوف تقوم بإعادة جدولة وتجديد التسهيلات الائتمانية المجمعة، نظراً لجودة استثمارات وموجودات المجموعة.

24- الأثر المترتب على وباء كورونا ("كوفيد-19")

أدى تفشي فيروس كورونا ("كوفيد -19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. يبين هذا الإيضاح تأثير تفشي الوباء على عمليات المجموعة والتقدير والأحكام الهامة التي تطبقها الإدارة في تقييم الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2020.

(أ) إدارة مخاطر الائتمان

إتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر. تطلبت حالات عدم اليقين الناجمة عن وباء ("كوفيد - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2020.

(ب) إدارة مخاطر السيولة

استجابة لتفشي وباء ("كوفيد - 19")، تقوم المجموعة بتقييم السيولة ووضع التمويل بعناية وإتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية. إن تحليل الإستحقاقات للموجودات والمطلوبات مفصّل عنها في (إيضاح 20 د).

(ج) قياس القيمة العادلة للموجودات المالية

أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار المحتملة لتقلبات السوق الحالية وذلك عند تحديد المبالغ المفصّل عنها للموجودات المالية للمجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. بالنظر إلى تأثير وباء ("كوفيد - 19")، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في الوضع الحالي.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل مبلغ 148,527 ديناراً كويتياً كخسائر في القيمة العادلة لاستثماراتها المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

لمزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة، يرجى الإشارة إلى (إيضاح 21).

(د) قياس القيم العادلة للموجودات غير المالية (العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة والعقارات الاستثمارية) كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتحديد تأثير تفشي وباء ("كوفيد - 19") على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2020 والناتج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتماداً على المنهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2020. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في التطور والانتشار، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

وعليه، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بمبلغ 1,328,554 ديناراً كويتيً (إيضاح 5)، ومبلغ 1,273,548 ديناراً كويتيً كخسائر تغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 7).

(هـ) مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية كما هو موضح في (إيضاح 23).

من المتوقع أن تستمر الآثار الحالية والمتوقعة لتفشي تأثير وباء ("كوفيد-19") 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 المجمع في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة توقعات السوق وتحديث الافتراضات والتوقعات الخاصة به حيث قد يكون لذلك.