



التقرير السنوي

2022





صاحب السمو أمير البلاد
معالي الشيخ
نواف الأحمد
الجابر الصباح

سمو ولي العهد
معالي الشيخ
مشعل الأحمد
الجابر الصباح





التقرير السنوي

2022

فهرس

القسم

صفحة

5 - 6	تقرير مراقب الحسابات المستقل
7	بيان المركز المالي المجمع
8	بيان الربح أو الخسارة المجمع
	بيان الربح أو الخسارة
9	والدخل الشامل الآخر المجمع
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10	بيان التدفقات النقدية المجمع
11-32	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



التقرير السنوي 2022

مجلس الإدارة

الحارث عبد الرزاق الخالد
عبد الله سعود الحميضي
خالد عبد الله العلي
حازم مشاري الخالد
عبد الله عبد المجيد معرفي

الرئيس
نائب الرئيس
عضو
عضو
عضو

تقرير مجلس الإدارة

حضرات المساهمين الكرام

يسر مجلس إدارة شركة التسهيلات للإستثمار العقاري أن يقدم لكم التقرير السنوي الرابع عشر عن أعمال ونواتج الشركة للسنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢.

استمرت الشركة بتحقيق النتائج الإيجابية، وعلى الرغم من صعوبة الأوضاع الإقتصادية التي واجهتها الشركة من أثر جائحة كورونا على القطاع العقاري، ومع ذلك استمرت الشركة بتحقيق نجاحاتها المتواصلة كما في السنوات الماضية حيث تمكنت الشركة بفضل الله وبجهود العاملين بها من الإستمرار بتحقيق النتائج الإيجابية خلال هذا العام مما أدى إلى تحقيق أرباح بلغت ١,٩ مليون دينار بارتفاع وقدره ٧٣٪ عن العام الماضي ويرجع السبب في ذلك إلى ارتفاع نسبة الإشغال للعقارات بالإضافة إلى زيادة عوائد الإستثمار والزيادة في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية، هذا وقد بلغ صافي إيرادات التأجير ١,٦٤ مليون دينار بزيادة ٦٪ عن العام الماضي، وبلغت صافي الإيرادات ٢,٧٧ مليون دينار مقابل ١,٨٠ مليون دينار عن العام السابق بزيادة ٥٠٪. هذا وقد زادت تكاليف الاقتراض بمبلغ ٢٨ ألف دينار بسبب زيادة المبالغ المقرضة.

أما المركز المالي فقد أظهرت النتائج الإيجابية ارتفاعاً بأصول الشركة بنسبة ٨,٧٪ عن العام الماضي حيث بلغت الأصول ٤٩,٧ مليون دينار.

وبناء على الأرباح المحققة يقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع ٦٪ (أي ٦ فلس عن كل سهم) للمساهمين المقيدين في سجلات الشركة بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية، وتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ ٣٠ ألف دينار.

تقرير التعاملات التي تمت مع أطراف ذات صلة خلال السنة المالية الحالية والمتوقعة التي ستتم في السنة القادمة.

أولاً: التعاملات التي تمت خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢

إيراد أتعاب إدارة عقار مبلغ ٣,٣٥٠ د.ك بموجب عقد إدارة وتشغيل وصيانة عقارات المبرم مع شركة فروة العقارية .

مصروف أتعاب خدمات مبلغ ٢٤,٠٠٠ د.ك وذلك بموجب عقد إتفاقية تقديم خدمات (إدارية ، قانونية ، تقنية المعلومات) المبرم مع شركة التسهيلات التجارية.

ثانياً: التعاملات المتوقعة خلال السنة المالية القادمة المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٣

إيراد أتعاب إدارة عقار مبلغ ٣,٥٠٠ د.ك بموجب عقد إدارة وتشغيل وصيانة عقارات المبرم مع شركة فروة العقارية .

مصروف أتعاب خدمات مبلغ ٢٤,٠٠٠ د.ك وذلك بموجب عقد إتفاقية تقديم خدمات (إدارية ، قانونية ، تقنية المعلومات) المبرم مع شركة التسهيلات التجارية.

خطة الشركة لعام 2022

اعتمد مجلس الإدارة خطة الشركة لعام ٢٠٢٢ والمبنية على زيادة الاستثمار في الوحدات العقارية المدره للدخل داخل الكويت وكذلك زيادة الاستثمارات في محافظ عقارية خارجية تدار من قبل مؤسسات استثمارية تتمتع بسمعة جيدة .

ويتوقع مجلس الإدارة انه بتنفيذ هذه الخطة أن يستمر أداء الشركة الايجابي وتحقيق نتائج أفضل في العام القادم.

والله ولي التوفيق

مجلس الإدارة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي شركة التسهيلات للاستثمار العقاري
ش.م.ك.م المحترمين
الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢، وبيانات الربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقًا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لراينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

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

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ مارس ٢٠٢٢ مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦ ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

طلال يوسف المزيني
سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش
الوزان وشركاه
الكويت في
8 يونيو 2022

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 مارس 2022

2021	2022	إيضاح	
	دينار كويتي		الموجودات
1,236,716	1,842,107	4	النقد والنقد المعادل
1,117,621	503,068	5	ذمم تجارية مدينة وأخرى
14,300,713	14,633,531	6	استثمارات في أوراق مالية
29,085,070	32,728,309	7	عقارات استثمارية
145	4,254		معدات
45,740,265	49,711,269		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
15,984	14,420		مستحق لطرف ذي صلة
393,912	465,507		مستحقات ومطلوبات أخرى
14,312,500	16,375,000	8	قروض لأجل
49,784	63,170		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
14,772,180	16,918,097		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
25,000,000	25,000,000	9	رأس المال
1,963,749	2,161,809	9	احتياطي قانوني
1,963,749	2,161,809	9	احتياطي اختياري
(555,145)	(74,077)		احتياطي القيمة العادلة لاستثمارات
112,874	107,121		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
2,399,701	3,356,572		أرباح مرحلة
30,884,928	32,713,234		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
83,157	79,938		حصص غير مسيطرة
30,968,085	32,793,172		مجموع حقوق الملكية
45,740,265	49,711,269		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

عبدالله سعود الحميضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

الحارث عبدالرزاق الخالد
رئيس مجلس الإدارة

بيان الربح أو الخسارة المجموع
للسنة المنتهية في 31 مارس 2022

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
		الإيرادات
1,852,248	1,938,806	إيرادات إيجار
(301,791)	(302,629)	مصاريف إيجار
1,550,457	1,636,177	
61,076	70,327	إيرادات فوائد
692,894	793,245	إيرادات توزيعات
25,432	3,364	ربح من بيع استثمارات في أوراق مالية
-	24,111	ربح من بيع عقارات استثمارية
(482,040)	244,319	7 ربح غير محقق / (خسارة غير محققة) من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
2,811	3,351	إيرادات أخرى
1,850,630	2,774,894	
		مصاريف وأعباء أخرى
(461,838)	(490,687)	تكلفة اقتراض
(124,267)	(155,539)	تكاليف موظفين ومصاريف ذات صلة
(54,884)	(80,143)	11 مصاريف إدارية أخرى
(24,000)	(24,000)	10 رسوم خدمات
(16,721)	-	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية
(11,106)	(8,672)	خسارة من صرف عملات أجنبية
(692,816)	(759,041)	
		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم
1,157,814	2,015,853	العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(10,284)	(17,825)	12 مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(17,018)	(27,321)	13 مخصص الزكاة
-	(30,000)	مكافأة مجلس الإدارة
1,130,512	1,940,707	ربح السنة
		العائد لـ:
1,115,412	1,905,451	مساهمي الشركة الأم
15,100	35,256	حصص غير مسيطرة
1,130,512	1,940,707	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان الربح أو الخسارة و الدخل الشامل الآخر المجمع

للسنة المنتهية في 31 مارس 2022

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	ربح السنة
1,130,512	1,940,707	الدخل الشامل الآخر
		بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(839,572)	1,140,437	ربح / (خسارة) من القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(19,034)	(6,057)	بنود سيعاد تصنيفها إلى الربح أو الخسارة المجمع في فترات لاحقة
(858,606)	1,134,380	خسارة من ربح صرف عملات أجنبية
271,906	3,075,087	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
256,956	3,040,134	إجمالي الدخل الشامل العائد لـ:
14,950	34,953	مساهمي الشركة الأم
271,906	3,075,087	حصص غير مسيطرة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 مارس 2022

حقوق الملكية العائدة للشركة الأم									
رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي اختياري	القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	أرباح مرحله	المجموع	حقوق غير مسيطرة	المجموع	
دينار كويتي									
25,000,000	1,849,478	1,849,478	619,809	132,861	2,427,188	31,878,814	67,365	31,946,179	الرصيد في 31 مارس 2020
-	-	-	-	-	1,115,412	1,115,412	15,100	1,130,512	ربح السنة
-	-	-	(839,572)	-	-	(839,572)	-	(839,572)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	(18,884)	-	(18,884)	(150)	(19,034)	خسائر صرف عملات أجنبية
-	-	-	(839,572)	(18,884)	1,115,412	256,956	14,950	271,906	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(335,382)	-	335,382	-	-	-	ربح محقق من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	114,271	114,271	-	-	(228,542)	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	(1,250,000)	(1,250,000)	-	(1,250,000)	توزيعات (انظر إيضاح ١٤)
-	-	-	-	(1,103)	261	(842)	842	-	الزيادة في حصص غير مسيطرة
25,000,000	1,963,749	1,963,749	(555,145)	112,874	2,399,701	30,884,928	83,157	30,968,085	الرصيد في 31 مارس 2021
-	-	-	-	-	1,905,451	1,905,451	35,256	1,940,707	ربح السنة
-	-	-	1,140,437	-	-	1,140,437	-	1,140,437	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	-	(5,753)	-	(5,753)	(304)	(6,057)	خسائر صرف عملات أجنبية
-	-	-	1,140,437	(5,753)	1,905,451	3,040,135	34,952	3,075,087	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(659,369)	-	659,369	-	-	-	ربح محقق من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	198,060	198,060	-	-	(396,120)	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	(1,250,000)	(1,250,000)	-	(1,250,000)	توزيعات (انظر إيضاح ١٤)
-	-	-	-	-	38,171	38,171	(38,171)	-	النقص في حصص غير مسيطرة
25,000,000	2,161,809	2,161,809	(74,077)	107,121	3,356,572	32,713,234	79,938	32,793,172	الرصيد في 31 مارس 2022

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 مارس 2022

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاح
الأنشطة التشغيلية		
1,157,814	2,015,853	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(692,893)	(793,245)	تسويات لـ: إيرادات توزيعات
482,045	(244,319)	7 (ربح غير محقق) / خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
25,432	(3,364)	(ربح محقق) / خسارة محققة من بيع استثمارات في أوراق مالية
127,397	59,835	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(24,111)	ربح من بيع عقارات استثمارية
594	373	استهلاك
12,691	13,386	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,113,080	1,024,408	التدفقات النقدية التشغيلية قبل التغيرات في رأس المال العامل
(668,757)	(63,581)	الزيادة في ذمم تجارية مدينة وأخرى
(7,420)	(3,551)	النقص في مستحقات ومطلوبات أخرى
2,386	(1,564)	(النقص) / الزيادة في المستحق لطرف ذي صلة
(20,360)	-	المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
418,929	955,712	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
الأنشطة الاستثمارية		
-	(4,482)	شراء معدات
(1,731,164)	(2,592,824)	شراء استثمارات في أوراق مالية
-	(3,512,733)	شراء عقارات استثمارية
1,935,968	3,403,807	المحصل من بيع استثمارات في أوراق مالية
-	141,546	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
415,678	1,411,544	توزيعات مستلمة
620,482	(1,153,142)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
الأنشطة التمويلية		
(1,250,000)	(1,250,000)	توزيعات مدفوعة
4,000,000	6,500,000	المحصل من قرض لأجل
(3,187,500)	(4,437,500)	سداد قرض لأجل
953	(304)	حوص غير مسيطرة
(436,547)	812,196	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
602,864	614,766	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(1,624)	(9,375)	أثر ترجمة عملات أجنبية
635,476	1,236,716	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,236,716	1,842,107	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		4

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 مارس 2022

1. التأسيس والأنشطة

تأسست شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م ("الشركة الأم") بتاريخ 16 يناير 2008 في دولة الكويت. تقوم الشركة الأم وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") بتنفيذ الأنشطة الرئيسية التالية:

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

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 3133 الصفاة، 13032، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 8 يونيو 2022.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2,1 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية وعلى أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس باستثناء قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أوراق مالية والعقارات الاستثمارية التي تُسجل بالقيمة العادلة. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للمجموعة.

إن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصّل عنها للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية والمبالغ المفصّل عنها للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تتطلب قدراً كبيراً من الأحكام أو تلك التي تكون فيها الافتراضات والتقديرات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مفصّل عنها في إيضاح 18.

مبدأ الاستمرارية

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

2,2 المعايير المحاسبية الجديدة والمعدلة سارية المفعول للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية متفقة مع تلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق بعض المعايير والتعديلات السارية للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١:

تتيح هذه التعديلات للمنشآت أن تسجل آثار الانتقال من معدلات الفائدة المعيارية مثل معدلات الفائدة المعروضة بين البنوك (آيبور) إلى معدلات الفائدة المعيارية البديلة دون أن ينتج عن ذلك أي تأثيرات محاسبية لا توفر معلومات مفيدة لمستخدمي البيانات المالية.

تؤثر التعديلات على العديد من المنشآت وخاصة تلك التي لديها موجودات مالية أو مطلوبات مالية أو التزامات إيجار تخضع لإصلاح معدل الفائدة المعياري وتلك التي تطبق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ أو معيار المحاسبة الدولي ٣٩ على علاقات التحوط التي تتأثر بالإصلاح.

إصلاح معدل الفائدة المعياري - المرحلة ٢: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٩ ومعياري المحاسبة الدولي ٣٩ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٧ والمعيار الدولي للتقارير المالية ٤ والمعيار الدولي للتقارير المالية ١٦

- تُطبق التعديلات على جميع المنشآت وليست اختيارية.
- تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢١، مع السماح بالتطبيق المبكر.

لا يوجد لدى الشركة أي عقود مرتبطة بالليور.

في مارس ٢٠٢١، عدّل مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ لتمديد سريان الوسيلة العملية الصادرة في مايو ٢٠٢٠، والتي ينتهي العمل بها في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠، مما يعفي المستأجر من تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد - ١٩ يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ "عقود الإيجار" تخص إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد-١٩ والتي تم تمديدتها حتى ٣٠ يونيو ٢٠٢٢. تسمح الوسيلة العملية للمستأجرين باختيار عدم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد-١٩ يُعد تعديلاً لعقد الإيجار. ويسمح للمستأجر بالمحاسبة عن إعفاء الإيجار بجائحة كوفيد-١٩ كما لو كانت التغييرات لا تُعد تعديلاً لعقد الإيجار.

- تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ أبريل ٢٠٢١، ويُسمح بالتطبيق المبكر.

لم ينتج عن تطبيق هذه التعديلات أثر جوهري في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2,3 معايير وتفسيرات جديدة صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لم تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد:

المعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ عقود التأمين
تُرجئ التعديلات تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية ١٧ (إدخال التعديلات) إلى فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة

تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٣ إطار المفاهيم كمرجع	تسري التعديلات على عمليات اندماج الأعمال التي يكون لها تاريخ استحواذ في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت المنشأة كافة المراجع الأخرى المحدثة (المنشورة مع إطار المفاهيم المحدث) في نفس الوقت أو قبله.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١٦ الممتلكات والآلات والمعدات - عائدات ما قبل الاستخدام المزمع	تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٣٧ العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة الوفاء بالعقد	تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة ٢٠١٨-٢٠٢٠	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ١ "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" والمعيار الدولي للتقارير المالية ٩ "الأدوات المالية" والمعيار المعيار الدولي للتقارير المالية ١٦ "عقود الإيجار" ومعيار المحاسبة الدولي ٤١ "الزراعة"
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية ٤	يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٢، مع السماح بالتطبيق المبكر.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ١ وبيان الممارسة ٢ للمعايير الدولية للتقارير المالية	تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية ٩. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي ٨	الإفصاح عن السياسات المحاسبية. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
تعريف التقديرات المحاسبية	يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد ١ يناير ٢٠٢٣.
لا تتوقع الإدارة أن ينتج عن تطبيق المعايير المدرجة أعلاه أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية.	
2,4 التجميع	
تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (أي الشركات المستثمر بها) والشركات المسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة:	تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:
• السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛	
• التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و	
• القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.	
عندما تكون حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها أقل من أغلبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم أثر سلطتها على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:	
• الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها؛	
• الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛	
• حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.	
يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بيان على حدة من تاريخ نقل السيطرة إلى المجموعة وحتى تتوقف السيطرة.	

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في الشركة المقتناة بنسبة حصة الحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبحصة الحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الدمج. إن مجموع الدخل الشامل يتم توزيعه على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق الملكية.

يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم إدراج أي فرق بين القيمة المعدل بها الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجمع وبيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تصنيف الحصص غير المسيطرة كمطلوبات مالية إلى الحد الذي يكون فيه هناك التزام يتوجب سداد نقدي أو تسليم موجودات مالية أخرى لتسوية الحصص غير المسيطرة.

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية مدققة للشركات التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والمدرجة في الموجودات بالكامل. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف موجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. ويتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع.

2,5 الأدوات المالية

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية ضمن بيان المركز المالي المجمع للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة، باستثناء الذمم التجارية المدينة التي ليس لها عنصر تمويلي هام والتي يتم قياسها بسعر المعاملة. عند الاعتراف المبدئي، يتم إضافة تكاليف المعاملة، التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إصدار موجودات ومطلوبات مالية (بخلاف الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) إلى القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية أو استقطاعها منها، حسب الاقتضاء. يتم إدراج تكاليف المعاملة، المرتبطة مباشرة باقتناء الموجودات أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

الموجودات المالية

يتم الاعتراف أو عدم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط المعتادة للموجودات المالية باستخدام طريقة تاريخ التسوية. إن عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط المعتادة هي عمليات شراء أو بيع موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

إن جميع الموجودات المالية المعترف بها يتم قياسها بأكملها لاحقاً إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة، استناداً إلى تصنيف الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية على النحو التالي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

لتحديد فئة التصنيف والقياس، يتم تقييم جميع الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمستندات، استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات من

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

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

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجربته المجموعة. تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط)

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

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم). إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. ولاختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق الأحكام وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

إن النقد والنقد المعادل والمدينين التجاريين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم قياس أداة الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كانت مستوفية لاختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط ويتم الاحتفاظ به ضمن نموذج أعمال الغرض منه هو الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو للبيع. يتم لاحقاً قياس هذه الموجودات بالقيمة العادلة بالإضافة إلى الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والأرباح/ الخسائر الناتجة من صرف العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في بيان الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع.

بالنسبة لأدوات حقوق الملكية، وعند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٢ الأدوات المالية؛ العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة ولكن يتم تحويلها ضمن حقوق الملكية. إن أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم قياس الموجودات المالية غير المستوفية لمعايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، ويتضمن ذلك أيضاً أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها لغرض المتاجرة ويتم تسجيلها وقياسها في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة.

يتم تسجيل التغيرات في القيم العادلة وإيرادات التوزيعات في بيان الربح أو الخسارة طبقاً لشروط العقد أو عند ثبوت الحق في استلامها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية ٩. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأداة المالية ذات الصلة.

تعترف المجموعة دائماً بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الذمم التجارية المدينة. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة لاحتساب مخصصات استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة عند وجود زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. غير أنه، إذا ارتفعت مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً جزءاً من الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة التي من المتوقع أن تنتج عن حالات التعثر على الأداة المالية والتي من المحتمل أن تحدث في خلال ١٢ شهراً بعد تاريخ التقرير.

(أ) الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

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

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

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

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لأكثر من ٣٠ يوم، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

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

- (١) كانت تنطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
- (٢) كان للمقرض قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب؛ و
- (٣) كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال في الأجل الطويل قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية.

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

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

(ب) تعريف التعثر

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

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
- إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).

بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن ٩٠ يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

(ج) سياسة الشطب

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

(د) القياس والاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة يعتبر مؤشراً على احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر (على سبيل المثال حجم الخسارة إذا كان هناك تعثر في السداد) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقدير احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر إلى البيانات السابقة المعدلة حسب المعلومات المستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما فيما يتعلق بقيمة التعرض عند التعثر، بالنسبة للموجودات المالية، تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في إجمالي القيمة الدفترية للموجودات في تاريخ التقرير. وبالنسبة لعقود الضمان المالي، تتضمن قيمة التعرض عند التعثر المبلغ المسحوب كما في تاريخ التقرير بالإضافة لأي مبالغ إضافية من المتوقع أن يتم سحبها في المستقبل بحلول تاريخ التعثر المحدد استناداً إلى النمط التاريخي، فضلاً عن تفهم المجموعة لاحتياجات التمويل المستقبلية المحددة للمدينين وغير ذلك من المعلومات المستقبلية ذات الصلة.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير الخسارة الائتمانية المتوقعة على أنها تتمثل في الفرق بين كافة التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

إذا كانت المجموعة قد قامت بقياس مخصص الخسارة على الأداة المالية بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة في فترة التقرير السابقة، ولكنها ارتأت في تاريخ التقرير الحالي أن شروط الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة لم تعد مستوفاة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الموجودات التي تم قياسها باستخدام المنهج المبسط.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة بالنسبة لجميع الأدوات المالية مع إجراء تعديل مماثل لقيمتها الدفترية من خلال الاستعانة بحساب مخصص الخسارة، وعدم تخفيض القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجموع.

عدم الاعتراف بالموجودات المالية

لا تعترف المجموعة بالأصل المالي فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومنافع الملكية للأصل المالي إلى منشأة أخرى. في حال عدم قيام المجموعة بنقل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومنافع الملكية واستمرت في السيطرة على الأصل المنقول، تقوم المجموعة بالاعتراف بحصتها المحتفظ بها في الأصل والالتزام المرتبط به مقابل المبالغ التي قد تضطر لدفعها. أما في حال احتفاظ المجموعة بشكل جوهري بكافة مخاطر ومنافع ملكية أصل مالي محول، فإن المجموعة تستمر في الاعتراف بالأصل المالي وتعترف أيضاً بالفروض المضمونة بمبلغ المحصلات المستلمة.

عند عدم الاعتراف بالأصل المالي المقاس بالتكلفة المطفأة، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والمبلغ المقابل المستلم والمستحق في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

المطلوبات المالية وحقوق الملكية

التصنيف كدين أو حقوق ملكية

يتم تصنيف أدوات الدين وحقوق الملكية إما كمطلوبات مالية أو كحقوق ملكية وفقاً لفحوى الترتيبات التعاقدية وتعريفات الالتزام المالي وأداة حقوق الملكية.

أدوات حقوق الملكية

إن أداة حقوق الملكية هي أي عقد يثبت فائدة متبقية في موجودات منشأة ما بعد خصم كافة مطلوباتها. يتم الاعتراف بأدوات حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة وفقاً للمتحصلات المستلمة بالصافي من تكاليف الإصدار المباشرة.

المطلوبات المالية

يتم قياس كافة المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد المطلوبات المالية من قبل المجموعة فقط عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد أو إلغائه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي المستبعد والمقابل المدفوع والمستحق في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

عندما تقوم المجموعة باستبدال أداة دين قائمة بأداة أخرى من المقرض الحالي بشروط مختلفة بشكل جوهري، يتم المحاسبة عن هذا الاستبدال كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. وبطريقة مماثلة، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن التعديل الجوهري الذي يطرأ على شروط التزم قائم أو جزءاً منه، كإطفاء للالتزام المالي الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين: (١) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل و(٢) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في بيان الربح أو الخسارة المجموع كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراجها على أساس الصافي في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة إما السداد على أساس الصافي أو تحقق الموجودات وسداد المطلوبات في الوقت ذاته.

2,6 النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف النقد بالصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2,7 العقارات الاستثمارية

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية من خلال مدير للموجودات أو من قبل المجموعة مباشرة بهدف اكتساب إيجارات و / أو لأغراض زيادة رأس المال (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء لهذه الأغراض). تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تنشأ فيها.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية جراء البيع. إن أية أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم تضمينه في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

2,8 المعدات

تدرج المعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة الناتجة عن انخفاض القيمة. تستهلك المعدات طبقاً لطريقة القسط الثابت وذلك حسب الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كما يلي:

سنوات

4	حواسيب
4	معدات مكتبية

يتم مراجعة هذه الموجودات بصورة دورية لتحديد الانخفاض في القيمة. عندما يكون هناك مؤشر على أن القيمة الدفترية لبند من بنود الموجودات أكبر من قيمته الاستردادية، يتم تخفيض قيمة الموجودات لقيمتها الاستردادية وتدرج الخسارة الناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. لغرض تحديد انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات لأقل مستوى يمكن عنده تحديد تدفقات نقدية بشكل مستقل لتلك المجموعة من الموجودات (وحدات توليد النقد).

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد أي من المعدات على أنها الفرق بين متحصلات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

2,9 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تلتزم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة.

إن خطة المنافع المحددة غير ممولة وتستند إلى الالتزام الذي قد ينشأ نتيجة إنهاء خدمة كافة العاملين بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. يعتبر هذا الأساس تقديراً معقولاً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

2,10 المحاسبة عن عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والالتزام عقد الإيجار المطابق في التاريخ الذي يكون فيه الأصل متاحاً للاستخدام من قبل المجموعة (تاريخ بدء العقد).

اعتباراً من ذلك التاريخ، تقيس المجموعة حق الاستخدام بالتكلفة والتي تتكون من:

- قيمة القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار.
- أي دفعات عقد إيجار مسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة عقد الإيجار، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة التحصيل.
- أي تكاليف مباشرة أولية؛ و
- تقدير للتكاليف التي سيتم تكبدها لإعادة الأصل محل العقد إلى الحالة المطلوبة وفقاً لأحكام وشروط عقد الإيجار.

كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة، ويجب الاعتراف بها على أنها جزء من تكلفة أصل "حق الاستخدام" عندما تتكبد المجموعة الالتزام بتلك التكاليف المتكبدة في تاريخ بدء مدة العقد أو كنتيجة لاستخدام الأصل محل العقد خلال فترة معينة.

في تاريخ بدء مدة العقد تقيس المجموعة التزام عقد الإيجار بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ. اعتباراً من ذلك التاريخ، يتم خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار، إذا أمكن تحديد هذا المعدل بسهولة، إذا كان لا يمكن تحديده بسهولة، تستخدم المجموعة معدل اقتراضها الإضافي.

تتكون دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار من الدفعات التالية لحق استخدام الأصل محل العقد خلال مدة عقد الإيجار والتي لم تسدد في تاريخ بدء مدة العقد.

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة التحصيل
- دفعات عقد إيجار متغيرة تعتمد على مؤشر أو معدل
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية
- سعر ممارسة خيار الشراء إذا كان المستأجر متأكداً من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة المستأجر خيار إنهاء عقد الإيجار

يتم الاعتراف بدفعات عقود الإيجار قصيرة الأجل والأصول منخفضة القيمة على أساس القسط الثابت كمصروف في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقاً لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي ٣٧. يتم إدراج التكاليف في أصل حق الاستخدام ذي الصلة بقدر ما تتعلق التكاليف بهذا الأصل، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

القياس اللاحق

بعد تاريخ بدء مدة العقد، تقيس المجموعة أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي للأصل ومدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تحدد المجموعة ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة وتعترف بأي خسارة ناتجة عن الانخفاض في القيمة في بيان الدخل. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

بعد تاريخ بدء مدة العقد، تقيس المجموعة التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

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

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

توزع كل دفعة إيجار بين الالتزام وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على الربح أو الخسارة خلال مدة عقد الإيجار كي تنتج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. إن معدل العائد الدوري الثابت للفائدة هو معدل الخصم المستخدم في القياس المبدئي للالتزام عقد الإيجار.

بالنسبة للعقود التي تنطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، فإنه يجب على المجموعة توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار. يتم إدراج المركبات المملوكة والمؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي ضمن الممتلكات والمعدات في بيان المركز المالي. إن هذه الموجودات المؤجرة بموجب عقود الإيجار التشغيلي يتم استهلاكها على مدار أعمارها الإنتاجية المتوقعة على أساس يتفق مع الموجودات الثابتة المماثلة.

2,11 القيم العادلة

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

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

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

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

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

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

المستوى ١	المدخلات هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة والتي يكون دخولها متاحاً للمنشأة كما في تاريخ القياس؛
المستوى ٢	تعتبر المدخلات، بخلاف الأسعار المعلنة والمتضمنة في المستوى ١، ملحوظة للأصل أو الالتزام إما بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى ٣	تعتبر المدخلات غير ملحوظة للأصل أو الالتزام.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو باستخدام الأسعار المعلنة من قبل الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل العائد الحالي السائد في السوق لأدوات مالية مماثلة.

وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، عند عدم القدرة على تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يدرج الاستثمار بالتكلفة.

يأخذ قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق المنافع الاقتصادية من خلال أفضل وأمثل استخدام للأصل أو بيعه لمشارك آخر في السوق سيستخدم الأصل أفضل وأمثل استخدام له.

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

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

2,12 العملات الأجنبية

إن العملة الرئيسية لأي منشأة هي عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تزاوّل نشاطها فيها وفي حالة المجموعة، فإن العملة الرئيسية هي الدينار الكويتي وفي حالة الشركات التابعة، فإن العملة الرئيسية هي العملة المحلية للدولة التي تعمل فيها أو العملة الأجنبية المستخدمة. يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم إدراج فروق ترجمة البنود غير النقدية مثل الأسهم المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة بيانات الدخل والتدفقات النقدية للعمليات الأجنبية إلى عملة تقرير المجموعة وفقاً لمتوسط أسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيانات المراكز المالية لهذه الشركات بأسعار الصرف السائد في نهاية السنة وتدرج فروق صرف العملات الأجنبية التي تنشأ من ترجمة صافي الاستثمار في عمليات أجنبية (تتضمن الشهرة والأرصدة المدينة طويلة الأجل أو الفروض وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية دمج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجمع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كجزء من ربح أو خسارة البيع.

2,13 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد على أساس التوزيع الزمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات عند ثبوت الحق في تحصيلها.

2,14 تكاليف الافتراض

يتم الاعتراف بتكاليف الافتراض كمصاريف في الفترة التي تكبدت فيها باستثناء ما يتم رسملته. ويتم رسملة تكاليف الافتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج أصل كجزء من تكلفة الأصل.

اعتبارًا من ذلك التاريخ، تقيس المجموعة حق الاستخدام بالتكلفة والتي تتكون من:

2,15 مخصصات المطلوبات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق موارد اقتصادية خارجية لتسوية التزام قانوني حالي أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بشكل موثوق به.

2,16 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة كموجودات إلا عندما يكون تحقيقها مؤكداً بصورة كبيرة. لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة كمطلوبات إلا عندما يكون هناك من المحتمل طلب تدفق صادر لموارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بشكل موثوق به.

3. الشركات التابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

2021	2022			
نسبة الملكية	نسبة الملكية	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة التابعة
95%	95%	(لكل	السعودية	شركة مساكن التسهيلات ذ.م.م.
99%	100%	الشركات):	الكويت	شركة ميدان حوي العقارية ش.ش.و.

				(تتبعه)
2021	2022	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة التابعة (ذ.م.م.)
نسبة الملكية	نسبة الملكية			
99%	99%	تطوير	الكويت	شركة الخنساء العقارية ذ.م.م.
99%	99%	إدارة	الكويت	شركة كرت العقارية ذ.م.م.
99%	99%	وبيع	الكويت	شركة آسيا الوطنية العقارية ذ.م.م.
99%	100%	ونشاء	الكويت	شركة المثنى وحوالي العقارية ش.ش.و.
99%	99%	العقارات	الكويت	شركة البلاجات العقارية ذ.م.م.
99%	99%	والأراضي	الكويت	شركة الغروانية السادسة العقارية ذ.م.م.
99%	99%		الكويت	شركة الجابرية الأولى العقارية ذ.م.م.
99%	99%		الكويت	شركة الربى المتحدة العقارية ذ.م.م.
99%	99%		الكويت	شركة مباي الفحيحيل العقارية ذ.م.م.

4. النقد والنقد المعادل

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
374	1,342	نقد بالصندوق
1,236,342	1,840,765	أرصدة بنكية
1,236,716	1,842,107	النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية

5. ذمم تجارية مدينة أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
346,455	360,577	إيرادات إيجار مدينة
(250,008)	(290,577)	ناقصاً: مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية
96,447	70,000	ودائع
59,585	60,585	مدفوعات مسددة مقدماً
5,974	35,089	توزيعات مستحقة
943,346	325,047	فوائد وذمم مدينة أخرى
12,269	12,347	
1,117,621	503,068	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع، مبين في إيضاح 15 حول هذه البيانات المالية المجمعة.

إن القيم الدفترية للذمم التجارية المدينة والأخرى للمجموعة مقومة بالعملات التالية:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
336,541	351,207	دينار كويتي
9,914	9,370	ريال سعودي
346,455	360,577	

6. استثمارات في أوراق مالية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,758,464	13,133,531	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أوراق مالية غير مسعرة
42,249	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
1,500,000	1,500,000	أدوات دين بالتكلفة المطفأة
14,300,713	14,633,531	

7. عقارات استثمارية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,585,478	29,085,070	الرصيد في بداية السنة
-	3,512,733	إضافات خلال السنة
-	(117,435)	استبعادات خلال السنة
(482,040)	244,319	ربح غير محقق / (خسارة غير محققة) من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(18,368)	3,622	أرباح / (خسائر) ترجمة عملات أجنبية
29,085,070	32,728,309	الرصيد في نهاية السنة

إن العقارات الاستثمارية متركزة في الدول التالية:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,893,081	29,360,027	الكويت
3,191,989	3,368,282	المملكة العربية السعودية
29,085,070	32,728,309	

تم احتساب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناءً على التقييمات التي تم إجراؤها في التواريخ ذات الصلة من قبل مقيمين مستقلين ممن لديهم المؤهلات المناسبة والخبرة الحديثة لتقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. وقد تم تحديد القيم العادلة استناداً إلى طريقة رسملة الدخل. إن المدخل الجوهري غير الملحوظ المستخدم هو معدل الرسملة الذي يتراوح من ٧,٢٥٪ إلى ٩,٣٥٪. مع الأخذ في الاعتبار رسملة إيرادات التأجير المحتملة، وطبيعة العقار، والظروف السائدة في السوق. إن الزيادة الطفيفة في معدل الرسملة المستخدم سينشأ عنها نقص طفيف في القيمة العادلة والعكس.

وفي سبيل تقدير القيم العادلة للعقارات، تم اعتماد الاستخدام الحالي للعقارات كأعلى وأفضل استخدام لها. لم يكن هناك تغير في أسلوب التقييم خلال السنة. وقد تم تصنيف العقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن المستوى ٣ من مستويات قياس القيمة العادلة كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢ و ٣١ مارس ٢٠٢١.

8. قروض لأجل

إن القرض لأجل الممنوح من بنوك محلية مقوم بالدينار الكويتي ويحمل معدل فائدة يتراوح من ١,٧٪ إلى ٢,٢٪ (٢٠٢١: من ١,٧٪ إلى ٢,٢٪) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي بموجب اتفاقيات بمعدلات متغيرة. كما في ٣١ مارس ٢٠٢٢، لدى المجموعة تسهيل قرض غير مسحوب بمبلغ ١٢,٥٠٠,٠٠٠ دينار كويتي (٢٠٢١: ٥,٠٠٠,٠٠٠ دينار كويتي). إن القروض تستحق السداد على أقساط ربع سنوية متساوية بموعد استحقاق نهائي ينتهي بحلول ٢٠٢٣ حتى ٢٠٢٨.

9. حقوق الملكية

رأس المال

يشتمل رأس المال على 250,000,000 سهم مصرّح به ومصدر بقيمة 100 فلس (2020: 250,000,000 سهم بقيمة 100 فلس) لكل سهم مدفوع بالكامل نقداً.

احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل ١٠٪ من الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة إلى الاحتياطي القانوني سنوياً حتى يتجاوز الاحتياطي ٥٠٪ من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لتوزيعات تصل بحد أقصى إلى ٥٪ في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لهذا الغرض.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل ١٠٪ من الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري حتى يقرر المساهمون وقف التحويل.

10. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تشتمل الأطراف ذات الصلة على الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين بالمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة غير تلك المفصّل عنها في هذه البيانات المالية المجمعة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
62,889	66,988	مدفوعات موظفي الإدارة الرئيسيين
4,587	8,310	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
67,476	75,298	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
		بيان الربح أو الخسارة المجمع
2,811	3,351	أتعاب إدارة
24,000	24,000	رسوم خدمات

11. مصاريف إدارية أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,212	13,905	إيجار
11,101	14,341	أتعاب مهنية واستشارية
585	373	الاستهلاك
29,986	51,524	أخرى
54,884	80,143	

12. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يمثل هذا البند حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المحتسبة بواقع 1 % من ربح السنة بعد التحويل إلى الاحتياطي القانوني.

13. الزكاة

تمثل الزكاة الضريبة المستحقة إلى وزارة المالية الكويتية وفقاً لقانون الزكاة رقم 46 لسنة 2006.

14. الجمعية العمومية السنوية وتوزيعات مقترحة

(أ) وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد في 6 يوليو 2021 على البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2021 .

(ب) رهناً بالموافقة اللازمة من قبل الجمعية العمومية السنوية، يقترح مجلس الإدارة توزيعات نقدية بواقع 6 فلس للسهم (2021: 5 فلس للسهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 مارس 2022 إلى المساهمين.

15. إدارة المخاطر المالية

عوامل المخاطر المالية

إن استخدام المجموعة للأدوات المالية يعرضها لمخاطر مالية عدة من ضمنها مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بمراجعة تعرضها للمخاطر باستمرار واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحديد مستويات مقبولة. يتولى أعضاء مجلس الإدارة المسؤولية العامة لإعداد والإشراف على إطار إدارة المخاطر لدى المجموعة وتطوير ورصد إدارة المخاطر. يتم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف تحديد المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعية. وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. يراقب أعضاء مجلس إدارة المجموعة الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر لدى المجموعة ومراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يخص المخاطر التي تواجهها المجموعة.

إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة مبيّنة أدناه:

(أ) مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في الأسعار السوقية. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم. إن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ينشأ بشكل أساسي من مخاطر العملات ومخاطر معدلات الفائدة.

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة بشكل أساسي لمخاطر العملات الأجنبية كنتيجة لأرباح / خسائر ترجمة موجودات ومطلوبات مقومة بالعملات الأجنبية مثل الأرصدة البنكية والاستثمارات في الأوراق المالية والمستفقات والمطلوبات الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرض لعملات عدة لاسيما بالنسبة للدينار البحريني والريال السعودي والدولار الأمريكي.

يوضح التحليل التالي أثر الزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية بنسبة 0.0 % مقابل الدينار الكويتي مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة على ربح السنة. يعكس المبلغ الموجب في الجدول صافي زيادة محتملة في ربح السنة، بينما يعكس المبلغ السالب صافي نقص محتمل. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية مقارنة بالسنة السابقة.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
445,570	444,470	دولار أمريكي
161,048	172,556	ريال سعودي
127,014	127,014	دينار بحريني
102,463	85,185	جنيه إسترليني
22,788	17,492	يورو

إن الانخفاض بواقع 5 % في العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي سينتج عنه أثر معادل، ولكنه معاكس، على المبالغ الواردة أعلاه في حالة ثبات كافة المتغيرات الأخرى.

(2) مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر معدلات الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من الودائع لأجل والقرض لأجل. إن القرض لأجل والودائع لأجل الصادرة بمعدلات فائدة متغيرة تعرض المجموعة لمخاطر معدلات فائدة على التدفقات النقدية. تدير المجموعة مخاطر معدلات الفائدة عن طريق افتراض أموال ذات معدلات فائدة متغيرة وفقاً للسوق وإيداع الودائع لأجل وفقاً لأفضل المعدلات المتاحة.

كما في 31 مارس 2022، في حالة ارتفاع / انخفاض معدلات الفائدة بذلك التاريخ 50 نقطة أساس مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، لكان ربح السنة أعلى / أقل بمبلغ 81,875 دينار كويتي (2021 : 71,563 دينار كويتي).

(3) مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تدني القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم الفردية. ليس لدى المجموعة أي استثمارات في أسهم، لذلك، لا تتعرض لمخاطر أسعار الأسهم.

(ب) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتمثل الموجودات المالية، التي من المحتمل أن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان، بشكل رئيسي في الحسابات الجارية وتحت الطلب والدائنون التجاريون والذمم المدينة الأخرى. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق إيداع أموالها لدى مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني مرتفع وإبرام معاملات رئيسية مع أطراف مقابلة ذات سمعة جيدة.

يوضح الجدول التالي تحليل للحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للأدوات المالية الذي تم الاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مقابلها:

دينار كويتي						
31 مارس 2021			31 مارس 2022			
المنهج	مجمل القيمة الدفترية عند التعثر	الخسارة الإئتمانية المتوقعة	صافي القيمة الدفترية	مجمل القيمة الدفترية عند التعثر	الخسارة الإئتمانية المتوقعة	صافي القيمة الدفترية
أرصدة بنكية	1,840,765	-	1,840,765	1,236,342	-	1,236,342
ذمم تجارية مدينة	360,577	(290,577)	70,000	346,455	(250,008)	96,447
ذمم مدينة أخرى	397,979	-	397,979	1,015,201	-	1,015,201
	<u>2,599,321</u>	<u>(290,577)</u>	<u>2,308,744</u>	<u>2,597,998</u>	<u>(250,008)</u>	<u>2,347,990</u>

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة المعترف به وفقاً للمنهج المبسط:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
122,611	250,008	مخصص الخسارة كما في أبريل
127,397	40,569	الزيادة في مخصص الخسارة
250,008	290,577	مخصص الخسارة كما في ٣١ مارس

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والمعدلة فيما يتعلق بالعوامل المستقبلية لقياس مخصص الخسارة كما هو مبين أدناه:

دينار كويتي				
2021	2022			
مخصص القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	مخصص القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	مخصص القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	مخصص القيمة الدفترية المقدرة عند التعثر	
31,347	115,967	58,570	115,390	أقل من ٦ أشهر
52,629	54,799	51,269	54,629	٧ - ١٢ شهراً
166,032	175,689	180,738	190,558	أكثر من ١٢ شهراً
250,008	346,455	290,577	360,577	

يتم إيداع الحسابات الجارية لدى بنوك ذات تصنيفات ائتمانية عالية حددتها وكالات التصنيف الائتماني الخارجية المشهورة، وتنطوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية. تم قياس مبلغ مخصص الخسارة على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة ١٢ شهراً ويعكس آجال الاستحقاق القصيرة للتعرضات.

تتكون غالبية الذمم التجارية المدينة للمجموعة من المبالغ المستحقة من عملاء يمثلون أفراد. إن تركيز مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة محدود نظراً لأن قاعدة عملاء المجموعة كبيرة وغير ذات صلة. نظراً لأن التجارب السابقة للمجموعة المتعلقة بالمخاطر الائتمانية لا تبين أنماط الخسارة المختلفة فيما يتعلق بقطاعات العملاء المختلفة بشكل ملحوظ، فإن مخصص الخسارة المستند إلى حالة انقضاء الاستحقاق لم يعد يميز بين قاعدة العملاء المختلفة الخاصة بالمجموعة.

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل. تُدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال توفير النقد اللازم والأرصدة البنكية وتوافر التمويل من خلال تسهيلات ائتمانية ملزمة وقروض. يقوم أعضاء مجلس إدارة المجموعة بزيادة رأس المال أو القروض بناءً على المراجعة المستمرة لمتطلبات التمويل.

يُلخص الجدول التالي سجل استحقاقات موجودات ومطلوبات وحقوق الملكية الخاصة بالمجموعة بناءً على التدفقات النقدية التعاقدية وتواريخ الاستحقاق. ولا يؤخذ في الاعتبار بالضرورة آجال الاستحقاق الفعلية.

في 31 مارس 2022			
الموجودات			
	دينار كويتي	حتى سنة واحدة	المجموع
	أكثر من سنة		
النقد والنقد المعادل	-	1,842,107	1,842,107
ذمم تجارية مدينة وأخرى	-	503,068	503,068
استثمار في أوراق مالية	10,917,633	3,715,898	14,633,531
عقارات استثمارية	32,728,309	-	32,728,309
معدات	4,254	-	4,254
مجموع الموجودات المطلوبة	43,650,196	6,061,073	49,711,269
مستحق لطرف ذي صلة	-	14,420	14,420
مستحقات ومطلوبات أخرى	-	465,507	465,505
قروض لأجل	10,875,000	5,500,000	16,375,000
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	63,170	-	63,170
مجموع المطلوبات	10,938,170	5,979,927	16,918,095
فائض السيولة	36,427,924	81,146	32,793,174
في 31 مارس 2021			
الموجودات			
	دينار كويتي	حتى سنة واحدة	المجموع
	أكثر من سنة		
النقد والنقد المعادل	-	1,236,716	1,236,716
ذمم تجارية مدينة وأخرى	-	1,117,621	1,117,621
استثمار في أوراق مالية	11,601,888	2,698,825	14,300,713
عقارات استثمارية	29,085,070	-	29,085,070
معدات	-	145	145
مجموع الموجودات المطلوبة	40,686,958	5,053,307	45,740,265
مستحق لطرف ذي صلة	-	15,984	15,984
مستحقات ومطلوبات أخرى	-	393,912	393,912
قروض لأجل	10,257,000	4,037,500	14,312,500
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	49,784	-	49,784
مجموع المطلوبات	10,306,784	4,447,396	14,772,180
فائض السيولة	33,078,999	499,910	30,968,085

يحلل الجدول التالي المطلوبات المالية للمجموعة إلى مجموعة استحقاقات ذات صلة على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المتضمنة في هذا الجدول تمثل التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

دينار كويتي			في 31 مارس 2022 المطلوبات المالية
تدفقات نقدية غير مخصصة			
المجموع	من سنة إلى 5 سنوات	حتى 12 شهراً	
14,420	-	14,420	مستحق لطرف ذي صلة
465,507	-	465,507	مستحقات ومطلوبات أخرى
17,607,016	11,776,836	5,835,180	قرض لأجل
18,086,943	11,776,836	6,315,107	
			في 31 مارس 2021 المطلوبات المالية
15,984	-	15,984	مستحق لطرف ذي صلة
393,912	-	393,912	مستحقات ومطلوبات أخرى
15,741,172	11,416,016	4,325,156	قرض لأجل
16,151,068	11,416,016	4,735,052	

16. القيمة العادلة للأدوات المالية

يوضح الجدول التالي مستوى قياس القيمة العادلة لاستثمارات المجموعة في أوراق مالية:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في		مستوى قياس القيمة العادلة	أساليب التقييم والمداخل الرئيسية	مدخلات غير ملحوظة هامة	علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة
	2022	2021				
استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	13,133,531	12,758,464	المستوى ٣	أساس صافي قيمة الأصول	صافي قيمة الأصول	صافي قيمة الأصول

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية لموجودات المستوى الثالث والتي تم إدراجها بالقيمة العادلة:

دينار كويتي		الرصيد الافتتاحي
2021	2022	
13,811,551	12,758,464	الرصيد الافتتاحي
(889,365)	481,068	التغير في القيمة العادلة
1,731,164	2,592,824	مشتريات
(1,894,886)	(2,698,825)	مبيعات
12,758,464	13,133,531	الرصيد الختامي

قياسات القيمة العادلة - الأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمتها العادلة. يستند هذا التقدير إلى مدخلات المستوى ٣، مع استخدام معدل الخصم الذي يعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة باعتباره المدخل الأكثر أهمية.

17. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولة نشاطها لتحقيق عوائد على الاستثمار للمساهمين ومنافع للأطراف المعنية الأخرى والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال.

لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يجوز للمجموعة أن تقوم بتعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين والعائد على رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض الدين. تدير المجموعة رأسمالها لضمان مقدرتها على مواصلة عملياتها على أساس المنشأة المستمرة وزيادة العائد إلى المساهمين من خلال الاستخدام الأمثل للدين وأرصدة حقوق الملكية.

مثل غيرها في الصناعة، تراقب المجموعة رأس مالها على أساس معدل المديونية والذي يتم احتسابه على أساس قسمة صافي المديونية على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين على أساس إجمالي القروض ناقصاً النقد والنقد المعادل. في حين يتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق الملكية (كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع) زائد صافي الديون.

معدل المديونية:

فيما يلي معدل المديونية في نهاية السنة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,312,500	16,375,000	إجمالي القروض
(1,236,716)	(1,842,107)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
13,075,784	14,532,893	صافي الدين
30,968,085	32,793,172	إجمالي حقوق الملكية
44,043,869	47,326,065	إجمالي رأس المال
30%	31%	صافي الدين إلى رأس المال %

يتضمن الدين قرض لأجل كما هو مبين في إيضاح 8.

18. الأحكام المحاسبية الهامة والتقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية المجمعة حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأحكام والتقديرات الهامة للبيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

الأحكام

مطلوبات محتملة

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

مصادر عدم التأكد من التقديرات

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل من خلاله، وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تتعلق فقط مدفوعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم، يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢,٥ تصنيف الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على جميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة، باستثناء أدوات حقوق الملكية. ينطوي تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على استخدام ملحوظ للبيانات الداخلية والخارجية والافتراضات. يرجى الرجوع إلى إيضاح ٢,٥ انخفاض قيمة الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

إن تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة يستند عادةً إلى أحد العوامل المتعلقة بالمعاملات الحديثة في السوق بشروط تجارية بحتة والقيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير والتدفقات النقدية المتوقعة مضمومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو نماذج تقييم أخرى. إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة.

19. الأثر المترتب على وباء كوفيد 19

أدى تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد ١٩) في مطلع عام ٢٠٢٠ في معظم البلدان إلى تعطل الأعمال التجارية على نحو واسع النطاق، وما ترتب على ذلك من أثر سلبي على الأنشطة الاقتصادية. تراقب المجموعة باستمرار الأثر الواقع عليها، كما تتعاون جنباً إلى جنب مع الهيئات الرقابية المحلية لإدارة التعطل المحتمل في الأعمال بسبب تفشي وباء كوفيد ١٩. نتيجة لتحسن نسبة التطعيم، شهد مجال الأعمال التجارية تعافياً ملحوظاً على الرغم من وجود حالات عدم تأكد.

نظراً لتفشي وباء كوفيد ١٩، تحققت المجموعة من وجود أي تسويات وتغيرات في الأحكام والتقديرات وإدارة المخاطر يتعين أخذها في الاعتبار والإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة. فيما يلي الافتراضات الرئيسية حول مصادر التقديرات الرئيسية المستقبلية والأخرى التي قد تنطوي على مخاطر جوهرية تتسبب في إجراء تسويات مادية على البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تحققت المجموعة من وجود أي مؤشرات على انخفاض القيمة وأي حالات عدم تأكد جوهرية فيما يتعلق بالمعدات الخاصة بها، وخلصت إلى أنه لا يوجد أثر مادي مترتب على وباء كوفيد ١٩.

المطلوبات والالتزامات المحتملة

قامت المجموعة بتقييم الأثر المترتب على تعطل أي أنشطة تشغيلية، بما في ذلك أي تحديات تعاقدية وتغييرات في الأعمال والعلاقات التجارية بين المجموعة وعملاء والموردين، فضلاً عن استعراض الزيادة المحتملة في المطلوبات والالتزامات المحتملة، ولم يتم ملاحظة أي مشكلات.

مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم إعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء كوفيد ١٩، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مواصلة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

