

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2020

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

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

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تسوية المديونية والمحاسبة عن فقد السيطرة والعمليات الموقوفة

كما في 31 ديسمبر 2019، كان لدى الشركة الأم انكشافاً جوهرياً لمديونية بمبلغ 136,874,221 دينار كويتي كما هو مفصّل عنه بالإيضاح 24 حول البيانات المالية المجمعة. وكما هو مبين بالإيضاح 24 بالبيانات المالية المجمعة، تفاوضت الشركة الأم خلال السنوات السابقة بشأن خطة تسوية نهائية ("الخطة المقترحة") لأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة مع المقرضين واتخذت الإجراءات القضائية للموافقة على الخطة المقترحة. بتاريخ 19 أغسطس 2020، أصدرت محكمة التمييز حكماً النهائي بالموافقة على الخطة المقترحة والمصدق عليها من قبل بنك الكويت المركزي كما قضت بتعليق إجراءات التقاضي وإنفاذ القانون المتعلقة بباقي الانكشاف للمديونية خلال الفترة وحتى نهاية عام 2024. علاوة على هذا الحكم القضائي، توصلت الشركة الأم خلال الربعين الثالث والرابع من عام 2020 إلى اتفاقية تسوية مديونية مع معظم المقرضين بما يمثل نسبة 93% من إجمالي أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تسوية المديونية والمحاسبة عن فقد السيطرة والعمليات الموقوفة (تتمة)

خلال السنة الحالية، أدت ترتيبات تسوية المديونية المبرمة مع المقرضين إلى فقد السيطرة على شركة تابعة مملوكة بالكامل وهي شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة)؛ وبالتالي توقفت المجموعة عن تجميع الشركة التابعة السابقة وقامت بالمحاسبة عن الحصة المحتفظ بها في شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية. علاوة على ذلك، ونتيجة لتسوية المديونية، ألغت المجموعة تجميع شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وتم المحاسبة عن حصة الملكية المحتفظ بها مباشرة في شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. كاستثمار في شركة زميلة بواسطة طريقة حقوق الملكية المحاسبية من تاريخ فقد السيطرة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28 /الاستثمار في شركات زميلة وشركات محاصة. إضافة إلى ذلك، أدت هذه الأحداث إلى التصنيف ضمن فئة "العمليات الموقوفة" طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5: الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة كما تم عرض مجموعة البيع كعمليات موقوفة ضمن البيانات المالية المجمعة.

لقد اعتبرنا تسوية المديونية والتغيرات في هيكل المجموعة أحد أمور التدقيق الرئيسية في ضوء التأثير الملحوظ الناتج على البيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك ما يرتبط بها من أحكام وتعقيد في المحاسبة عن الربح الناتج من تسوية المديونية وحصة الملكية المحتفظ بها في تاريخ فقد السيطرة.

تم إدراج إفصاحات المجموعة المتعلقة بتسوية المديونية والعمليات الموقوفة وإلغاء تجميع الشركات التابعة والمحاسبة عن الحصص المحتفظ بها في الشركات المستثمر فيها ضمن الإفصاحات 15 و 24 حول البيانات المالية المجمعة.

لقد تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها ما يلي:

- لقد حصلنا على الحكم النهائي الصادر عن محكمة التمييز واطلعنا على التحليل الذي أعدته الإدارة بشأن المعاملة المحاسبية لتسوية المديونية كما تحققنا من مدى ملاءمة الافتراضات التي تم وضعها وما إذا كان قد تم مراعاة كافة التأثيرات المحاسبية ذات الصلة بالرجوع إلى إصدارات المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة. إضافة إلى ذلك، اطلعنا على اتفاقيات تسوية المديونية المبرمة مع المقرضين للتأكد من أن التحليل الذي أعدته الإدارة قد وضع في اعتباره كافة التأثيرات المحاسبية.
- لقد قمنا بتقييم النتيجة التي توصلت إليها الإدارة بشأن تصنيف مجموعة البيع كعمليات موقوفة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5.
- لقد تحققنا من الافتراضات التي استخدمتها الإدارة فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة للحصص المحتفظ بها في شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة الإفصاحات ذات الصلة الواردة بالبيانات المالية المجمعة بالرجوع إلى المعايير المحاسبية والإصدارات ذات الصلة.

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق وهو ما تأثر نتيجة تفشي الجائحة الحالية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإفصاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

تم إجراء التقييمات من قبل مقيمين عقاريين خارجيين. وأدرج المقيم ضمن تقرير التقييم بنداً حول عدم التأكد من التقييم وهو ما يشير إلى اقتران التقييم بدرجة أقل من التأكد وبالتالي اقترانه بدرجة أكبر من الحذر والحرص نتيجة لتفشي جائحة كوفيد-19. وهذا يمثل عدم تأكد جوهري حول التقديرات فيما يتعلق بتقييم العقارات الاستثمارية.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات وتأثير جائحة كوفيد-19 الحالية على الاقتصاد، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (تنمة)

- لقد قمنا بمراجعة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بإجراء ات تتعلق بجوانب المخاطر والتقييمات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات وبالأخص في ضوء جائحة كوفيد-19.
- إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراجعة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- كما تحققنا من مدى ملاءمة تحويل العقارات الاستثمارية المحفوظ بها من قبل المجموعة من خلال شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. وكذلك التأثيرات المتعلقة بالعمليات الموقوفة وتوصلنا إلى أنه قد تم عرض عملية التحويل والمحاسبة عنها بالشكل المناسب.
- لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة مع توضيح ازدياد درجة التقديرات وعدم التأكد الناتجة عن جائحة كوفيد-19.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

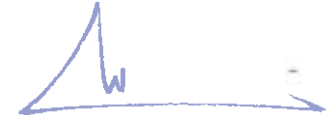
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمة)**

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

4 فبراير 2021

الكويت



شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
39,747	13,762		إيرادات تمويل إسلامي
10,695,652	9,569,961	6	إيرادات من عمليات تأجير
3,439,743	1,973,176	7	إيرادات عقارات
538,404	812,510	8	إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(5,843,421)	(347,841)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
-	25,395,989	24	إيرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي
196,730	100,933		أتعاب خدمات استشارية وإدارة
530,556	339,163	9	إيرادات أخرى
<u>9,597,411</u>	<u>37,857,653</u>		
			المصروفات
(6,607,758)	2,894,924		رد تكاليف تمويل / (تكاليف تمويل)
(13,213,349)	(1,820,022)	10	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(5,343,743)	(5,543,618)		تكاليف موظفين
(512,724)	(369,560)		استهلاك
155,498	(37,976)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(1,695,047)	(2,214,529)	11	مصروفات أخرى
<u>(27,217,123)</u>	<u>(7,090,781)</u>		
(17,619,712)	30,766,872		الربح (الخسارة) قبل الضرائب من العمليات المستمرة
-	(837,332)		الضرائب
(170,730)	(103,124)		ضرائب من شركات تابعة
<u>(17,790,442)</u>	<u>29,826,416</u>		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			العمليات الموقوفة
4,496,113	(9,781,635)	24	(خسارة) ربح السنة بعد الضرائب من العمليات الموقوفة
<u>(13,294,329)</u>	<u>20,044,781</u>		ربح (خسارة) السنة
			الخاص بـ:
			مساهمي الشركة الأم
(18,271,998)	29,806,166		ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
3,656,553	(9,120,800)		(خسارة) ربح السنة من العمليات الموقوفة
<u>(14,615,445)</u>	<u>20,685,366</u>		
			الحصص غير المسيطرة
481,556	20,250		ربح السنة من العمليات المستمرة
839,560	(660,835)		(خسارة) ربح السنة من العمليات الموقوفة
<u>1,321,116</u>	<u>(640,585)</u>		
<u>(13,294,329)</u>	<u>20,044,781</u>		ربح (خسارة) السنة
فلس (18.23)	فلس 25.80	12	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من
فلس (22.79)	فلس 37.18	12	العمليات المستمرة
			(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات
فلس 4.56	فلس (11.38)	12	الموقوفة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019	2020	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(17,790,442)	29,826,416	ربح (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
		إيرادات شاملة أخرى من العمليات المستمرة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(107,134)	(4,404)	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
320,440	84,399	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
213,306	79,995	
591,000	837,000	إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
804,306	916,995	18
		صافي الإيرادات الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
(16,986,136)	30,743,411	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
4,496,113	(9,781,635)	(خسارة) ربح السنة من العمليات الموقوفة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى من العمليات الموقوفة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى سيتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(180,051)	74,550	حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى لشركات زميلة
(1,605)	51,429	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(181,656)	125,979	
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(114,401)	80,315	صافي الربح (الخسارة) من استثمارات في أسهم مصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(296,057)	206,294	صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
4,200,056	(9,575,341)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
(12,786,080)	21,168,070	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
(17,629,837)	30,686,189	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
3,407,248	(8,945,853)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
(14,222,589)	21,740,336	
643,701	57,222	الحصص غير المسيطرة
792,808	(629,488)	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات المستمرة
1,436,509	(572,266)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة من العمليات الموقوفة
(12,786,080)	21,168,070	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
51,385,649	33,851,865	13	الموجودات
23,243	-	14	النقد والودائع قصيرة الأجل
14,381,812	-		مدينو تمويل إسلامي
2,170,384	2,460,775		عقارات للمتاجرة
282,425	4,340,771	24	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
29,714,607	8,497,741	15	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
123,563,008	29,553,724	16	استثمار في شركات زمينة
11,043,744	6,985,643	17	عقارات استثمارية
60,138,500	56,153,273	18	موجودات أخرى
4,112,041	2,776,626	19	ممتلكات ومعدات
91,005	91,005		حقوق استنجاز
			الشهرة
296,906,418	144,711,423		
-	1,979,363	5	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
296,906,418	146,690,786		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	81,403,882	20	رأس المال
	145,466	21	احتياطي إجباري
8,661,656	8,661,656	21	احتياطي عام
(11,339,726)	(11,339,726)	23	أسهم خزينة
2,678,070	2,678,070	23	احتياطي أسهم خزينة
7,918,469	8,755,469	22	فائض إعادة تقييم موجودات
(119,877)	(214,354)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(55,791)	-		احتياطي القيمة العادلة
(555,683)	968,870		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
(20,175,934)	130,727		أرباح مرحلة (خسائر مترجمة)
68,415,066	91,190,060		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
37,304,230	12,400,479	5	الحصص غير المسيطرة
105,719,296	103,590,539		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
151,961,502	11,724,029	24	دائنو تمويل إسلامي
39,225,620	30,896,855	25	مطلوبات أخرى
191,187,122	42,620,884		
-	479,363	5	مطلوبات متعلقة مباشرة بموجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
191,187,122	43,100,247		إجمالي المطلوبات
296,906,418	146,690,786		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي

فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
(17,619,712)	30,766,872		الربح (الخسارة) قبل الضرائب من العمليات المستمرة
4,573,881	(9,776,868)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب من العمليات الموقوفة
(13,045,831)	20,990,004		الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
12,030,451	11,082,493		تعديلات غير نقدية لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
-	(25,395,989)	24	استهلاك وإطفاء
12,714,190	2,364,274		إيرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي
(1,181,479)	(193,000)	16	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
(28,581)	69,566	16	ربح بيع عقارات استثمارية
(2,243,894)	(1,827,171)	6	خسائر (أرباح) تقييم من عقارات استثمارية
(552,936)	5,652,541		ربح بيع ممتلكات ومعدات
-	(135,497)		(خسائر) إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
3,906,638	3,739,351		إيرادات أخرى
(162,339)	36,767		حصة في نتائج شركات زميلة
789,142	696,781		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
7,225,763	(2,402,369)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
19,451,124	14,677,751		تكاليف تمويل
227,499	74,798		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(1,623,092)	(47,057)		مدينو تمويل إسلامي
(2,446,248)	711,469		موجودات أخرى
15,609,283	15,416,961		مطلوبات أخرى
(229,905)	(743,381)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(329,157)	(187,952)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
-	135,497	35	ضرائب مدفوعة
15,050,221	14,621,125		استلام منح من الهيئة العامة للقوى العاملة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	(9,004,328)		النقد والنقد المعادل المتعلق بشركات تابعة مبيعة خلال السنة
615,299	39,887		متحصلات من بيع/استرداد استثمار في شركات زميلة
(1,492,907)	(192,395)		شراء عقارات استثمارية
20,506,000	1,800,000	16	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
774,509	902,769		إيرادات مستلمة من استثمارات وودائع ادخار
152,118	142,928		توزيعات أرباح مستلمة
675,764	1,007,805		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(18,860,699)	(16,031,293)	18	شراء ممتلكات ومعدات
15,200,244	9,924,340		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(31,329)	(248)		الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
17,538,999	(11,410,535)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(3,963,968)	(357,571)		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(18,993,515)		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(1,293,431)	(803,200)		سداد جزء أصل المبلغ من مطلوبات تأجير
(1,445,207)	(585,377)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(834,881)	(4,959)		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
(7,537,487)	(20,744,622)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
25,051,733	(17,534,032)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
26,282,209	51,333,942		النقد والنقد المعادل كما في 1 يناير
51,333,942	33,799,910	13	النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة (خسائر) متراكمة دينار كويتي	تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي
105,719,296	37,304,230	68,415,066	(20,175,934)	(555,683)	(55,791)	(119,877)	7,918,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	-
20,044,781	(640,585)	20,685,366	20,685,366	-	-	-	-	-	-	-	-
1,123,289	68,319	1,054,970	-	70,146	48,971	98,853	837,000	-	-	-	-
21,168,070	(572,266)	21,740,336	20,685,366	70,146	48,971	98,853	837,000	-	-	-	-
(585,377)	(585,377)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,030,847	-	1,030,847	-	1,320,857	-	(290,010)	-	-	-	-	-
-	-	-	(145,466)	-	-	-	-	-	-	-	145,466
-	-	-	(140,370)	133,550	6,820	-	-	-	-	-	-
(26,029,721)	(26,029,721)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,287,424	2,283,613	3,811	(92,869)	-	-	96,680	-	-	-	-	-
103,590,539	12,400,479	91,190,060	130,727	968,870	-	(214,354)	8,755,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	145,466
كما في 31 ديسمبر 2020											
81,403,882											

كما في 31 ديسمبر 2020

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 36 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 4 فبراير 2021، ولدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. وتخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل وشركة استثمار على التوالي.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت، وعنوانها البريدي المسجل ص.ب. 1426، الصفاة 13015.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى ذات علاقة بالمجموعة في الإيضاح 29.

2 الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- ▶ تقديم منتج التمويل التأجير بكافة أشكاله وصوره.
- ▶ القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- ▶ القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- ▶ الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لصالح المجموعة وبالنيابة عن الغير.
- ▶ تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- ▶ القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية.
- ▶ إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- ▶ الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- ▶ تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد توليد الإيرادات من تأجيرها.
- ▶ القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- ▶ تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تقوم المجموعة بمزاولة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الاستثمارات في الأسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبالقائمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والعقارات الاستثمارية والأرض المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً للقيمة العادلة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 أساس الإعداد (تتمة)

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمداول) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداول) في الإيضاح 32.

إن بعض مبالغ السنة السابقة لا تقابل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 وتعكس التعديلات التي تم إجراؤها بشأن العمليات الموقوفة كما هو مبين بالتفصيل بالإيضاحين 5 و24.

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2020. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

3.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في عام 2020 ولكن ليس لها تأثير على المعلومات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

يوضح التعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 أنه لكي يتم تصنيف أية مجموعة متكاملة من الأنشطة والموجودات كأعمال، لا بد وأن تتضمن كحد أدنى مدخلات وإجراء جوهري يتجمعان معاً لكي تتحقق قدرة الحصول على المخرجات. إضافة إلى ذلك، أوضح التعديل أن الأعمال قد تتحقق دون أن تشمل على كافة المدخلات والإجراءات المطلوبة للوصول إلى المخرجات. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة ولكنها قد تؤثر على الفترات المستقبلية في حالة قيام المجموعة بإبرام أي عمليات لدمج الأعمال.

تطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور)

قامت المجموعة بتطبيق الإصلاح المعياري لمعدلات الربح – التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 (المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور) اعتباراً من 1 يناير 2020. تتضمن المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور عدداً من الإعفاءات التي تسري على كافة علاقات التحوط المتأثرة مباشرة بالإصلاح المعياري لمعدلات الربح. تتأثر علاقة التحوط إذا كان الإصلاح يؤدي إلى حالات من عدم التيقن حول توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية القائمة على المعيار للبند المتحوط له أو أداة التحوط خلال الفترة قبل استبدال سعر الفائدة الحالي بسعر فائدة بديل خالي تقريباً من المخاطر. قد يؤدي هذا إلى عدم تيقن حول ما إذا كانت المعاملة المتوقعة مرجحة بدرجة كبيرة وما إذا كان من المتوقع بأثر مستقبلي أن تكون علاقة التحوط فعالة بدرجة كبيرة. تقدم المرحلة 1 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات تتطلب من المجموعة أن تفترض انعدام تأثير علاقات التحوط بحالات عدم التيقن الناتجة عن إصلاح معدل الإيبور. ويتضمن هذا افتراض عدم وقوع أي تغيير على التدفقات النقدية المتحوط لها نتيجة إصلاح معدل الإيبور. كما تسمح الإعفاءات للمجموعة بعدم وقف علاقات التحوط نتيجة لانعدام الفعالية بأثر رجعي أو مستقبلي. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفحواه كالتالي: "تعتبر المعلومات جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها".

توضح التعديلات أن اتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. ويعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مستقبلي على المجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
3.2.1 المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات المطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

إن الإطار المفاهيمي لا يمثل معياراً أو لا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة به المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في وضع المعايير ومساعدة القائمين بإعداد هذه المعايير على وضع سياسات محاسبية مماثلة حينما لا يوجد معيار مطبق وكذلك مساعدة كافة الأطراف على استيعاب وتفسير المعايير. سيؤثر هذا على تلك الشركات التي قامت بتطوير سياساتها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي.

يتضمن الإطار المفاهيمي المعدل بعض المفاهيم الجديدة ويقدم تعريفات حديثة وكذلك معايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات ويوضح أيضاً بعض المفاهيم الهامة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16: امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 28 مايو 2020 امتيازات التأجير المتعلقة بفيروس كوفيد-19 - تعديل على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تمنح التعديلات إعفاءً للمستأجرين من تطبيق إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن المحاسبة عن تعديل عقد التأجير بما يعكس امتيازات التأجير الناشئة كنتيجة مباشرة لتفشي وباء كوفيد-19. نظراً لكونه مبرراً عملياً، قد يختار المستأجر عدم تقييم ما إذا كان امتياز التأجير المتعلق بفيروس كوفيد-19 والممنوح من المؤجر يمثل تعديلاً لعقد التأجير أم لا. يقوم المستأجر الذي يقوم بهذا الاختيار باحتساب أي تغيير في مدفوعات التأجير الناتجة عن امتياز التأجير المتعلق بكوفيد-19 بنفس الطريقة التي يحتسب بها حدوث أي تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل التغيير تعديلاً لعقد التأجير.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020، كما يُسمح بالتطبيق المبكر. لم ينتج عن هذا التعديل تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.2.2 ملخص السياسات المحاسبية للمعاملات والأحداث الجديدة
منح حكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يوجد تأكيد معقول بأنه سيتم استلام المنحة وسيتم الالتزام بكافة الشروط المرفقة. عندما تتعلق المنحة ببند المصروفات، يتم تسجيلها كإيرادات على أساس منتظم على مدار الفترات التي يتم خلالها تحميل التكاليف ذات الصلة، التي تم تخصيص تلك المنحة لتعويضها، كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، يتم تسجيلها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تقوم المجموعة باستلام منح لموجودات غير نقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بالقيم الاسمية ويتم إدراجها إلى الأرباح أو الخسائر على مدار العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل ذي الصلة على أقساط سنوية متساوية.

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بمح الأعمال - إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي. والغرض من هذه التعديلات هو استبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في سنة 1989 بإشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في مارس 2018 دون أن يطرأ أي تغيير ملحوظ في المتطلبات المتعلقة به.

كما أضاف مجلس معايير المحاسبة الدولية استثناءً من مبادئ الاعتراف الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة خلال "اليوم الثاني للتطبيق" والناتجة عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب، في حالة تكبدها بصورة منفصلة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي – تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (تتمة)

وفي نفس الوقت، قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية توضيح الإرشادات الحالية الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 المتعلقة بالموجودات المحتملة والتي لن تتأثر باستبدال الإشارة المرجعية إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتنطبق بأثر مستقبلي.

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة التعديلات على المطلوبات المالية المعدلة أو المتبادلة في أو بعد فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة.

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات تأثير مادي على المجموعة.

الإصلاح المعياري لمعدلات الربح (المرحلة 2)

نشر مجلس معايير المحاسبة الدولية (أو المجلس) في 27 أغسطس 2020 المرحلة الثانية من الإصلاح المعياري لأسعار الفائدة - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 والمعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 4 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور). تطرح المرحلة 2 من إصلاح معدل الإيبور إعفاءات مؤقتة لمعالجة المشكلات المحاسبية التي تنشأ عن استبدال معدل الإيبور (سعر الفائدة بين البنوك) بمعدل ربح بديل خالي تقريباً من المخاطر.

يظل تأثير استبدال معدل الإيبور (سعر الفائدة بين البنوك) بمعدل ربح بديل خالي تقريباً من المخاطر على منتجات وخدمات المجموعة من جوانب التركيز الرئيسية لدى المجموعة عقود تستند بشكل ما إلى معدل الإيبور مثل الليبور والتي تمتد لما بعد السنة المالية 2021 حيث من المحتمل حينها أن يتم وقف نشر معدلات الإيبور. والمجموعة حالياً بصدد تقييم تأثير انتقال المجموعة إلى تطبيق أنظمة معدلات الربح الجديدة بعد عام 2021 عن طريق مراجعة التغيرات التي تطرأ على منتجاتها وخدماتها وأنظمتها وكذلك عملية رفع التقارير لديها وستواصل الاستعانة بأصحاب المصالح الداخليين والخارجيين لدعم عملية الانتقال بشكل منظم وتخفيف المخاطر الناتجة من الانتقال.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد البيانات المالية المجمعة:

3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة دون فقد السيطرة - كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

تدرج الحصة في حقوق ملكية الشركات التابعة غير الخاصة بالمجموعة ضمن الحصص غير المسيطرة في بيان المركز المالي المجموع. وتقاس الحصة غير المسيطرة في الشركة المشتراة بنسبة الحصة في المبالغ المدرجة بصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إذا تجاوزت نسبة الحصة غير المسيطرة في حقوق ملكية الشركة التابعة. تعتبر المعاملات مع الحصص غير المسيطرة بمثابة معاملات مع مالكي أسهم المجموعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في الحصص غير المسيطرة دون فقد السيطرة ضمن حقوق الملكية.

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة كمصروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة لإنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمتها العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37/المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المترام (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

3.4.3 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما توفر مثل هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.3 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.4.4 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى عملائها. خلصت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة رئيسية في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدة فترة عقد التأجير.

تقديم الخدمات

تنتج المجموعة الإيرادات من خدمات الصيانة. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدار الوقت وتستحق المدفوعات بشكل عام عند استكمال وإنجاز خدمات الصيانة.

إيرادات أتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات الأتعاب من مجموعة متنوعة من الخدمات المالية التي تقدمها لعملائها. يتم تسجيل إيرادات الأتعاب وفقاً للمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة بصورة نمطية العديد من التزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة الخدمة لعملائها، يتم إصدار فاتورة بالمبلغ النقدي المقابل لها وعادةً ما يستحق على الفور عند الوفاء بالخدمة عند نقطة زمنية معينة أو في نهاية فترة العقد في حالة الخدمة المقدمة على مدار الوقت.

إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة عند النقطة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

3.4.5 إيرادات ومصرفات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات ومصرفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

3.4.6 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.7 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3.4.8 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للوائح المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

3.4.9 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد غير المقيد لدى البنوك والنقد المحتفظ به في محافظ استثمارية والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك (إن وجدت)، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

3.4.10 ودائع محددة الاجل

تمثل الودائع محددة الاجل ودائع لدى البنوك تستحق خلال فترة 3 أشهر أو أكثر من تاريخ الإيداع وتكتسب أرباح.

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى أربع فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إيرادات الفوائد أو إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية وخسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة المسجل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ▶ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- ▶ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- ▶ مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى بما في ذلك موجودات العقود
- ▶ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات ائتمانية)

لا تتعرض الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة، كما لا تحتفظ المجموعة بأي استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة) (1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية (تتمة)

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

تتكون التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل المجموعة من القروض والسلف. يسجل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجمع بالمبلغ المعادل لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه استناداً إلى تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

مخصصات خسائر الائتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يُتبع على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ويتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام المدفوعات في تاريخ السداد التعاقدية المقرر لها أو عندما تزيد قيمة التسهيل عن الحدود المقررة المعتمدة مسبقاً. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عند التأخر في سداد الفوائد أو قسط المبلغ الأساسي لمدة تزيد عن 90 يوماً وعندما تزيد القيمة الدفترية للتسهيل عن قيمته المقدرة الممكن استرداده. ويتم إدارة ومراقبة القروض المصنفة كـ "متأخرة السداد" و"متأخرة السداد ومنخفضة القيمة" معاً كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى الفئات الأربع التالية والتي يتم استخدامها لتحديد المخصصات:

الفئة	المعايير	المخصص المحدد
قائمة المراقبة	غير منتظمة لفترة تصل إلى 90 يوماً	-
دون المستوى	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181-365 يوماً	50%
معدومة	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	100%

قد تقوم المجموعة بتصنيف تسهيل ائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه بناءً على رأي الإدارة حول أوضاع العميل المالية و/أو غير المالية.

يتم احتساب مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية وبنسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية على كافة التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المقيدة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.11 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

دائنون ومصرفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصرفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعزّم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

3.4.12 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملائمة للأصل أو الالتزام.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

3.4.13 عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ضمن السياق الطبيعي للأعمال ناقصاً أية تكاليف أخرى قد تكون ضرورية لإتمام البيع.

3.4.14 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا تتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 مخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي التكلفة على أساس المتوسط المرجح وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقرر في سياق العمل المعتاد ناقصا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

3.4.16 ممتلكات ومعدات

تُدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض. يتم قياس الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء تقييمات بصورة متكررة لضمان أن القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه للأصل المعاد تقييمه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويؤخذ إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم تسجيل الزيادة في الأرباح أو الخسائر في حدود أن ترد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع باستثناء إلى الحد الذي يعمل فيه على مقاصة فائض حالي لنفس الأصل مسجل في فائض إعادة تقييم الموجودات.

عند إعادة تقييم أصل، فإن أي زيادة في القيمة الدفترية نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة الدفترية للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات. كما يتم تحميل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم مبدئياً ومباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي نفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقي كمصروف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الموجودات إلى الأرباح المرحلة للفرق بين الاستهلاك استناداً إلى القيمة الدفترية المعاد تقييمها للأصل والاستهلاك استناداً إلى التكلفة الأصلية للأصل. إضافة إلى ذلك، يتم استبعاد الاستهلاك المتراكم كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة الدفترية للأصل ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ إلى القيمة المعاد تقييمها للأصل. وعند البيع، يتم تحويل أي فائض إعادة تقييم مرتبط بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

مباني	20-40 سنة
أثاث وتركيبات	3-5 سنوات
أدوات ومعدات مكتبية	3-5 سنوات
سيارات	1-4 سنوات
سيارات تأجير	على مدى فترة الإيجار

بالنسبة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف والاستهلاك لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية "عقود التأجير".

عندما يتم لاحقاً الاحتفاظ بالسيارات المؤجرة لغرض البيع، نموذجياً بعد نهاية عقد التأجير، فإنه يتم تحويلها إلى المخزون بصافي القيمة الممكن تحقيقها كما في تاريخ التحويل.

تُدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل عند استيفاء معايير الاعتراف. وبعد الاكتمال، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيف المناسب للممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.16 ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً عند البيع (أي، تاريخ حصول المستفيد على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

3.4.17 عقود التأجير

تقوم المجموعة في بداية عقد التأجير بتحديد ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد تأجير. أي، إذا كان العقد ينقل حق السيطرة على استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. وتسجل المجموعة مطلوبات عقود التأجير لأداء مدفوعات عقود التأجير وموجودات حق الاستخدام بما يمثل حق استخدام الموجودات ذات الصلة.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم عرض موجودات حق الاستخدام ضمن فئة "ممتلكات ومعدات" في بيان المركز المالي المجمع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل كما يلي:

3-5 سنوات
4 سنوات

◀ مباني
◀ حقوق استئجار

تخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة. راجع السياسة المحاسبية ضمن قسم "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

(2) مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والذي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. في حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات (ما لم يتم تكبدها لإنتاج مخزون) في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير لأن معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغير في مدة عقد التأجير أو تغير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغيرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير هذه) أو تغير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

تدرج مطلوبات التأجير لدى المجموعة ضمن فئة "مطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل) وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير بنفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته، إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على أحدث الموازنات والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة، باستثناء العقارات التي تم إعادة تقييمها سابقاً وإدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لهذه العقارات، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى قيمة أي عملية إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.18 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة لوحدة إنتاج النقد إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3.4.19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

3.4.20 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ضرورة تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3.4.21 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

3.4.22 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع عملية أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية ذات الصلة لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي بأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن ذلك المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.22 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.23 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

3.4.24 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم. إن أمكن.

3.4.25 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مسؤولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

3.4.26 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب في حدود الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3.4.27 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كان بالإمكان استرداد قيمتها الدفترية بصورة رئيسية من خلال عملية بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. يتم قياس الموجودات غير المتداولة ومجموعات البيع المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أيهما أقل. إن التكاليف حتى البيع هي التكاليف المتزايدة التي تتعلق مباشرة ببيع أصل (مجموعة البيع)، مع استبعاد تكاليف التمويل ومصروفات ضرائب الدخل.

تعتبر معايير التصنيف كمحتفظ بها لغرض البيع مستوفاة فقط في حالة ارتفاع احتمالات البيع وتوافر الأصل أو مجموعة البيع للبيع الفوري بحالتها الحاضرة. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. ويجب أن تلتزم الإدارة بالتخطيط لبيع الأصل وأن يتم انجاز عملية البيع المتوقعة خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.27 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة (تتمة)

تعرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بشكل منفصل كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

تتأهل مجموعة البيع كعملية موقوفة اذا كانت تمثل مكون من شركة تم بيعها أو تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع، و :

- ◀ تمثل مجال أعمال رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية منفصلة للعمليات
- ◀ تعتبر جزءاً من خطة فردية منسقة لبيع مجال أعمال منفصل أو منطقة جغرافية منفصلة للعمليات أو
- ◀ تعتبر شركة تابعة تم حيازتها بشكل خاص بغرض إعادة البيع.

تم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة وتعرض كمبلغ فردي في الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية. في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والافتراضات التالية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تمثل مخاطر جوهرياً قد تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية التالية.

قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة للظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة وتنعكس على الافتراضات في حالة حدوثها. فيما يلي البنود التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة والأحكام و/أو التقديرات الرئيسية للإدارة فيما يتعلق بالأحكام/التقديرات ذات الصلة.

4.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. بالإضافة إلى ذلك، فلم يصل إلى علم الإدارة أي حالات عدم تأكد مادي قد يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية تمثل السعر المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة في السوق الأصلي (أو السوق الأكثر ملائمة) في تاريخ القياس وفقاً لظروف السوق الحالية (أي سعر البيع) بغض النظر عما إذا كان السعر ملحوظاً بصورة مباشرة أو مقدراً باستخدام أسلوب تقييم آخر. في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجموع من الأسواق النشطة، فيتم تحديدها باستخدام العديد من أساليب التقييم التي تتضمن استخدام نماذج التقييم. تتحقق المدخلات إلى هذه النماذج من الأسواق الملحوظة متى أمكن ذلك، ولكن في حالة عدم إمكانية ذلك، يجب استخدام تقديرات لتحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام والتقدير اعتبارات السيولة ومدخلات النماذج المتعلقة بالبنود مثل مخاطر الائتمان (المتعلقة بالمنشأة والأطراف المقابلة)، وتعديلات قيمة التمويل، والترابط والتقلبات. للاطلاع على المزيد من التفاصيل حول تحديد القيمة العادلة، يرجى الرجوع إلى إيضاح 34.

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء- المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة (تتمة)

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر (تتمة)

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (مثل إنشاء تحسينات جوهريّة على عقارات مستأجرة أو إجراء تخصيص جوهري للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من عقود التأجير ذات الفترات القصيرة غير القابلة للإلغاء (3 إلى 5 سنوات). كما تدرج الفترات التي تشملها خيارات الإنهاء كجزء من مدة عقد التأجير فقط عندما لا تكون ممارسة هذا الخيار محتملة بصورة معقولة.

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظه العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لحفظة أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف الممتلكات العقارية

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة ونية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحفوظ به لإعادة البيع في سياق العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحفوظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحفوظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

4.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تتطوي على مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات الفردية حول البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهريّة.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها. ويتطلب ذلك تقدير القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة أثناء الاستخدام يتطلب من المجموعة تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

انخفاض قيمة حقوق استئجار

يتم مراجعة القيمة الدفترية لحقوق الاستئجار في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل ويتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإدارة بتقييم حقوق الاستئجار لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

يُدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد استناداً إلى المعاملات المقارنة المحددة من قبل المجموعة لعقارات تقع في نفس الموقع الجغرافي وتتبع نفس الفئة العقارية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ووفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الانشاء استناداً إلى تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوقة منها. يعرض الإيضاح 34 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بخلاف التسهيلات الائتمانية). تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلي في نهاية فترة كل بيانات مالية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن هذه التقديرات.

خسائر انخفاض قيمة أرصدة التمويل المدينة – وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة التمويل المدينة على أساس منتظم لتحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. على وجد التحديد، يتعين على الإدارة وضع أحكام جوهرية في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوب احتسابها.

تستند مثل هذه التقديرات بصورة ضرورية إلى الافتراضات حول العديد من العوامل التي تشمل درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية متكافئة؛
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- ◀ مضاعف الربحية؛
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداده للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداده، والذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

تجميع المنشآت التي تحتفظ المجموعة فيها بحصة أقل من أغلبية حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر المجموعة أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. على الرغم من أن لديها حقوق تصويت أقل من 50%؛ حيث أن المجموعة هي المساهم الأكبر في شركة مبرد بحصة في حقوق الملكية بنسبة 41.9% بينما يمتلك العديد من المساهمين الآخرين نسبة 58.1% المتبقية من أسهمها والذين يحتفظون بشكل فردي بأقل بنسبة 10%. إضافة إلى ذلك، تحتفظ الشركة الأم بتمثيل الأغلبية بمجلس إدارة شركة مبرد.

5 معلومات المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2020	2019	
شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("توازن") ¹	الكويت	-	100%	شركة قابضة
شركة أعيان للإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	100%	100%	أنشطة الإجارة
شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%	خدمات عقارية
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") ²	الكويت	41.9%	50.5%	تجارة وتأجير سيارات ثقيلة
مول الجهراء – شركة محاصة	الكويت	77.1%	84%	الخدمات العقارية
شركة محاصة يال مول	الكويت	-	74.0%	الخدمات العقارية
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أعيان ع) (محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة توازن) ¹	الكويت	-	61.0%	الخدمات العقارية
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة أعيان العقارية) ¹	الكويت	-	61.0%	التمويل العقاري
شركة تكاتف العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (محتفظ بها بشكل غير مباشر من خلال شركة مبرد)	مصر	41.9%	50.5%	الخدمات العقارية

5 معلومات المجموعة (تتمة)

1 خلال السنة الحالية، أدت ترتيبات تسوية الديون مع جهات الإقراض إلى فقد السيطرة على شركة توازن، وبالتالي توقفت المجموعة عن تجميع شركتي توازن وأعيان العقارية (إيضاح 24)، وقامت المجموعة بالمحاسبة عن نسبة 5% وتمثل حصة الملكية المحتفظ بها في شركة توازن كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمحاسبة عن نسبة 15.13% وتمثل حصة الملكية المحتفظ بها في شركة أعيان العقارية كاستثمار في شركة زميلة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة (إيضاح 15).

2 نتيجة لترتيبات تسوية الديون مع جهات الإقراض، انخفضت ملكية المجموعة في شركة مبرد من 50.5% إلى 41.9%، وتم تعديل القيمة الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة بحيث تعكس التغيرات في حصة الملكية النسبية في الشركة التابعة. بالرغم من أن المجموعة تمتلك حالياً أقل من 50% من حقوق الملكية بشركة مبرد، فقد انتهت الإدارة إلى أنها ما زالت تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها حيث يستمر احتفاظ المجموعة بأغلبية حقوق التصويت في ضوء التشتت الكبير في هيكل ملكية المساهمين بها وغياب دليل على تحالف مساهمي الأقلية. كما تحوز المجموعة أغلبية المقاعد لمجلس الإدارة، وبالتالي، تعتبر أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد بناءً على تحليل المعايير الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة (إيضاح 4).

في 9 ديسمبر 2020، أعلنت شركة مبرد التزامها بخطة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة وهي شركة باتك الصناعية ذ.م.م. ("باتك"). وقد تم استيفاء المعيار اللازم لتوافر الشركة للبيع الفوري في تاريخ الالتزام بالخطّة، وبالتالي، فقد تم عرض الموجودات والمطلوبات المرتبطة بشركة باتك كمحتفظ بها لغرض البيع في البيانات المالية المجمعة وتسجيلها في الفترة الحالية كعملية موقوفة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5 الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة.

كما في 31 ديسمبر 2020، قامت شركة مبرد بتصنيف إحدى شركاتها التابعة كمحتفظ بها لغرض البيع وعمليات موقوفة. وبلغت قيمة الموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع والمطلوبات المرتبطة مباشرةً بموجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع 1,979,363 دينار كويتي و 479,363 دينار كويتي على التوالي. تم عرض الخسارة من العملية الموقوفة بمبلغ 199,620 دينار كويتي (2019: خسارة بمبلغ 51,429 دينار كويتي) في بند منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

شركات تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية

كما في 31 ديسمبر 2020، انتهت المجموعة إلى أن شركة مبرد (2019: شركتي أعيان العقارية ومبرد) هي الشركة التابعة الوحيدة التي تمتلك فيها حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة.

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2020	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	39%	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
58.1%	49.5%	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2020	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	26,587,585	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
11,571,969	10,236,410	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

(الخسائر) الأرباح الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2020	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(580,440) ¹	866,257 ¹	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
(27,561)	483,924	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

5 معلومات المجموعة (تتمة)

1 المصنف ضمن (الخسارة) الربح من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، ويمثل النتائج حتى تاريخ فقط السيطرة.. أي في 18 أكتوبر 2020.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2019		2020		ملخص بيان الأرباح أو الخسائر
ميرد	أعيان العقارية	ميرد	أعيان العقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,085,097	5,198,168 ¹	1,077,404	701,880 ¹	الإيرادات
(1,076,885)	(2,866,775) ¹	(1,032,865)	(1,914,213) ¹	المصروفات
1,008,212	2,331,393 ¹	44,539	(1,212,333) ¹	(خسارة) ربح السنة
1,340,380	2,218,945 ²	(87,833)	68,937 ²	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

1 المصنف ضمن (الخسارة) الربح من العمليات الموقوفة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، ويمثل النتائج حتى تاريخ فقد السيطرة.. أي في 18 أكتوبر 2020.

2 المصنف ضمن إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة من العمليات الموقوفة في بيان الدخل الشامل المجموع، ويمثل النتائج حتى تاريخ فقد السيطرة.. أي في 18 أكتوبر 2020.

2019		2020		ملخص بيان المركز المالي
ميرد	أعيان العقارية	ميرد	أعيان العقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
24,988,721	111,624,303	23,304,058	-	إجمالي الموجودات
4,274,395	19,203,000	3,314,067	-	إجمالي المطلوبات
20,714,326	92,421,303	19,989,991	-	إجمالي حقوق الملكية
				ملخص معلومات التدفقات النقدية
917,734	(3,371,517)	516,110	254,072	التشغيل
46,000	6,044,162	(705,271)	1,602,647	الاستثمار
(1,628,355)	(2,151,921)	(1,031,045)	(1,324,217)	التمويل
(664,621)	520,724	(1,220,206)	532,502	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

6 الإيرادات من عمليات التأجير

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
18,705,764	17,035,378	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,374,206	1,071,062	إيرادات خدمات وصيانة وأخرى
2,243,894	1,827,171	ربح بيع سيارات
22,323,864	19,933,611	
(9,161,750)	(8,280,740)	ناقصاً: استهلاك سيارات (إيضاح 18)
(2,466,462)	(2,082,910)	ناقصاً: مصروفات صيانة وأخرى
10,695,652	9,569,961	

7 إيرادات عقارات وإنشاءات

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
71,000	-	ربح بيع عقارات استثمارية
356,211	(44,035)	(خسائر) أرباح تقييم من عقارات استثمارية
2,975,401	2,516,243	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
3,459,010	2,237,622	إيرادات تأجير من حقوق استئجار
(957,210)	(1,084,164)	استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار (إيضاح 18)
(1,331,761)	(1,335,415)	إطفاء حقوق استئجار (إيضاح 19)
(1,132,908)	(317,075)	مصروفات متعلقة بعقارات
3,439,743	1,973,176	

8 إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
757,882	715,946	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
150,224	142,332	إيرادات توزيعات أرباح
(369,702)	(45,768)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
538,404	812,510	

9 إيرادات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
-	123,272	منح من الهيئة العامة للقوى العاملة
530,556	215,891	إيرادات أخرى
530,556	339,163	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

10 صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(154,991)	(51,555)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
2,314,028	438,827	خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
848,001	356,921	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 17)
945,874	-	انخفاض قيمة الشهرة
525,000	-	شطب عقار استثماري (إيضاح 16)
7,303	195,681	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 18)
8,202,361	89,113	صافي خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (إيضاح 15)
525,773	791,035	تحميل مخصص دعاوى قضائية
<u>13,213,349</u>	<u>1,820,022</u>	

11 مصروفات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
389,517	398,569	مصروفات مباني
568,286	808,666	أتعاب قانونية ومهنية
137,383	162,582	مصروفات تسويق وإعلان
59,457	25,000	مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات زميلة
540,404	819,712	مصروفات متنوعة أخرى
<u>1,695,047</u>	<u>2,214,529</u>	

12 ربحية (خسارة) السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. ويتم احتساب ربحية الأسهم المخففة بقسمة الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. اخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
(18,271,998)	29,806,166	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
3,656,553	(9,120,800)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات الموقوفة (دينار كويتي)
(14,615,445)	20,685,366	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
801,673,982	801,673,982	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
(22.79)	37.18	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
4.56	(11.38)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة من العمليات الموقوفة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
(18.23)	25.80	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

* يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم في الاعتبار تأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

لم يتم إجراء عمليات تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

13 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
6,480,649	5,851,865	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
44,905,000	28,000,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
51,385,649	33,851,865	النقد والودائع قصيرة الأجل
(51,707)	(51,955)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
51,333,942	33,799,910	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة ويمكن إلغاؤها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائدات وفقاً لمعدلات الوديعة قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 1% إلى 3.25% (2019: 2% إلى 3.25%) سنوياً.

14 مدينو تمويل إسلامي

2020	مساهمة دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	المجموع دينار كويتي		
إجمالي المدينين	5,151,828	2,101,991	1,101,634	8,355,453		
ناقصاً: إيرادات مؤجلة	(873,496)	(337,647)	(94,711)	(1,305,854)		
	4,278,332	1,764,344	1,006,923	7,049,599		
ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة	-	-	-	-		
- عامة	4,278,332	1,764,344	1,006,923	7,049,599		
- محددة	4,278,332	1,764,344	1,006,923	7,049,599		
	-	-	-	-		
إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي	5,151,828	2,101,991	1,101,634	8,355,453	كمخفضة القيمة	
2019	مساهمة دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تورق دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
إجمالي المدينين	5,214,765	2,109,552	24,036	1,101,634	8,449,987	
ناقصاً: إيرادات مؤجلة	(885,499)	(339,407)	(560)	(94,711)	(1,320,177)	
	4,329,266	1,770,145	23,476	1,006,923	7,129,810	
ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة	-	-	233	-	233	
- عامة	4,329,266	1,770,145	-	1,006,923	7,106,334	
- محددة	4,329,266	1,770,145	233	1,006,923	7,106,567	
	-	-	23,243	-	23,243	
إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية	5,214,765	2,109,552	-	1,101,634	8,425,951	المحددة بشكل فردي
القيمة						كمخفضة القيمة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

14 مدينو تمويل إسلامي (تتمة)

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسييلات الائتمانية المحددة المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 7,049,599 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2020 (2019: 7,106,334 دينار كويتي)، وهو أقل من المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أية مخصصات إضافية.

فيما يلي تحليل قطاع الأعمال لأرصدة التمويل الإسلامي المدينة لدى المجموعة (بالصافي بعد المخصصات):

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,243	-	إنشاءات وعقارات
-	-	أخرى
23,243	-	

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة أرصدة التمويل الإسلامي المدينة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي خلال السنة:

المجموع		محددة		عامة		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,269,180	7,106,567	7,268,293	7,106,334	887	233	في 1 يناير
(155,646)	(51,789)	(154,992)	(51,556)	(654)	(233)	صافي الرد
(6,967)	(5,179)	(6,967)	(5,179)	-	-	خلال السنة
						المشطوب
7,106,567	7,049,599	7,106,334	7,049,599	233	-	في 31 ديسمبر

15 استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية	
		2019	2020	2019	2020
				دينار كويتي	دينار كويتي
شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ك.ع. ("عمان للخدمات اللوجستية") ¹	عمان	50.0%	50.0%	3,787,069	3,628,850
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان ع") ²	الكويت	-	15.1%	-	4,702,891
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك.ع. (مقفلة) ("هاجر") ³	الكويت	31.5%	-	5,820,916	-
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع. ("مشاعر") ³	الكويت	24.5%	-	5,720,433	-
شركة رواحل القابضة ش.م.ك.ع. (مقفلة) ("رواحل") ³	الكويت	33.4%	-	5,709,344	-
شركة الجداول العقارية ش.م.ك.ع. (مقفلة) ("الجداول") ³	الكويت	26.5%	-	2,917,624	-
شركة أعيان للإجارة ذ.م.م. ("أعيان للإجارة") ³	قطر	33.0%	-	5,759,221	-

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

1 تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2019: 112,822 دينار كويتي).

2 قبل 18 أكتوبر 2020 (تاريخ فقدان المجموعة السيطرة على شركة توازن نتيجة ترتيب تسوية الدين مع جهات الإقراض)، قامت المجموعة بالمحاسبة عن شركة أعيان العقارية كشركة تابعة، وتجميع النتائج والموجودات والمطلوبات للشركة المستثمر فيها. بعد فقدان السيطرة على الشركة التابعة السابقة، توقفت المجموعة عن تجميع شركة أعيان العقارية، وقررت الإدارة إلى أنها تمارس تأثير ملموس على الشركة المستثمر فيها من خلال كل من مساهمتها، والمشاركة الفعالة لممثليها في عضوية مجلس إدارة شركة أعيان العقارية. ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بالمحاسبة عن حصة الملكية المتبقية المحتفظ بها مباشرة في شركة أعيان العقارية (بنسبة 15.1%) كاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية اعتباراً من تاريخ فقدان السيطرة على شركة أعيان وذلك وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة. تستند القيمة الدفترية للمبدئية للشركة الزميلة لدى المجموعة إلى القيمة العادلة لحصة الملكية المحتفظ بها (بمبلغ 4,702,891 دينار كويتي) في تاريخ فقدان السيطرة، وتعرض في الفترة الحالية كعملية موقوفة. تم عرض المعلومات المالية المتعلقة بالعملية الموقوفة للفترة وحتى تاريخ فقدان السيطرة والخسارة من البيع المقدّر بمبلغ 5,581,747 دينار كويتي (إيضاح رقم 24).

3 تم الاحتفاظ باستثمار المجموعة في هذه الشركات الزميلة من خلال شركتي توازن وأعيان العقارية. وقد أدت ترتيبات تسوية الدين مع جهات الإقراض إلى تخفيف حصة ملكية المجموعة في هذه الشركات، وبناءً عليه، توقفت المجموعة عن ممارسة التأثير الملموس على الشركات المستثمر فيها، كما توقفت عن المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة بطريقة حقوق الملكية.

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
22,203,634	63,888,195	حصة المجموعة في صافي الموجودات
(8,236,968)	(25,792,732)	الموجودات
		المطلوبات
13,966,666	38,095,463	حصة المجموعة في صافي الموجودات
112,822	112,822	الشهرة
(5,581,747)	(8,493,678)	القيمة العادلة/ خسائر الانخفاض في القيمة (إيضاح 24)
8,497,741	29,714,607	
746,251	5,898,309	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
(5,981,565)	4,927,231	الإيرادات من العمليات المستمرة
		(المصروفات) الإيرادات من العمليات الموقوفة
(347,841)	(5,843,421)	الحصة في (الخسارة) من العمليات المستمرة
(3,391,510)	1,936,783	الحصة في (الخسارة) الربح من العمليات الموقوفة
(4,404)	(107,134)	الحصة في الخسائر الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
74,550	(180,051)	الحصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
1,007,805	675,764	توزيعات أرباح مستلمة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

المطابقة مع القيمة الدفترية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
44,008,269	29,714,607	كما في 1 يناير
-	295,000	إضافات
-	10,482,782	فقدان السيطرة على شركة تابعة والاحتفاظ بها كشركة زميلة
-	(21,507,645)	البيع المحتمل لشركة زميلة نتيجة فقدان السيطرة على شركات تابعة
-	(249,202)	إعادة التصنيف إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(5,843,421)	(347,841)	عند فقدان التأثير الملموس
1,936,783	(3,260,865)	حصة في نتائج العمليات المستمرة
(107,134)	(4,404)	حصة في نتائج شركات زميلة مباحة
(180,051)	74,550	حصة في (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات المستمرة
(628,439)	(235,945)	حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى من العمليات الموقوفة
(675,764)	(799,855)	توزيعات أرباح مستحقة من شركات زميلة
(8,202,361)	(89,113)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
-	(5,581,747)	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 10)
8,982	-	خسائر القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي (إيضاح 24)
(619,578)	(39,887)	رد مخصص انخفاض قيمة شركة زميلة مستبعدة
17,321	47,306	بيع/ استرداد شركات زميلة
29,714,607	8,497,741	تعديلات تحويل عملات أجنبية
		كما في 31 ديسمبر

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

2020	أعيان العقارية دينار كويتي	عمان للخدمات اللوجستية دينار كويتي
إجمالي الموجودات	111,962,284	10,195,479
إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة	(43,987,150)	(3,163,424)
حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم	67,975,134	7,032,055
حصة المجموعة في حقوق الملكية %	15.13%	50.0%
حصة المجموعة في الشركة الزميلة	10,284,638	3,516,028
الشهرة	-	112,822
خسائر القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي (إيضاح 24)	(5,581,747)	-
القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة	4,702,891	3,628,850
المطلوبات المحتملة والالتزامات	-	-

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

عمان للخدمات العقارية اللوجستية دينار كويتي		2020	
82,690	(1,218,316)	(الخسارة) الربح	
-	(29,105)	الخسائر الشاملة الأخرى	
82,690	(1,247,421)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

16 عقارات استثمارية

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
140,655,853	123,563,008	كما في 1 يناير
2,378,468	192,395	إضافات
(19,324,521)	(1,607,000)	استيعادات
28,581	(69,566)	(خسائر) أرباح تقييم من عقارات استثمارية
(525,000)	-	شطب عقار استثماري (إيضاح 10)
-	(92,576,754)	إلغاء الاعتراف بعقارات نتيجة فقد السيطرة على شركات تابعة
349,627	51,641	فروق تحويل عملات أجنبية
123,563,008	29,553,724	كما في 31 ديسمبر
119,594,655	29,553,724	عقارات مطورة
3,968,353	-	عقارات قيد التطوير
123,563,008	29,553,724	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية يبلغ إجمالي قيمتها الدفترية 1,607,000 دينار كويتي (2019: 19,324,521 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 1,800,000 دينار كويتي (2019: 20,506,000 دينار كويتي) ونتج عن ذلك ربح من البيع بمبلغ 193,000 دينار كويتي (2019: 1,181,479 دينار كويتي) تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من العمليات الموقوفة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 18,437,370 دينار كويتي (2019: 68,310,252 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي. تعمل الشركة الأم على استرداد هذه الضمانات بعد إتمام اتفاقيات تسوية الدين التي تم توقيعها مع الدائنين (إيضاح 24).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، تم إلغاء الاعتراف بعقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 92,576,754 دينار كويتي مملوكة لشركتي توازن وأعيان العقارية نظراً لفقد السيطرة على شركتي توازن وأعيان العقارية نتيجة اتفاقية تسوية الدين (إيضاح 24).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية وخبرة تتعلق بمواقع ونوعية العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المقارنة بمعاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية انخفاضاً بمبلغ 69,566 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2020 (زيادة في القيمة العادلة خلال سنة 2019: 28,581 دينار كويتي). تقوم المجموعة بتصنيف عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 في الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 34).

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع وقيمة الإيجار المقدرة ونمو الإيجار سنوياً، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة على أساس خطي. كما أن الارتفاع (الانخفاض) في معدل الشغور على المدى الطويل ومعدل الخصم (وعائد التخارج)، كل على حدة، قد يؤدي إلى انخفاض (ارتفاع) جوهري في القيمة العادلة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

17 موجودات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
3,924,505	3,357,281	مدينون تجاريون، بالصافي
20,000	-	مدينون من بيع عقارات
986,503	837,819	مصروفات مدفوعة مقدماً
2,518,065	734,681	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
27,172	2,168	دفعات مقدماً إلى موردين
642,123	36,496	مخزون
715,266	854,153	تأمينات مستردة
792,367	1,006,882	توزيعات أرباح مستحقة
1,417,743	156,163	مدينون آخرون
11,043,744	6,985,643	

كما في 31 ديسمبر 2020، تمثل القيمة الدفترية للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,440,383 دينار كويتي (2019: 8,753,696 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
13,268,442	15,015,721	كما في 1 يناير
2,314,028	438,827	انخفاض قيمة موجودات أخرى للعمليات المستمرة (إيضاح 10) *
124,480	499,081	انخفاض قيمة موجودات أخرى للعمليات الموقوفة *
		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين مدرج ضمن العمليات المستمرة (إيضاح 10)
848,001	356,921	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين مدرج ضمن العمليات الموقوفة
(27,732)	45,171	مشطوبات **
(1,492,810)	(1,556,210)	إعادة التصنيف إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع
-	(174,358)	إلغاء الاعتراف نتيجة فقد السيطرة على الشركات التابعة
-	(639,796)	الحركة في أسعار تحويل العملات الأجنبية
(18,688)	-	
15,015,721	13,985,357	كما في 31 ديسمبر

* يمثل ذلك انخفاض قيمة الأرصدة المدينة خلاف الأرصدة التجارية المدينة.

** يمثل ذلك شطب الأرصدة المدينة (بما في ذلك الأرصدة التجارية المدينة بمبلغ 519,791 دينار كويتي) التي تعتبر غير قابلة للتحويل.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

18 ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	لحاف ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	التكلفة والتقييم
80,479,119	5,140,002	52,509,976	1,672,489	5,608,659	714,449	3,296,544	11,537,000	كما في 1 يناير 2020
16,031,293	-	15,985,822	-	37,808	5,364	2,299	-	إضافات
837,000	-	-	-	-	-	-	837,000	تعديل إعادة التقييم
(9,758,170)	-	(9,645,329)	(112,841)	-	-	-	-	تحويلات
(2,992,277)	(101,904)	-	(24,121)	(1,522,065)	(13,197)	(637,990)	(693,000)	بنود معاد تصنيفها إلى موجودات
(305,299)	-	-	-	(173,767)	(131,532)	-	-	محتفظ بها لغرض البيع
(9,575,001)	-	(9,513,712)	-	(61,289)	-	-	-	إلغاء اعتراف نتيجة فقد السيطرة
74,716,665	5,038,098	49,336,757	1,535,527	3,889,346	575,084	2,660,853	11,681,000	على شركات تابعة
								استبعادات
								كما في 31 ديسمبر 2020
20,340,619	1,295,447	11,417,041	1,354,626	5,166,488	676,591	430,426	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة
9,747,078	1,305,409	8,194,070	86,670	45,989	7,525	107,415	-	كما في 1 يناير 2020
195,681	-	195,681	-	-	-	-	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(9,758,170)	-	(9,646,651)	(111,519)	-	-	-	-	انخفاض القيمة (إيضاح 10)
								تحويلات
(1,678,685)	(85,778)	-	(22,129)	(1,294,400)	(13,197)	(263,181)	-	بنود معاد تصنيفها إلى موجودات
(280,555)	-	-	-	(160,510)	(120,045)	-	-	محتفظ بها لغرض البيع
(2,576)	-	-	-	(2,576)	-	-	-	إلغاء اعتراف نتيجة فقد السيطرة
18,563,392	2,515,078	10,160,141	1,307,648	3,754,991	550,874	274,660	-	على شركات تابعة
								استبعادات
								كما في 31 ديسمبر 2020
56,153,273	2,523,020	39,176,616	227,879	134,355	24,210	2,386,193	11,681,000	صافي القيمة الدفترية:
								كما في 31 ديسمبر 2020

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	موجودات حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أدوات ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	
78,317,210	-	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	التكلفة والتقييم
5,140,002	5,140,002	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير 2019
83,457,212	5,140,002	55,251,104	2,572,555	5,541,949	696,296	3,309,306	10,946,000	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
18,860,699	-	18,662,116	642	66,710	18,153	113,078	-	إدراج (معد)
591,000	-	-	-	-	-	-	591,000	إضافات
(9,347,602)	-	(9,256,894)	(90,708)	-	-	-	-	تعديل إعادة التقييم
(13,082,190)	-	(12,146,350)	(810,000)	-	-	(125,840)	-	تحويل
80,479,119	5,140,002	52,509,976	1,672,489	5,608,659	714,449	3,296,544	11,537,000	استبعادات
19,108,068	-	11,623,525	1,333,994	5,078,806	662,397	409,346	-	كما في 31 ديسمبر 2019
10,698,690	1,295,447	9,061,988	99,762	87,682	14,194	139,617	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة
7,303	-	-	-	-	-	7,303	-	كما في 1 يناير 2019
(9,473,442)	-	(9,268,472)	(79,130)	-	-	(125,840)	-	الاستهلاك المحمل للسنة
20,340,619	1,295,447	11,417,041	1,354,626	5,166,488	676,591	430,426	-	انخفاض القيمة (إيضاح 10)
60,138,500	3,844,555	41,092,935	317,863	442,171	37,858	2,866,118	11,537,000	تحويل
								كما في 31 ديسمبر 2019
								صافي القيمة الدفترية:
								كما في 31 ديسمبر 2019

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لأسطول سياراتها ضمن السياق الطبيعي للأعمال. وفيما يلي الحد الأدنى للإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	خلال سنة بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
10,363,412	9,928,202	
5,341,609	5,320,277	
15,705,021	15,248,479	

تتضمن الأراضي المستأجرة بصفة أساسية الأراضي التي يتم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة الدفترية للأرض المستأجرة بمبلغ 11,681,000 دينار كويتي (2019: 11,537,000 دينار كويتي).

يعرض الجدول التالي الاستهلاك المحمل للسنة والمدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	استهلاك سيارات (إيضاح 6) مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار مصروفات استهلاك مدرجة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
9,161,750	8,280,740	
957,210	1,084,164	
579,730	382,174	
10,698,690	9,747,078	

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. يتم إجراء التقييمات بمعدل كافٍ من التكرار لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المقيم بصورة جوهرية عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات التي يمكن مقارنتها. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاحلال والذي بموجبه لا يدفع المشتري المحتمل مقابل العقار مبلغ أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المقيم في سعر المتر المربع.

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة

النطاق
140 دينار كويتي - 1,250 دينار كويتي

السعر لكل متر مربع

إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع، كل على حدة، قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة على أساس خطي.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

19 حقوق استئجار

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,443,802	4,112,041	كما في 1 يناير
(1,331,761)	(1,335,415)	إطفاء (إيضاح 7)
4,112,041	2,776,626	كما في 31 ديسمبر

تمثل حقوق الاستئجار استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء حقوق الاستئجار على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويُدْرَج بالتكلفة بالصافي بعد الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تم رسملة حقوق الاستئجار في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدء العمليات.

20 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	عدد الأسهم	
2019	2020	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	2020
81,403,882	81,403,882	814,038,824
		814,038,824

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

21 الاحتياطات

احتياطي إجباري
وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

الاحتياطي العام

لم يتم إجراء أي اقتطاع إلى الاحتياطي العام خلال السنة الحالية.

يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 23).

22 فائض إعادة تقييم موجودات

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والانخفاض الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم تحويل أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة.

23 أسهم خزينة واحتياطي أسهم الخزينة

2019	2020	
12,364,842	12,364,842	عدد أسهم الخزينة
1.5%	1.5%	نسبة الأسهم المصدرة
11,339,726	11,339,726	التكلفة - (دينار كويتي)
573,729	1,133,856	القيمة السوقية - (دينار كويتي)
46.4	91.7	المتوسط المرجح لسعر السوق - (فلس)

إن الاحتياطات المقابلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال فترة حيازة هذه الأسهم وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

24 دائنو تمويل إسلامي وتسوية الدين والعمليات الموقوفة

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	المتعلق بالشركة الأم ¹
136,874,221	9,902,508	المتعلق بالشركات التابعة ²
15,087,281	1,821,521	
151,961,502	11,724,029	

1 إن دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية وفقاً للمتنفق عليه في اتفاقيات إعادة الجدولة بمبلغ 12.2 مليون دينار كويتي (2019: 45 مليون دينار كويتي)، واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4.6 مليون دينار كويتي (2019: 17 مليون دينار كويتي)، وأسهم في بعض الشركات التابعة المجمعة. والشركة الأم بصدد الإفراج عن هذه الضمانات لاحقاً لاتفاقية تسوية الدين الموقعة مع الدائنين.

2 إن دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمان في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 6.3 مليون دينار كويتي (2019: 23 مليون دينار كويتي) (إيضاح 16).

خلال سنة 2015، قامت الشركة الأم بالتفاوض مع جهات الإقراض لإعادة جدولة كافة المديونية المعاد هيكلتها سابقاً بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (مدرجة ضمن إجمالي دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم حتى 31 ديسمبر 2016) على المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل التطبيق الأصلي لهذا القانون طلباً لتعديل خطط السداد بمدى حتى الربع الأول من 2021 ومن خلال تقديم خطة عمل منقحة توضح تفاصيل مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

في 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية ونافذة على جميع جهات الإقراض. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و29 مارس 2018 على التوالي.

في 28 مارس 2019 و31 مارس 2020، كان من المستحق سداد مبلغ 10 مليون دينار كويتي ومبلغ 30 مليون دينار كويتي على التوالي. ومع ذلك، قامت الشركة الأم بالتفاوض حول خطة التسوية النهائية "الخطة المقترحة" لأرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي وافق عليها أغلبية جهات الإقراض. وبالتالي، قامت الشركة الأم بتقديم طلب إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي (FSL Court) بشأن الخطة المقترحة، والتي تم استلامها والتأشير عليها من قبل رئيس الدائرة الخاصة بطلبات إعادة الهيكلة وقد تم إحالة الطلب إلى بنك الكويت المركزي لدراسته بمزيد من التفصيل والموافقة عليه.

تقدمت الشركة الأم في 3 مارس 2019 بطلب الموافقة على الخطة المقترحة إلى المحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي. ومع ذلك، قررت محكمة الاستئناف في الجلسة المؤرخة 4 ديسمبر 2019 رفض الطلب المقدم من الشركة الأم بشأن الخطة المقترحة. بغض النظر عما سبق، تقدمت الشركة الأم بطعن أمام محكمة التمييز استناداً إلى الخطأ في تطبيق القانون وتفسيره واستدلال المحكمة الخاطيء. إضافة إلى ذلك، تقدمت الشركة الأم بطعن مقابل وطلبت إيقاف تنفيذ حكم الاستئناف لحين النظر في الطعن والذي تم الموافقة عليه من قبل المحكمة المختصة بتاريخ 5 يناير 2020.

في 19 أغسطس 2020، صدر حكم نهائي من محكمة التمييز بتأييد خطة إعادة هيكلة الدين ("الخطة المقترحة") المصدقة من قبل بنك الكويت المركزي وتعليق إجراءات التقاضي والتنفيذ المتعلقة بالانكشاف لمخاطر الدين المتبقي خلال الفترة الممتدة حتى نهاية سنة 2024.

لاحقاً لصدور الحكم النهائي، في سبتمبر 2020 وخلال الربع الرابع من سنة 2020، توصلت الشركة الأم إلى تسوية مع جهات الإقراض بمبلغ 127,043,106 دينار كويتي من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة لديها، وفيما يلي عناصر تسوية الدين:

- ◀ 20% خصم ("خفض") من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة؛
- ◀ تسوية نقدية بمبلغ 10 مليون دينار كويتي من الشركة الأم؛
- ◀ تسوية نقدية بمبلغ 10 مليون دينار كويتي من شركة توازن القابضة (شركة تابعة مملوكة بالكامل كما في 30 سبتمبر 2020) كخصم من صافي قيمة الأصل لشركة توازن؛
- ◀ تحويل أسهم شركة توازن مقابل أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة المتبقية.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

24 دائنو تمويل إسلامي وتسوية الدين والعمليات الموقوفة (تتمة)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، واستناداً إلى اتفاقيات تسوية الدين الموقعة مع الدائنين خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ، سجلت الشركة الأم ربح من تسوية الدين بمبلغ 25,395,989 دينار كويتي ما يمثل تخفيض بنسبة 20% في القيمة الدفترية لدائني التمويل الإسلامي (المدرج ضمن العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع). علاوة على ذلك، قامت الشركة الأم بتحويل مبلغ نقدي وقدره 17,559,256 دينار كويتي، وأسهم في شركة توازن مقابل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة المتبقية بمبلغ 83,201,664 دينار كويتي (تم إدراج مبلغ نقدي وقدره 849,397 دينار كويتي يتعلق باتفاقيات تسوية الدين الموقعة خلال السنة والمستحق كما في 31 ديسمبر 2020 ضمن مطلوبات أخرى (إيضاح 25) وتم دفعه لاحقاً).

كما في 31 ديسمبر 2020، تمثل اتفاقيات تسوية الدين الموقعة نسبة 95% من حصة ملكية الشركة الأم في شركة توازن، وتم تحويل السيطرة إلى الدائنين. وبناءً عليه، تم تسجيل نسبة 5% المتبقية من حصة الملكية في شركة توازن ضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 4,340,771 دينار كويتي، كما تم تسجيل نسبة 15.1% التي تمثل حصة الملكية المتبقية من شركة أعيان العقارية كاستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4,702,891 دينار كويتي (إيضاح 15).

يعرض الجدول التالي النتائج والإيرادات الشاملة الأخرى للعمليات الموقوفة للسنة:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(1,197,708)	6,313,025	الإيرادات
(2,127,096)	(1,739,144)	المصروفات
(3,324,804)	4,573,881	(الخسارة) الربح من العملية الموقوفة قبل الضرائب
(4,767)	(77,768)	الضرائب
(3,329,571)	4,496,113	(الخسارة) الربح من العملية الموقوفة بعد الضرائب
(6,452,064)	-	صافي الخسارة من بيع شركات تابعة ¹
(9,781,635)	4,496,113	(الخسارة) الربح من العملية الموقوفة
206,294	(296,057)	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
(9,575,341)	4,200,056	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة من العملية الموقوفة

إن الإيرادات والمصروفات الناتجة من الأعمال الرئيسية للمجموعة التي تم الاحتفاظ بها تعتبر إيرادات ومصروفات من العمليات المستمرة خلال السنة الحالية وفي المعلومات المقارنة. كما تعتبر كافة الإيرادات والمصروفات الأخرى بما في ذلك الخسارة من بيع شركات تابعة (توازن وأعيان العقارية) إيرادات ومصروفات من العمليات الموقوفة في الفترة الحالية وفي المعلومات المقارنة.

1 فيما يلي صافي تأثير وقف التجميع وإلغاء الاعتراف بشركتي توازن وأعيان العقارية كشركات تابعة والاعتراف بحصص الملكية المتبقية في شركتي توازن وأعيان العقارية:

2020 دينار كويتي	
(5,581,747)	خسارة من الاعتراف بحصة الملكية المحتفظ بها في شركة أعيان العقارية بنسبة 15.1%
(384,396)	خسارة من الاعتراف بحصة الملكية المحتفظ بها في شركة توازن بنسبة 5%
(1,030,847)	المحول إلى العمليات الموقوفة عند البيع
471,193	ربح إلغاء الاعتراف بشركة توازن
73,733	أخرى
(6,452,064)	صافي الخسارة من بيع شركات تابعة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

24 دائنو تمويل إسلامي وتسوية الدين والعمليات الموقوفة (تتمة)

فيما يلي صافي التدفقات النقدية لدى شركتي توازن وأعيان العقارية:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
538,270	1,498,499	التشغيل
2,790,072	19,988,063	الاستثمار
(1,324,217)	(2,055,079)	التمويل
<u>2,004,125</u>	<u>19,431,483</u>	

25 مطلوبات أخرى

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
5,878,865	6,750,931	دائنون تجاريون
-	3,551,067	أرصدة مستحقة إلى عملاء تمويل نتيجة إعادة حيازة عقارات
708,791	973,867	دائنو عقارات
1,571,441	2,525,864	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,684,114	4,290,899	مخص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات موظفين مستحقة
241,477	574,712	توزيعات أرباح مستحقة
198,074	161,721	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
9,737,350	11,439,452	مخصصات ومصروفات مستحقة أخرى
2,585,465	3,925,426	مطلوبات تأجير
849,397	-	مطلوبات متعلقة بتسوية الدين (إيضاح 24)
5,441,881	5,031,681	دائنون آخرون
<u>30,896,855</u>	<u>39,225,620</u>	

يوضح الجدول التالي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
3,925,426	5,140,002	كما في 1 يناير
113,547	78,855	تكاليف تمويل
(1,044,321)	(1,293,431)	مدفوعات
(348,800)	-	امتيازات تأجير
(60,387)	-	المعاد تصنيفه إلى مطلوبات متعلقة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
<u>2,585,465</u>	<u>3,925,426</u>	كما في 31 ديسمبر

26 توزيعات أرباح مقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية

لم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم بأي توزيعات أرباح نقدية أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020. علاوة على ذلك، لم يتم اقتراح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

اعتمد مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 14 يونيو 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. لم يتم إعلان أي توزيعات أرباح أو أسهم منحة خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

27 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات

لا يوجد لدى المجموعة أي التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية (2019: 168,997 دينار كويتي) تتعلق بالمشروعات الحالية تحت الإنشاء.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

27 التزامات ومطلوبات محتملة (تتمة)

مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2020، قدمت بنوك المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 458,752 دينار كويتي (2019: 314,337 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

28 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة ما لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف نظراً لأنها ليست موجودات لدى المجموعة.

تقوم المجموعة بإدارة موجودات العملاء بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات للمجموعة. كما في 31 ديسمبر 2020، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 45,473,260 دينار كويتي (2019: 47,530,623 دينار كويتي). بلغت الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة أمانة بمبلغ 100,933 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 (2019: 196,730 دينار كويتي).

29 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي أبرمتها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
773,713	402,438	-	402,438	-	تكاليف تمويل
251,953	120,710	120,710	-	-	أتعاب استشارات وإدارة
المجموع 2019 دينار كويتي	المجموع 2020 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
1,016,327	328,706	-	328,706	-	النقد والنقد المعادل
					مبالغ مستحقة من أطراف ذات
2,518,065	734,681	651,695	-	82,986	علاقة (إيضاح 17)
32,490,538	1,821,520	-	1,821,520	-	دائنو تمويل إسلامي
					مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات
161,721	198,074	-	-	198,074	علاقة (إيضاح 25)

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة خلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد محددة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات لأي أرصدة مدينة أو دائنة للطرف ذي علاقة. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة يتعلق بالمبلغ المستحقة من الأطراف ذات علاقة (2019: لا شيء) حيث توصلت المجموعة بناء على تقييمها إلى أن الأطراف ذات علاقة لديها يتعرضون لمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تكبد أي خسائر ائتمان جوهرية للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

29 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا موظفي الإدارة العليا الذين لديهم الصلاحية والمسؤولية عن التخطيط والتوجيه والإشراف على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
1,373,400	1,364,350	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
187,315	150,209	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
<u>1,560,715</u>	<u>1,514,559</u>	

30 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربع قطاعات رئيسية للأعمال. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

- ◀ **التمويل الإسلامي:** تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- ◀ **قطاع التأجير:** تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- ◀ **العقارات:** شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها وإدارة الصناديق والمحافظ.
- ◀ **إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة:** عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.
- ◀ **الموجودات المحتفظ بها لغرض البيع/العمليات الموقوفة:** نتيجة فقد السيطرة على شركة توازن وشركة أعيان العقارية وشركة باتك الصناعية ذ.م.م. ("باتك") من خلال شركة مبرد (إيضاح 5).

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

30 معلومات القطاعات (تتمة)

8,497,741

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

30 معلومات القطاعات (تنمة)

كما في 31 ديسمبر 2019
إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات
الشهرة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
الإيرادات

ربح (خسارة) القطاع

الاستهلاك

إطفاء حقوق استثمار

صافي خسائر انخفاض القيمة

حصة في نتائج شركات زميلة

إفصاحات أخرى
إنفاق رأسمالي

استثمار في شركات زميلة

معلومات جغرافية
إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.

المجموع دينار كويتي	موجودات محتفظ بها للبيع/عمليات مؤقفة دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي
296,906,418	-	34,483,376	121,173,230	58,061,673	83,188,139	-
191,187,122	-	16,405,327	89,886,534	21,443,930	62,761,518	689,813
91,005	-	-	91,005	-	-	-
15,910,436	6,313,025	-	(2,833,135)	1,476,633	10,914,166	39,747
(13,294,329)	4,496,113	(733,987)	(17,745,727)	(1,093,755)	1,867,727	(84,700)
(10,698,690)	(22,164)	-	(159,634)	(960,587)	(9,556,305)	-
(1,331,761)	-	-	-	(1,331,761)	-	-
(12,714,190)	499,159	(752,352)	(9,236,050)	(1,408,761)	(1,971,177)	154,991
(3,906,638)	1,936,783	-	(5,843,421)	-	-	-
18,860,699	-	198,583	-	-	18,662,116	-
29,714,607	-	-	18,344,855	-	11,369,752	-

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن منهج إدارة المخاطر الشاملة واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

31.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من مديني التمويل الإسلامي والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
51,385,649	33,851,865	نقد وودائع قصيرة الأجل
3,924,505	3,357,281	مدينون تجاريون
2,518,065	734,681	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
4,601,174	2,893,681	أرصدة مدينة أخرى
23,243	-	مدينو تمويل إسلامي
-	665,771	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
62,452,636	41,503,279	

النقد والودائع محددة الاجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والنقد المعادل والودائع محددة الاجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والنقد المعادل مرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة في البنوك المحلية.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة التجارية المدينة

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة تعزيز. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

يوضح الجدول التالي معلومات عن التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدنيون تجاريون				31 ديسمبر 2020
عدد أيام التأخير				
الحالية	180-91 يوماً	أكثر من 180 يوماً	المجموع	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,180,450	1,734,462	8,882,752	11,797,664	
333,234	738,394	7,368,755	8,440,383	خسائر الائتمان المقدرة
28%	43%	83%	72%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدنيون تجاريون				31 ديسمبر 2019
عدد أيام التأخير				
الحالية	180-91 يوماً	أكثر من 180 يوماً	المجموع	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,438,239	412,813	10,827,149	12,678,201	
312,170	112,971	8,328,555	8,753,696	خسائر الائتمان المقدرة
22%	27%	77%	69%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة المدينة الأخرى والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تعتبر مرتبطة بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة جوهرياً.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الأرصدة التجارية المدينة (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة أرصدة مديني التمويل الإسلامي متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- ◀ من غير المحتمل أن يقوم المقترض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات)؛
 - ◀ أن يسجل المقترض تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.
 - ◀ أن تعتبر التزامات المقترض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.
- وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهلاً متعثراً.

تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

- ◀ مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهريّة
- ◀ الإخلال بالاتفاقيات مثل التعثر أو التأخر في السداد
- ◀ منح جهة الإقراض امتياز إلى المقترض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض.
- ◀ وفاة المقترض

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي "غير متعثر" (أي لم يعد متعثراً) وبالتالي يتم إعادة تصنيفه خارج المرحلة 3 عندما لم يعد يستوفي أيّاً من معايير التعثر. وفيما يتعلق بالتسهيلات المعاد هيكلتها والتي يتم تصنيفها ضمن المرحلة 3، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد (إن وجدت) واستيفاء الدفعات المجدولة (جميعها محددة على الأساس الحالي) لمدة سنة على الأقل أو وفقاً لما يتم تحديده من قبل المجموعة للنظر في تصنيف التسهيل ضمن المرحلة 2/ المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة باستمرار مراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. ولكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تسجل تأخر في السداد لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الملحوظ في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات المخاطر الائتمانية المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي وغيرها.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض عند التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات المعمول بها.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي (تتمة)

عملية تقدير احتمالية التعثر

تتمثل احتمالية التعثر في احتمال أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام معامل احتمالية تعثر منفصل لمدة تبلغ 12 شهراً أو على مدار عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة بالنسبة للملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالية التعثر المستخدمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الأصل في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالية التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تراعي المجموعة متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى لاحتمالية التعثر للتسهيلات الائتمانية.

قيمة التعرض عند التعثر

تمثل قيمة التعرض عند التعثر المبلغ الذي سوف يستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. وتقوم المجموعة باحتساب قيمة التعرض عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة من التسهيلات النقدية.

معدل الخسارة عند التعثر

يمثل معدل الخسارة عند التعثر قيمة الخسارة المحتملة في حالة حدوث التعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس معدل الخسارة عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسارة عند التعثر.

31.2 مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لعدم التطابق في توقيت التدفقات النقدية في ظل الظروف العادية وغير العادية. وقد تطرأ هذه السيناريوهات عند عدم توفر التمويل المطلوب لمراكز الموجودات غير السائلة للمجموعة بشروط مقبولة. وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل كما طبقت سياسة لإدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. ووضعت المجموعة إجراءات خاصة بالرقابة الداخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، واشتمل ذلك على تقييم للتدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة كبيرة والتي من المفترض تسهيلها بسهولة في حالة أي توقف غير متوقع للتدفقات النقدية. كما تحتفظ المجموعة بخطط ائتمان يمكن استغلالها للوفاء باحتياجات السيولة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

2020	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 أشهر دينار كويتي	من 1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنو تمويل إسلامي	1,821,521	9,902,508	-	11,724,029
مطلوبات تأجير	346,120	1,036,860	1,295,696	2,678,676
مطلوبات أخرى*	5,146,922	5,356,100	13,813,327	24,316,349
	7,314,563	16,295,468	15,109,023	38,719,054

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

2019	أقل من 3 أشهر	3 إلى 12 أشهر	من 1 إلى 5 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنو تمويل إسلامي	41,321,252	7,726,056	103,282,873	152,330,181
مطلوبات تأجير	346,470	1,099,797	2,687,810	4,134,077
مطلوبات أخرى*	4,843,972	9,905,384	15,589,708	30,339,064
	<u>46,511,694</u>	<u>18,731,237</u>	<u>121,560,391</u>	<u>186,803,322</u>

* استبعاد الدفعات مقدماً والمخصصات

31.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

31.3.1 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث أن محفظتها الاستثمارية تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز جوهريّة.

31.3.2 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لأنها تشمل أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح.

31.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

أن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لانكشاف نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهريّة مقابل الدينار الكويتي.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.3 مخاطر السوق (تتمة)

31.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

لدى المجموعة صافي تعرض لمخاطر المطلوبات بالدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 5,678,920 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2020 (2019): تعرض لمخاطر المطلوبات بالدولار الأمريكي والدرهم الاماراتي بمبلغ 32,582,030 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الصرف بالدولار الأمريكي مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على ربح المجموعة قبل الضرائب ناتج عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية. إن انكشاف المجموعة للتغيرات في العملات الأجنبية بالنسبة لكافة العملات الأخرى غير جوهري.

العملة	2020		2019	
	التغير في سعر	التأثير على	التغير في سعر	التأثير على
	صرف العملات	النتائج	صرف العملات	النتائج
	%	دينار كويتي	%	دينار كويتي
دولار أمريكي	+5%	283,946	+5%	1,444,947
درهم إماراتي	+5%	-	+5%	184,155

سيؤدي التغير المكافئ في الاتجاه المضاد مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ ولكن مضاد.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

32 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الوقت الذي من المتوقع فيه استردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات التداول حسب استحقاقها و/أو سدادها خلال 12 شهراً بغض النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

في 31 ديسمبر 2020

المجموع دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	من 1 إلى 3 سنوات دينار كويتي	12 إلى 6 شهوراً دينار كويتي	6 إلى 3 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	الموجودات
33,851,865	-	51,955	-	-	33,799,910	الموجودات
-	-	-	-	-	-	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,460,775	992,672	1,409,631	58,472	-	-	مدينو تمويل إسلامي
4,340,771	-	-	4,340,771	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8,497,741	8,497,741	-	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
29,553,724	29,553,724	-	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
6,985,643	1,431,815	1,919,089	463,384	859,498	2,311,857	عقارات استثمارية
56,153,273	14,246,944	21,907,621	8,635,784	4,639,424	6,723,500	موجودات أخرى
2,776,626	2,776,626	-	-	-	-	ممتلكات ومعدات
91,005	91,005	-	-	-	-	حقوق استنجاز
144,711,423	57,590,527	25,288,296	13,498,411	5,498,922	42,835,267	الشهرة
1,979,363	-	-	-	-	1,979,363	موجودات محتفظ بها لغرض البيع
146,690,786	57,590,527	25,288,296	13,498,411	5,498,922	44,814,630	مجموع الموجودات
11,724,029	-	-	9,902,508	-	1,821,521	المطلوبات
30,896,855	3,058,106	15,016,317	4,589,938	1,993,799	6,238,695	دائنو تمويل إسلامي
42,620,884	3,058,106	15,016,317	14,492,446	1,993,799	8,060,216	مطلوبات أخرى
479,363	-	-	-	-	479,363	مطلوبات مرتبطة مباشرة بالموجودات المصنفة كمحفظ بها لغرض البيع
43,100,247	3,058,106	15,016,317	14,492,446	1,993,799	8,539,579	مجموع المطلوبات
103,590,539	54,532,421	10271,979	(994,035)	3,505,123	36,275,051	الصافي

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

32 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

	المجموع دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	من 1 إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي
الموجودات						
نقد وودائع قصيرة الأجل	51,385,649	-	51,707	-	-	51,333,942
مدينو تمويل إسلامي	23,243	-	-	-	5,810	17,433
عقارات للمتاجرة	14,381,812	-	-	14,381,812	-	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	2,170,384	423,997	1,545,171	156,000	45,216	-
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	282,425	-	282,425	-	-	-
استثمار في شركات زميلة	29,714,607	4,080,486	25,634,121	-	-	-
عقارات استثمارية	123,563,008	29,546,113	94,016,895	-	-	-
موجودات أخرى	11,043,744	138,831	881,094	3,232,320	1,383,104	5,408,395
ممتلكات ومعدات	60,138,500	16,386,755	25,265,276	7,647,502	4,503,740	6,335,227
حقوق استئجار	4,112,041	4,112,041	-	-	-	-
الشهرة	91,005	91,005	-	-	-	-
مجموع الموجودات	296,906,418	54,779,228	147,676,689	25,417,634	5,937,870	63,094,997
المطلوبات						
دائنو تمويل إسلامي	151,961,502	1,891,348	101,241,411	4,699,502	2,838,505	41,290,736
مطلوبات أخرى	39,225,620	3,438,377	18,357,119	8,517,560	2,599,198	6,313,366
مجموع المطلوبات	191,187,122	5,329,725	119,598,530	13,217,062	5,437,703	47,604,102
الصافي	105,719,296	49,449,503	28,078,159	12,200,572	500,167	15,490,895

33 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل سداد توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات الخاصة بإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كما هو مفصّل عنه بالإيضاح 24.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
151,961,502	11,724,029	دائنو تمويل إسلامي
37,892,221	29,894,122	مطلوبات أخرى
(51,385,649)	(33,851,865)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
138,468,074	7,766,286	صافي الدين
68,415,066	91,190,060	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
206,883,140	98,956,346	رأس المال وصافي الدين
67%	8%	معدل الإقراض

34 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

34 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
329,253	930,046	1,201,476	2,460,775
-	-	4,340,771	4,340,771
-	29,553,724	-	29,553,724
-	11,681,000	-	11,681,000
329,253	42,164,770	5,542,247	48,036,270
-	2,776,626	-	2,776,626

31 ديسمبر 2020

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:

استثمار في أسهم:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثمارية:

عقارات استثمارية

ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:

أراضي مستأجرة

موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة
حقوق استئجار

قياس القيمة العادلة بواسطة			
أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
213,421	864,402	1,092,561	2,170,384
58,874	-	223,551	282,425
-	123,563,008	-	123,563,008
-	11,537,000	-	11,537,000
272,295	135,964,410	1,316,112	137,552,817
-	4,112,041	-	4,112,041

31 ديسمبر 2019

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:

استثمار في أسهم:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من

خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عقارات استثمارية:

عقارات استثمارية

ممتلكات ومعدات معاد تقييمها:

أراضي مستأجرة

موجودات تم الإفصاح عن قيمتها العادلة:
حقوق استئجار

لم تكن هناك أية تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2020 أو 2019.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020

34 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
223,551	1,092,561	1,316,112
4,340,771	249,202	4,589,973
(222,773)	-	(222,773)
(778)	(140,287)	(141,065)
4,340,771	1,201,476	5,542,247

كما في 1 يناير 2020

إضافات

يعتبر مستبعد بسبب فقدان السيطرة على الشركات التابعة
إعادة القياس

كما في 31 ديسمبر 2020

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
338,700	1,391,327	1,730,027
(115,149)	-	(115,149)
-	(298,766)	(298,766)
-	-	-
223,551	1,092,561	1,316,112

كما في 1 يناير 2019

إعادة القياس المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
إعادة القياس المسجلة في الأرباح أو الخسائر
المشتريات / المبيعات (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2019

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن غالبية هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. وقد تتضمن هذه الأساليب المعاملات الحديثة المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تبين معاملات المدخلات بنسبة 5% واستناداً إلى هذا التحليل، لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة.

35 تأثير تفشي فيروس كوفيد-19

تم الإعلان عن تفشي كوفيد-19 لأول مرة قرب نهاية سنة 2019. في ذلك الوقت، تم تحديد مجموعة من الحالات التي تظهر عليها أعراض "التهاب رئوي مجهول السبب" في ووهان، عاصمة مقاطعة هوبي الصينية. في 31 ديسمبر 2019، نبهت الصين منظمة الصحة العالمية لهذا الفيروس الجديد. في 30 يناير 2020، أعلنت لجنة الطوارئ للوائح الصحة الدولية التابعة لمنظمة الصحة العالمية أن تفشي المرض هو "حالة طوارئ صحية عامة ذات اهتمام دولي" منذ ذلك الحين، انتشر الفيروس في جميع أنحاء العالم. في 11 مارس 2020، أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي كوفيد-19 أصبح وباءً.

فيما يلي التأثير المعروف حالياً لوباء كوفيد-19:

- الانخفاض بنسبة 9% في صافي الإيرادات من عمليات التأجير للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مقارنة بالسنة السابقة نظراً للإجراءات الحكومية المتخذة بشأن الإغلاق المؤقت للمعارض.
- الانخفاض بنسبة 26% في إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية وحقوق استئجار للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 مقارنة بالسنة السابقة نتيجة لامتيازات التأجير المقدمة إلى المستأجرين والإجراءات الحكومية المتخذة بشأن الإغلاق المؤقت لمراكز التسوق والعقارات التجارية.

إن الإجراءات المتخذة لاحتواء انتشار كوفيد-19 كان لها تأثير كبير على الاقتصاد العالمي. حيث فرضت الحكومات في جميع أنحاء العالم حظراً على السفر وإجراءات حجر صحي صارمة، كما واجهت الشركات خسائر في الإيرادات وتعطل في سلاسل التوريد. بينما بدأت البلاد في تخفيف إجراءات الإغلاق، وتهذنة الأوضاع تدريجياً. أدت جائحة كوفيد-19 أيضاً إلى تقلبات كبيرة في الأسواق المالية، ونتيجة لذلك، أعلنت الحكومة عن اتخاذ تدابير لتقديم الدعم المالي للقطاع الخاص.

وفي هذا الخصوص، يجب على الشركات دراسة إمكانية الإفصاح عن التدابير التي اتخذتها، بما يتماشى مع توصيات منظمة الصحة العالمية والسلطات الصحية الوطنية للحفاظ على صحة موظفيها ودعم الوقاية من العدوى في مجالاتها الإدارية والتشغيلية، مثل العمل من المنزل، تقليل مناسبات العمل في مناطق التشغيل لتقليل عدد العمال المتنقلين، والتنظيف العميق لأماكن العمل، وتوزيع أدوات الوقاية الشخصية، واختبار الحالات المشتبه فيها وقياس درجة حرارة الجسم.

نتيجة لذلك، أخذت المجموعة في اعتبارها تأثير كوفيد-19 في إعداد البيانات المالية المجمعة. في حين أن بنود الأحكام المحددة قد لا تتغير، فإن تأثير كوفيد-19 أدى إلى تطبيق مزيد من الأحكام داخل تلك البنود.

نظراً للطبيعة تطور كوفيد-19 والخبرة الحديثة المحدودة للتأثيرات الاقتصادية والمالية لمثل هذا الوباء، قد يستلزم الأمر إجراء تغييرات على التقديرات في قياس موجودات ومطلوبات المجموعة في المستقبل.

مديون تجاريون ومدينو تأجير ومدينون آخرون

يتوجب على المجموعة مراجعة بعض المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تتعلق في المقام الأول بتعديل التقديرات المستقبلية المستخدمة من قبل المجموعة في تقدير خسائر الائتمان المتوقعة حيث أن التصنيف المطبق في الفترات السابقة قد لا يكون مناسباً وقد يحتاج إلى المراجعة ليعكس الطرق المختلفة لتأثيرات تفشي كوفيد-19 على أنواع مختلفة من العملاء (على سبيل المثال من خلال تمديد شروط الدفع للمدينين التجاريين أو باتباع إرشادات محددة صادرة عن الحكومة فيما يتعلق بتحصيل الإيجار أو المدفوعات الأخرى). ستواصل المجموعة تقييم تأثير الوباء مع توافر المزيد من البيانات الموثوقة فيها، وما قد يترتب عليه من تحديد مدى ضرورة إجراء تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، أخذت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلبات الاقتصادية الحالية في تحديد المبالغ المسجلة للموجودات غير المالية للمجموعة، ويتم تطوير المدخلات غير الملحوظة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة حول الافتراضات التي يتخذها المشاركون في السوق عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، يستمر التقلب في الأسواق مع استمرار حساسية المبالغ المسجلة للتقلبات في السوق.

تقر المجموعة بالتأثير السلبي على بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد بها هذه الموجودات. ومع استمرار تطور الوضع، سوف تستمر المجموعة في مراقبة مستقبل السوق مع تطبيق الافتراضات ذات الصلة بحيث تنعكس على قيمة هذه الموجودات غير المالية فور حدوثها.

35 تأثير تفشي فيروس كوفيد-19 (تتمة)

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

أدى اضطراب السوق الناتج عن جائحة كوفيد-19 إلى انخفاض في أدلة المعاملات وعوائد السوق، ما أدى إلى تزايد خطر وجود فروق بين السعر الفعلي للمعاملة وبين القيمة التي يحددها خبراء التقييم.

إن عدم التيقن الكبير من التوقعات الاقتصادية لهذه الفترة قد يؤثر سلباً على عمليات المستأجرين، واستمرارية أعمالهم وقدرتهم على الوفاء بالتزاماتهم التأجيرية. ويؤخذ عدم التيقن في الاعتبار عند تقييم العقار الاستثماري، لاسيما في تقدير مدفوعات الإيجار من المستأجرين الحاليين، وفترات الفراغ، ومعدلات الإشغال، ومعدلات نمو الإيجارات المتوقعة في السوق ومعدل الخصم، والتي تعتبر مدخلات هامة في تحديد القيمة العادلة. نتيجة لزيادة عدم التيقن، قد يتم تعديل الافتراضات بشكل كبير في سنة 2021.

المساعدات الحكومية

في محاولة لتخفيف تأثير جائحة كوفيد-19، اتخذت حكومة الكويت تدابير لدعم شركات القطاع الخاص لمواجهة الوباء. وتشمل هذه الإجراءات المنح الحكومية المقدمة للعمالة الوطنية في القطاع الخاص لمدة تصل إلى ستة أشهر اعتباراً من أبريل 2020.

خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة من الهيئة العامة للقوى العاملة مبلغ إجمالي قدره 135,497 دينار كويتي. يتم احتساب الدعم المالي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 20 "المحاسبة عن المنح الحكومية والإفصاح عن المساعدة الحكومية" ويتم الاعتراف به في الأرباح أو الخسائر تحت بند "الإيرادات الأخرى" بصفة منتظمة على مدار الفترات التي تعترف فيها المجموعة بمصروفات تكاليف الموظفين ذات الصلة. لا يوجد رصيد قائم للإيرادات المؤجلة أو الأرصدة المدينة المتعلقة بهذه المنحة كما في 31 ديسمبر 2020.

تقييم مبدأ الاستمرارية

لا يزال هناك قدر كبير من عدم التيقن بشأن تأثير تفشي الفيروس على أعمال المجموعة في الفترات المستقبلية وعلى معدلات الطلب لدى العملاء. لذلك، قامت الإدارة بوضع نموذج لعدد من السيناريوهات المختلفة مع الأخذ في الاعتبار فترة 12 شهراً من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة في ضوء الظروف الاقتصادية الحالية وجميع المعلومات المتاحة حول المخاطر وعدم التأكد المستقبلي. تستند الافتراضات التي تم وضعها إلى نموذج التأثير المحتمل للقيود واللوائح الخاصة بـ كوفيد-19 والمستويات المتوقعة من طلب المستهلك، إلى جانب الاستجابات المقترحة من الإدارة على مدار السنة. قد يستمر تأثير كوفيد-19 في التطور، ولكن بناءً على مركز السيولة للمجموعة والموارد المالية كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، تظهر التوقعات أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي ولم يتأثر مركز مبدأ الاستمرارية إلى حد كبير ولم يتغير اعتباراً من 31 ديسمبر 2019. ونتيجة لذلك، تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

36 أحداث لاحقة

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 4 فبراير 2021 بالتخفيض الجزئي لرأس المال بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي بحيث ينخفض رأس المال من 81,403,882 دينار كويتي إلى 71,403,882 دينار كويتي من خلال التوزيع النقدي على المساهمين. تخضع هذه التوصية إلى موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية بعد الحصول على الموافقات الرقابية اللازمة.