

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الدخل 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 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

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 للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

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 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 بأساس مبدأ 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 للمجموعة.

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 المادية 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 وتحمل 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

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، 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 وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY

وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

19 أبريل 2020

الكويت

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
6,608,077 (1,908,080)	7,744,081 (2,003,195)	3	إيرادات تكاليف تشغيل عقارات
4,699,997	5,740,886		مجمول الربح
253,614 (23,000)	244,815 384,000	5	إيرادات تشغيل أخرى ربح (خسارة) تقييم عقارات استثمارية
2,323	2,811	12	إيرادات فوائد
(2,340,089)	(2,658,119)		تكلفة تمويل
(593,585)	(538,988)		مصروفات عمومية وإدارية
(11,929)	(123,808)	6	مخصص خسائر انتمان متوقعة
1,987,331 (17,886)	3,051,597 (27,464)		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(20,576)	(32,204)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,000)	-		زكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,923,869	2,991,929	4	ربح السنة
1,923,867	2,991,926		الخاص بـ:
2	3		مساهمي الشركة الأم
1,923,869	2,991,929		الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,923,869	2,991,929	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
12,348	10,472	التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
12,348	10,472	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,936,217	3,002,401	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
1,936,215	3,002,398	مساهمي الشركة الأم
2	3	الحصص غير المسيطرة
1,936,217	3,002,401	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
152,889	201,441		ممتلكات ومعدات
129,233,000	129,617,000	5	عقارات استثمارية
64,070	74,542		أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
129,449,959	129,892,983		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
536,673	729,184	6	مدينون ومدفوعات مقدماً
436,388	1,092,816	12	مستحق من أطراف ذات علاقة
2,406,699	1,840,950	7	النقد والنقد المعادل
3,379,760	3,662,950		إجمالي الموجودات المتداولة
132,829,719	133,555,933		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
45,000,000	45,000,000	8	رأس المال
1,999,588	2,304,747	9	احتياطي إجباري
47,120	57,592		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
18,344,210	21,030,977		أرباح مرحلة
65,390,918	68,393,316		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
109	112		الحصص غير المسيطرة
65,391,027	68,393,428		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
501,930	546,890		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
61,827,488	59,387,693	10	دائنو تورق
62,329,418	59,934,583		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			مطلوبات متداولة
2,543,449	2,543,495	10	دائنو تورق
2,565,825	2,684,427	11	دائنون ومصروفات مستحقة
5,109,274	5,227,922		إجمالي المطلوبات المتداولة
67,438,692	65,162,505		إجمالي المطلوبات
132,829,719	133,555,933		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أحمد السميّط
(رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي)

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	دينار كويتي	دينار كويتي
1,987,331	3,051,597			
(2,323)	(2,811)	12		
129,789	79,480			
58,326	44,960			
2,340,089	2,658,119			
23,000	(384,000)	5		
11,929	123,808	6		
4,548,141	5,571,153			
(69,397)	(316,319)			
(132,393)	(656,428)			
796,455	58,934			
5,142,806	4,657,340			
(78,754)	(128,032)			
(15,000,000)	-			
2,323	2,811			
(15,076,431)	(125,221)			
(2,340,089)	(2,658,119)			
12,551,818	(2,439,749)			
10,211,729	(5,097,868)			
278,104	(565,749)			
2,128,595	2,406,699			
2,406,699	1,840,950	7		

أنشطة التشغيل

ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

تعديلات لـ:

إيرادات فوائد

استهلاك

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تكلفة تمويل

(ربح) خسارة تقييم عقارات استثمارية

مخصص خسائر ائتمان متوقعة

التغيرات في رأس المال العامل:

مدينون ومدفوعات مقدما

مستحق من أطراف ذات علاقة

دائنون ومصروفات مستحقة

صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

شراء ممتلكات ومعدات

إضافات إلى عقارات مطورة

فوائد مستلمة

صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

تكلفة تمويل مدفوعة

(سداد) متحصلات من دائني توريق

صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل

صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل

النقد والنقد المعادل في بداية السنة

النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	إحتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
65,391,027	109	65,390,918	18,344,210	47,120	1,999,588	45,000,000
2,991,929	3	2,991,926	2,991,926	-	-	-
10,472	-	10,472	-	10,472	-	-
3,002,401	3	3,002,398	2,991,926	10,472	-	-
-	-	-	(305,159)	-	305,159	-
68,393,428	112	68,393,316	21,030,977	57,592	2,304,747	45,000,000
63,424,133	107	63,424,026	16,619,076	4,095	1,800,855	45,000,000
30,677	-	30,677	-	30,677	-	-
63,454,810	107	63,454,703	16,619,076	34,772	1,800,855	45,000,000
1,923,869	2	1,923,867	1,923,867	-	-	-
12,348	-	12,348	-	12,348	-	-
1,936,217	2	1,936,215	1,923,867	12,348	-	-
-	-	-	(198,733)	-	198,733	-
65,391,027	109	65,390,918	18,344,210	47,120	1,999,588	45,000,000

كما في 31 ديسمبر 2019

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
المحول إلى الإحتياطي الإجباري

كما في 1 يناير 2019
ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى للسنة

كما في 1 يناير 2018
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير
2018

الرصيد المعدل كما في 1 يناير 2018

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
المحول إلى الإحتياطي الإجباري

كما في 31 ديسمبر 2018

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة والأنشطة

إن شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة تأسست في دولة الكويت في 7 مايو 2006، وعنوان الشركة المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 - دولة الكويت.

فيما يلي الأنشطة الرئيسية للشركة الأم:

1. تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وتمويلها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
2. إقراض الشركات التي تملك فيها أسهم وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأسمال الشركة المقترضة عن 20%.
3. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات الاختراع أو العلامات التجارية الصناعية أو حقوق الامتياز أو أي حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
4. تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة عملياتها في إطار الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
5. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية وعقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 2 أبريل 2020. لدى الجمعية العمومية للمساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

2.2 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير ("المعيار الدولي للتقارير المالية 16").

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود/التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن معظم عقود التأجير ضمن نموذج موازنة فردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير باستخدام نفس مبادئ التصنيف الموضحة في معيار المحاسبة الدولي 17 إما إلى عقود تأجير تشغيلي أو تمويلي. وبالتالي، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي، لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبني في 1 يناير 2019. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تقوم بتطبيق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبني.

تم توضيح السياسات المحاسبية المتعلقة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير لدى المجموعة بالإيضاح 2.5.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود التأجير (تتمة)

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة بنود متعلقة بسيارات وأرض ومبنى. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقود تأجير تمويلي أو تشغيلي. يتم تصنيف عقد التأجير كعقد تأجير تمويلي في حالة أن يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل المستأجر إلى المجموعة وبخلاف ذلك يتم تصنيف عقد التأجير كعقد تأجير تشغيلي. ويتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو وفقاً للقيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير إذا كانت أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين الفائدة (المسجلة كتكاليف تمويل) وتخفيض التزام التأجير. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الدخل المجموع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن "مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى" و"دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى" على التوالي.

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

انتهت المجموعة إلى أنه ليس لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة والتي استفادت من خلالها من إعفاءات عقود قصيرة الأجل ومنخفضة القيمة لترتيبات التأجير. وبالتالي، لم تسجل المجموعة أي مطلوبات عقود تأجير لسداد مدفوعات التأجير أو موجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات ذات الصلة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا السداد مقدماً والتعويضات السالبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يمكن قياس أداة الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، شريطة أن تتمثل التدفقات النقدية التعاقدية في "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم" ("معيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط")، ويتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن الأصل المالي يفي بمعيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة بغض النظر عن الحالة أو الظروف التي قد تتسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن قيام الطرف المتعاقد بسداد أو استلام تعويض معقول نظير الإنهاء المبكر للعقد. إن هذه التعديلات لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 23 تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي قروض هدفها الأساسي هو تطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة للمنشأة في حالة استكمال كافة الأنشطة الهامة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع.

تطبق المنشأة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد بداية فترة البيانات المالية المجمعة السنوية التي قامت فيها المنشأة لأول مرة بتطبيق تلك التعديلات. وتطبق المنشأة تلك التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر.

نظراً لأن الممارسات الحالية للمجموعة تتفق مع هذه التعديلات، لم يكن لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة عند سريانها.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضيق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات، وتتضمن اختباراً اختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال (تتمة)
نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ تطبيقها لأول مرة، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "معلومات جوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها 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 جهة محددة لإعداد التقارير".

من غير المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (الشركة المستثمر فيها التي تخضع لسيطرة المجموعة)، وهي شركة اثنين وعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م، وهي شركة مؤسسة في الكويت نشاطها الأساسي هو تطوير العقارات. تمتلك الشركة حصة ملكية بنسبة 99% في الشركة التابعة.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر 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:

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

بشكل عام، يوجد افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي إلى ممارسة السيطرة. ولدعم 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 التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- 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 بمساهم الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصد 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.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تعمل على إلغاء الاعتراف بموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة
- تعمل على إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لأي حصص غير مسيطرة
- تعمل على إلغاء الاعتراف بفروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية
- تعمل على الاعتراف بالقيمة العادلة للمقابل المستلم
- تعمل على الاعتراف بالقيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به
- تعمل على الاعتراف بأي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم في البنود المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح المرحلة حسبما هو ملائم وطبقاً للضرورة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

يتم إدراج نتائج الشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل المجمع من تاريخ الحيازة أو حتى تاريخ البيع، حسبما هو ملائم.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تلغي الاعتراف بالموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية؛ بينما تسجل أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. ويتم تسجيل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات

تقدم المجموعة بصورة رئيسية الخدمات الآتية:

إيرادات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها بموجب عقد التأجير التشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروفات على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات تأجير.

إيرادات ساحات انتظار السيارات

تحقق المجموعة إيرادات من مرافق ساحات انتظار السيارات. وتتضمن هذه الإيرادات اشتراكات ورسوم انتظار السيارات. تلج المجموعة على تسجيل إيراداتها من اشتراكات ساحات انتظار السيارات على مدار الوقت بواسطة طريقة المدخلات لقياس مدى التقدم في الأداء الكامل للخدمة ويتم تسجيل الإيرادات الناتجة من رسوم ساحات الانتظار عند تقديم الخدمات إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية الذي يمثل معدل خصم المبالغ المستلمة النقدية المستقبلية المقدرة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات، وهو ما يحدث عادةً عندما يتم الموافقة على توزيعات الأرباح من قبل المساهمين.

تم عرض تفاصيل الأحكام المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء في الإيضاح 2.6.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة الاعتيادية: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني السائد في السوق.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

القياس المبني للأدوات المالية

يعتمد تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبني على شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. وتقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث يتم إضافة أو اقتطاع تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية استناداً إلى نموذج الأعمال المستخدم في إدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسها وفقاً للفئات الآتية:

- التكلفة المطفأة،
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تضمنت المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى.

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، أو تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الأعمال الذي تستخدمه لإدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ويقصد بذلك ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كلا من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة) يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، ولكن يتم تقييمه على مستوى أعلى من المحافظ المجمعة، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ بالإضافة إلى
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال أن تستند المكافأة إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها).
- إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقع يعد أيضاً من العوامل المهمة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "السيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبني بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

تقييم نموذج الاعمال (تتمة)

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

عندما يتم تخصيص نموذج الاعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع معاً، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فحسب ("اختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للربح في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. ولتقييم مدى الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الربح عن هذا الأصل.

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح عن المبلغ القائم فقط. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الاعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. ويتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني إلى الفئات التالية:

- أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يتمثل في أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ومديني الإيجارات والمدينين الآخرين والمستحق من أطراف ذات علاقة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المصنفة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة الفائدة الفعلية بعد تعديلها لكي تعكس خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتسجل إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من إلغاء الاعتراف في بيان الدخل المجموع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (تتمة)

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. وتسجل التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند أسعار تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغيرات المترتبة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المترتبة المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند إلغاء الاعتراف، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجموع عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من مثل هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كلاً من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع معاً.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. مدينو تأجير

يُدرج مدينو التأجير والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتقاس بالتكلفة المطفأة.

ب. مدينون آخرون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تدرج الأرصدة المدينة الأخرى والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ المعاملة الأصلي أو التكلفة ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتقاس بالتكلفة المطفأة.

ج. أرصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجموع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. ويتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

د. أدوات حقوق الملكية

تتكون الأدوات المالية للمجموعة من الاستثمار في بعض الأسهم المسعرة وغير المسعرة والتي يتم تصنيفها وقياسها كأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. اختارت المجموعة تصنيف هذه الاستثمارات بشكل غير قابل للإلغاء ضمن هذه الفئة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية أو الدخول في ترتيب القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية، وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة في الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تحوط في معاملة تحوط فعالة، وفقاً لما هو ملائم.

تسجل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف والدائنين.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة والأدوات المالية المشتقة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

(أ) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة الأدوات المالية المشتقة التي تيرمها المجموعة والتي لا يتم تصنيفها كأدوات تحوط في علاقات تحوط وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المستقلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها للمتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجمع.

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي وذلك فقط عند استيفاء المعايير الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

(ب) دائنات تورق

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس دائني التورق التي تستحق الدفع لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة معدل الربح الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الربح الفعلي. يدرج إطفاء معدل الربح الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. وتسجل الأرباح كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجمع مع إدراج المبالغ غير المدفوعة كمصروفات مستحقة تحت بند "دائنين ومصروفات مستحقة".

(ج) دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية

تُسَجَّل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

أ) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة لمبدئي التأخير

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالأرصدة المدينة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. وقامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 180 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.

ب) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

ج) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمستحق من أطراف ذات علاقة

أختارت المجموعة التبسيط التشغيلي لمخاطر الائتمان المنخفضة في تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة مع تسجيل مخصص استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً.

تقوم المجموعة بتقييم مدى قابلية تطبيق مخاطر الائتمان المنخفضة على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة وإذا لم تكن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة تتضمن أو لم تعد تتضمن مخاطر ائتمان منخفضة القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن ذلك لن يتبع قيام المجموعة بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة. وفي مثل هذه الحالات، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي والتي تتطلب الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية (تتمة)

الموجودات غير المالية

تتم مراجعة القيمة الدفترية للموجودات غير المالية لدى المجموعة بخلاف العقارات الاستثمارية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على الانخفاض في القيمة. إذا توفر مثل هذا المؤشر، يتم عندئذ تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل.

إن المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة أثناء الاستخدام أو القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أيهما أكبر. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. ولغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم تجميع الموجودات ضمن أصغر مجموعة من الموجودات التي تنتج تدفقات نقدية واردة من الاستخدام المستمر والمستقلة إلى حد كبير عن التدفقات النقدية الواردة للموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات ("وحدة إنتاج النقد").

يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد لهذا الأصل المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجمع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدة إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى التي تنتمي للوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس توزيع نسبي.

التصنيف إلى "بنود متداولة" مقابل "بنود غير متداولة"

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية؛
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- يكون من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية؛ أو
- يمثل الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى ضمن فئة الموجودات غير المتداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع سداؤه في دورة تشغيل عادية؛
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة؛
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية؛ أو
- عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الموجودات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة ببيع 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 ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين 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 تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل للتقييم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفصيل إضافية حول كيفية قياسها في الإيضاحين 5 و 13.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بشكل 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 الجوهرية على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحفوظ بها للتوزيع في العملية الموقوفة.

يقوم مقيمون خارجيون بالاشتراك في عملية تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة. وتتخذ الإدارة قرار الاستعانة بالمقيمين الخارجيين على أساس سنوي. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات القانونية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. وتتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد مدخلات وتقنيات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والالتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير في القيمة العادلة في مستوى معقول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

تقوم الإدارة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتحليل الحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تتطلب السياسات المحاسبية للمجموعة إعادة قياسها أو إعادة تقييمها. ولغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات التي تم تطبيقها في أحدث عملية تقييم من خلال مطابقة المعلومات المستخدمة في احتساب التقييم بالعقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من الأرصدة لدى البنوك والنقد بالعملة بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم أيضاً بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقار المكتمل والعقار قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ به لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقار الاستثماري مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري القائم في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم استيفاء معايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من نشر الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجمع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقار الاستثماري أو بيعه في بيان الدخل المجمع في السنة التي يتم فيها السحب من الاستخدام أو البيع.

تم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقار الاستثماري بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويلات إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبناً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبناً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

تشتمل التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات على التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتطلبها عملية تجهيز أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة التي يصبح بها جاهزاً للتشغيل في موقعه. يتم عادة إدراج المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاح والصيانة والتكاليف غير المباشرة، في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد هذه التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصروفات كتكلفة إضافية للممتلكات والمعدات.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

أدوات ومعدات	3-5 سنوات
أثاث وتجهيزات	3 سنوات
سيارات	6 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام، أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بأثر مستقبلي - عندما يكون ذلك ملائماً.

المخصصات

يفقد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج المجموعة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجمالي يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

عقود التأجير

تقوم المجموعة في بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير، أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل كمقود تأجير تشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على نفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير. يتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للقياس والاعتراف بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لتسديد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

(1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس مطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجلة، والتكاليف المبدئية المباشرة المكتسبة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير والأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات 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 المقدّر للأصل.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة طبقاً للسياسة المحاسبية الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات غير المالية.

(2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوعات التأجير مدفوعات ثابتة (بما في ذلك مدفوعات ثابتة مضمنة) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والمبالغ المتوقعة سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريبية. تتضمن مدفوعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء المؤكد ممارسته من قبل المجموعة بصورة معقولة ومدفوعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار الإنهاء. يتم تسجيل مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يتسبب في حدوث السداد.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الربح المتضمن في عقد التأجير بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الربح بينما يتم تخفيضاً وفقاً لقيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة أو في تغيير في تقييم شراء الأصل الأساسي.

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

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

يمكن أن يتم التصنيف والمحاسبة عن حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة بناءً على نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية لحصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنفة كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات عقود التأجير أيهما أقل. ويتم تسجيل مبلغ مقابل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تكبدها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

إيرادات من العقود مع العملاء

قامت الإدارة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات التأجير إلى عملائها كجزء من ترتيب فردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات عدة التزامات أداء تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للعميل. حددت المجموعة هذه الترتيبات كالتزام أداء فردي استناداً إلى درجة عالية من التكامل والاستقلالية والتخصيص بين هذه الخدمات لتقديم النتيجة المشتركة التي يتم تحويلها إلى العميل على مدار الوقت.

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات المرتبطة بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة استناداً إلى كل مدة تعاقدية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء فردي استناداً إلى التكلفة المتوقعة زائداً الهامش.

ب. تحديد التزامات الأداء وتحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذاً في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة.

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

1) إيرادات اشتراكات ساحات انتظار سيارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من خدمات اشتراكات ساحات انتظار السيارات المقدمة إلى عملائها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالخدمات المقدمة حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الخدمات التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف اخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، فإن أداء المجموعة لا يؤدي إلى إيجاد أصل ذي استخدام بديل للمنشأة.

قررت المجموعة أن تقوم باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظراً للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. تقوم المجموعة بتسجيل إيرادات الاشتراكات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء بالكامل.

2) رسوم ساحات انتظار السيارات

انتهت المجموعة إلى أنه ينبغي تسجيل الإيرادات الناتجة من رسوم ساحات انتظار السيارات عندما يتم تقديم الخدمات إلى العميل.

د. اعتبارات العمل كشركة أساسية مقابل العمل كوكيل

خلال تقديم خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد توصلت المجموعة إلى أنها الملزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحقوق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، مما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

(الأحكام (تتمة)

إيرادات من العقود مع العملاء (تتمة)

هـ. مراعاة بنود التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تقديم الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

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.

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير لعقارات تجارية لمحافظة العقارات الاستثمارية لديها. وحددت المجموعة استناداً إلى بنود وشروط الترتيبات أنها تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية هذه العقارات وبالتالي تم المحاسبة عن العقود كعقود تأجير تشغيلي والتي تتطلب أحكاماً جوهريّة.

تحديد مدة عقود التأجير المشتملة على 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 من ممارسته بشكل معقول، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من عدم ممارسته.

لدى المجموعة عقود تأجير عديدة تتضمن خيارات التمديد والإنهاء. تطبق المجموعة أحكاماً في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء عقد التأجير أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف التي يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهريّة تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

- (أ) يستند تحليل التدفقات النقدية المخصومة إلى مجموعة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بشروط أي عقود تأجير حالية وعقود أخرى والمخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.
- (ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى التقييم الذي يتم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوقة فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري مبينة في الإيضاح 5.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم استناداً إلى السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار متى كان ذلك ملائماً. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادةً بمجمل إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخسائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القانم بأعمال التطوير من مجمل قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط متكافئة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمديني التأجير

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة للأرصدة التجارية المدينة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد لمجموعات قطاعات العملاء إلى ذات أنماط خسائر متماثلة (أي، حسب الموقع الجغرافي ونوع المنتج، وفئة وتصنيف العميل، والتغطية من خلال خطابات الاعتماد والنماذج الأخرى لتأمين الائتمان).

تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر التاريخية الملحوظة لدى المجموعة. سوف تقوم المجموعة بمعايرة المصفوفة لتعديل الخبرة السابقة بخسائر الائتمان وفقاً للمعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع أن تتدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (أي، إجمالي الناتج المحلي) على مدار السنة التالية مما قد يؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في قطاع التصنيع، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر السابقة. في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة، يتم تحديث معدلات التعثر السابقة الملحوظة ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر السابقة الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة وخسائر الائتمان المتوقعة يمثل تقديراً جوهرياً. إن قيمة خسائر الائتمان المتوقعة تمثل حساسية للتغيرات في الأحداث وكذلك الظروف الاقتصادية المتوقعة. إن خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان والتكهن بالظروف الاقتصادية قد لا تكون مؤشراً على التعثر الفعلي لدى العميل في المستقبل. يتضمن الإيضاح 2.5 معلومات عن خسائر الائتمان المتوقعة لمديني التأجير لدى المجموعة.

عقد التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداؤه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثل للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم الاقتراض لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداؤه، والذي يتطلب تقديراً عند عدم توفر أسعار قابلة للملاحظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير. 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 المستقل للشركة التابعة).

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

3 إيرادات

يوضح الجدول التالي تفاصيل توزيع إيرادات المجموعة:

31 ديسمبر 2019		
توقيت الاعتراف بالإيرادات		
الخدمات المقدمة عند نقطة زمنية معينة		
الخدمات المقدمة على مدار الوقت		
إجمالي الإيرادات للسنة		
الإجمالي دينار كويتي	إيرادات ساحات انتظار سيارات دينار كويتي	إيرادات تأجير دينار كويتي
92,496	92,496	-
7,651,585	61,491	7,590,094
7,744,081	153,987	7,590,094
31 ديسمبر 2018		
توقيت الاعتراف بالإيرادات		
الخدمات المقدمة عند نقطة زمنية معينة		
الخدمات المقدمة على مدار الوقت		
إجمالي الإيرادات للسنة		
الإجمالي دينار كويتي	إيرادات ساحات انتظار سيارات دينار كويتي	إيرادات تأجير دينار كويتي
77,236	77,236	-
6,530,841	57,134	6,473,707
6,608,077	134,370	6,473,707

4 ربح السنة

يُدرج ربح السنة بعد تحميل ما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
366,921	352,082
47,574	47,574

تكاليف موظفين (مدرجة ضمن مصروفات عمومية وإدارية)

إيجار (مدرج ضمن تكاليف تشغيل عقارات)

5 عقارات استثمارية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
125,221,000	125,754,000
4,012,000	3,863,000
129,233,000	129,617,000

عقارات مطورة:

أرض ومباني مطورة

مباني مقامة على أرض مستأجرة من الحكومة

تتراوح فترات التأجير لقسائم الأراضي المستأجرة من حكومة الكويت وغيرها ما بين 10 و20 سنة.

إن العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 110,891,000 دينار كويتي (2018: 110,221,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني توريق (إيضاح 10).

إضافة إلى ذلك وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يتم نقل سند ملكية عقار مطور ذي قيمة دفترية بمبلغ 14,863,000 دينار كويتي (2018: 15,000,000 دينار كويتي) إلى المجموعة ومع ذلك أصدر الطرف ذو علاقة توكيلاً غير قابل للإلغاء لصالح المجموعة.

تم إجراء تقييم للعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2019 من قبل مقيمين مستقلين ذوي مؤهلات مهنية معتمدة وذات صلة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الاستثماري الجاري تقييمه. وقد تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حسبما رآه المقيمون مناسباً بالنظر لطبيعة واستخدام العقار.

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

5 عقارات استثمارية (تتمة)

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة استنادًا إلى مدخلات أسلوب التقييم المستخدم. يوضح الجدول التالي مطابقة ما بين الأرصدة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 لقياسات القيمة العادلة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
114,256,000	129,233,000	الرصيد الافتتاحي
15,000,000	-	أضافة
(23,000)	384,000	ربح (خسارة) التقييم المسجلة في بيان الدخل المجموع
129,233,000	129,617,000	الرصيد الختامي

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة فيما يتعلق بكل قسيمة أو قسائم أراضي مجموعة من العقارات المطورة ذات الخصائص نفسها:

2018	2019	
%	%	
9.50	9.50	متوسط صافي العائد المبني
10.75	10.75	متوسط العائد القابل للاسترداد
3.50	3.25	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	معدل الشغور طويل الأجل
3.25	3.00	معدلات النمو طويل الأجل في الإيجارات

تحليل الحساسية

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية.

2019:

التأثير على القيمة العادلة	الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
+28,540,842	+29,780,203	متوسط صافي العائد المبني
(27,958,429)	(28,317,222)	± 1%
+20,868,473	+21,640,307	متوسط العائد القابل للاسترداد
(18,954,958)	(19,348,302)	± 1%
+3,104,573	+3,320,430	متوسط معدل التضخم
(4,390,274)	(4,760,488)	± 25 نقطة أساسية
+1,983,482	+2,034,673	معدل الشغور طويل الأجل
(2,197,284)	(2,320,577)	± 1%
+5,925,195	+6,043,488	معدلات النمو طويل الأجل في الإيجارات
(5,748,323)	(5,890,671)	± 1%

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

6 مدينون ومدفوعات مقدماً

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
314,581	543,573	مدينو ايجار
190,534	163,309	مدفوعات مقدماً
27,200	27,200	دفعات مقدماً وتأمينات
122,918	237,469	أرصدة مدينة أخرى
655,233	971,551	
(118,560)	(242,367)	مخصص خسائر ائتمان المتوقعة
536,673	729,184	

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة الأرصدة المدينة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
106,631	118,560	كما في 1 يناير
11,929	123,808	خسائر ائتمان متوقعة للسنة
118,560	242,368	كما في 31 ديسمبر

7 النقد والنقد المعادل

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
510	510	النقد في الصندوق
2,304,797	1,738,625	النقد لدى البنوك
101,392	101,815	ودائع قصيرة الأجل
2,406,699	1,840,950	

8 رأس المال

في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018، يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للمجموعة من 450,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة بالكامل نقداً.

9 الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له، فإنه يجب تحويل ما لا يقل نسبته عن 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز أن تقرر الشركة الأم وقف تلك التحويلات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب عدم توفر احتياطي قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد تحويلها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

10 دالنو تورق

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,543,449	2,543,495	جزء متداول
61,827,488	59,387,693	جزء غير متداول
<u>64,370,937</u>	<u>61,931,188</u>	مجموع المبلغ

تحمّل أرصدة التورق الدائنة معدل ربح بمعدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً نسبة 1.2% (2018): معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي زائداً نسبة 1.25% سنوياً وتستحق في 15 أغسطس 2024. إن أرصدة التورق الدائنة مكفولة بضمان من خلال عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 110,891,000 دينار كويتي (2018: 110,221,000 دينار كويتي) (إيضاح 5).

11 دالنون ومصرفات مستحقة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
227,129	252,604	مصرفات مستحقة
1,239,355	1,260,698	تأمينات مستردة مستحقة
238,747	268,267	إيجار مستلمة مقدماً
533,990	536,172	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)
326,604	366,686	مطلوبات أخرى
<u>2,565,825</u>	<u>2,684,427</u>	

12 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات التي تتم مع أطراف ذات علاقة أي المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطر عليها هؤلاء الأطراف أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2018	2019	أطراف أخرى	المساهم الرئيسي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,076,314	1,111,867	589,016	522,851
2,323	2,811	2,811	-
1,172,614	1,223,768	1,223,768	-
436,388	1,092,816	-	1,092,816
533,990	536,172	36,172	500,000
1,012,518	688,114	688,114	-

إن المستحق من والمستحق إلى أطراف ذات علاقة يستحق القبض والسداد عند الطلب ولا يحمل فائدة.

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

12 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
220,900	218,588	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
37,971	37,971	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>258,871</u>	<u>256,559</u>	

13 مطلوبات محتملة والتزامات رأسمالية

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية (عقارات مطورة) في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات مديني الإيجارات المستقبلية بموجب عقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,628,157	6,797,715	خلال سنة واحدة

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تجاري لعقارات استثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات دائني الإيجارات المستقبلية بموجب عقود تأجير تشغيلي غير قابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
47,574	47,574	خلال سنة واحدة
190,296	190,296	بعد سنة واحدة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
47,574	-	أكثر من خمس سنوات
<u>285,444</u>	<u>237,870</u>	

14 القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجففة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم المناسبة. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط متكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

14 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:
المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2019		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
6,300	-	6,300
68,242	68,242	-
74,542	68,242	6,300

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 1
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2018		
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
7,720	-	7,720
56,350	56,350	-
64,070	56,350	7,720

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019
دينار كويتي	دينار كويتي
-	56,350
10,000	-
30,677	-
40,677	56,350
15,673	11,892
56,350	68,242

كما في 1 يناير
تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة التصنيف
تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة القياس

إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى

كما في 31 ديسمبر

15 إدارة المخاطر

مقدمة

تكمّن المخاطر في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق أعمالها وعملياتها والوسائل والهيكل التنظيمي الذي تطبقه لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة المجموعة المسؤولية كاملة عن المنهج العام لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

15.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مسبباً بذلك خسائر مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد. كما تراقب المجموعة الانكشافات لمخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة، وبالتالي يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة فقط مع الأطراف الأخرى المعروفة والتي تتمتع بالجدارة الائتمانية. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة.

15.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان:

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,840,440	2,406,189	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
781,042	437,499	مدينون (باستثناء المدفوعات مقدماً والدفوعات مقدماً)
1,092,816	436,388	المستحق من أطراف ذات علاقة
3,714,298	3,280,076	

يتركز انكشاف المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية في قطاعي العقارات والإنشاءات. ونظراً لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية للضمانات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك لا يعتبر جوهرياً، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة.

أرصدة الإيجارات المدينة

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة أساسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ويتم تقييم المستأجرين وفقاً لمعايير المجموعة، بما في ذلك مخاطر التعثر لقطاع الأعمال الذي يعمل به العملاء والذي يكون له تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

15 إدارة المخاطر (تتمة)

15.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

15.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

أرصدة الإيجارات المدينة (تتمة)

يتم إدارة مخاطر الائتمان لدى العميل من قبل وحدة الأعمال العقارية وتخضع للسياسة التي تقوم المجموعة بوضعها والإجراءات والسيطرة المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعميل. ويتم مراقبة الأرصدة المدينة القائمة للعميل بصورة منتظمة كما يتم ضمان مديني الإيجارات بصفة عامة من خلال التأمينات.

تقوم المجموعة بتحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد التي يتم تقديرها لكل عميل. يعكس الاحتساب النتائج المرجحة بالاحتمالات والقيمة الزمنية للأموال والمعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

يوضح الجدول التالي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان على الإيجارات المدينة لدى المجموعة باستخدام مصفوفة المخصصات:

31 ديسمبر 2019

الإجمالي	إيجارات مدينة عدد أيام التأخر في السداد				
	أكثر من 180 يوماً	من 91 إلى 180 يوماً	من 61 إلى 90 يوماً	من 31 إلى 60 يوماً	من 1 إلى 30 يوماً
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإجمالي	146,345	94,131	86,859	103,073	113,165
المقدرة عند التعثر	543,573				
خسائر الائتمان المقدرة	242,367				
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	44.59%				

31 ديسمبر 2018

الإجمالي	إيجارات مدينة عدد أيام التأخر في السداد				
	أكثر من 180 يوماً	من 91 إلى 180 يوماً	من 61 إلى 90 يوماً	من 31 إلى 60 يوماً	من 1 إلى 30 يوماً
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الإجمالي	115,912	43,520	19,274	45,653	90,222
المقدرة عند التعثر	314,581				
خسائر الائتمان المقدرة	118,560				
معدل خسائر الائتمان المتوقعة	37.69%				

15.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتتبع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والتورق.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

15 إدارة المخاطر (تتمة)

15.2 مخاطر السيولة (تتمة)

المقصومة. تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2019	خلال شهر واحد دينار كويتي	خلال ثلاثة أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهر دينار كويتي	أكثر من سنة 1 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنو تورق	-	1,514,176	4,595,814	71,601,898	77,711,888
دائنون ومصرفات مستحقة	50,901	167,059	2,466,467	-	2,684,427
	50,901	1,681,235	7,062,281	71,601,898	80,396,315

31 ديسمبر 2018	خلال شهر واحد دينار كويتي	خلال ثلاثة أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهر دينار كويتي	أكثر من سنة 1 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنو تورق	-	704,329	5,292,318	74,026,133	80,022,780
دائنون ومصرفات مستحقة	32,448	99,485	2,433,892	-	2,565,825
	32,448	803,814	7,726,210	74,026,133	82,588,605

15.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمار فردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

يمكن تصنيف مخاطر السوق بصورة أكبر كما يلي:

15.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمالية تأثر التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات الربح. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح على مطلوباتها التي تحمل معدلات ربح نتيجة لعدم التطابق في إعادة تسعير معدلات الربح للمطلوبات. وتقوم سياسة المجموعة على إدارة تكلفة الربح عن طريق الجمع ما بين الديون ذات معدلات الربح الثابتة والمتغيرة.

تتمثل حساسية بيان الدخل المجمع في تأثير التغيرات المقدرة في معدلات الربح على خسارة السنة المجمعة للمجموعة استناداً إلى الموجودات المالية والمطلوبات المالية ذات المعدلات المتغيرة المحتفظ بها في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ليس هناك تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للزيادة أو النقص المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

بعدد 25 نقطة أساسية	التأثير على الربح قبل الضرائب
2019	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
± 154,828	± 160,927

دينار كويتي

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في عدد النقاط الأساسية.

15 إدارة المخاطر (تتمة)

15.3 مخاطر السوق (تتمة)

15.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة إحدى الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار العملات الأجنبية حيث أن موجوداتها ومطلوباتها مدرجة بعملة عرض البيانات المالية المجمعة.

15.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدبر المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق الأوراق المالية الإقليمية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى والذي يمثل الزيادة في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في 31 ديسمبر 2019 بسبب زيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
386	315	الكويت

16 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. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و31 ديسمبر 2018.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض والذي يمثل صافي الدين مقسوماً على حقوق الملكية. تُدرج المجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى ودائني التورق ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال إجمالي حقوق ملكية المجموعة.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,370,937	61,931,188	دائنو تورق
2,565,825	2,684,427	دائنون ومصرفات مستحقة
(2,406,699)	(1,840,950)	النقد والنقد المعادل
64,530,063	62,774,665	صافي الدين
65,391,027	68,393,428	حقوق الملكية
99%	92%	معدل الاقتراض

17 حدث لاحق

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم الإعلان عن تفشي فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) في الكويت وعلى المستوى الدولي. كما أعلنت منظمة الصحة العالمية أن تفشي هذا الفيروس يشكل "حالة الطوارئ الصحية العامة ذات الاهتمام الدولي". وقد أدى تفشي كوفيد 19 إلى تراجع أداء الأعمال نتيجة وقف الأنشطة التجارية من قبل الجهات الحكومية سواء بشكل اختياري أو الزامي. وبالرغم من التوقع في الوقت الحالي بأن تراجع الأعمال قد يكون مؤقتاً، إلا أنه قد نشأت حالات عدم التأكد من الأثر الاقتصادي. ومن المتوقع أن تستمر التأثيرات القائمة والمتوقعة لانتشار كوفيد 19 على الاقتصاد في التطور. ولا يزال مقدار ومدة هذه التطورات غير مؤكدة في هذه المرحلة ولكن من المرجح أن يكون لها تأثيراً سلبياً على نتائج التشغيل لدى المجموعة. ونظراً لعدم التأكد من الأثر الاقتصادي القائم، فإنه لا يمكن تقدير مدى تأثير كوفيد 19 على الموقف المالي أو نتائج التشغيل بصورة موثوق منها في الوقت الحالي.