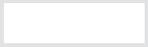


أركان
ARKAN

شركة أركان الكويت العقارية (ش.م.ك.ع.)
Arkan Al Kuwait Real Estate Co. (K.S.C.P.)

عنوان

التقرير السنوي
2020



التقرير
السنوي
2020





صاحب السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
امير دولة الكويت

اركان
ARKAN

شركة اركان الكويت العقارية (مؤسسة)
Arkan Al Kuwait Real Estate Co. (K.S.C.P.)

التقرير السنوي
2020

المحتويات

مجلس الإدارة	7
تقرير حوكمة الشركات	8
تقرير لجنة التدقيق	24
كلمة رئيس مجلس الإدارة	28
تقرير هيئة الرقابة الشرعية	30
كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	34
الإدارة التنفيذية	36
البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٠ مع تقرير مراقب الحسابات المستقل	38



בנייה
חדשה
היא
הבסיס
ל
התקווה

היא
הבסיס
ל
התקווה
היא
הבסיס
ל
התקווה
היא
הבסיס
ל
התקווה

مجلس الإدارة



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



محمد غيث الطيار
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالعزيز الفريح
عضو مجلس الإدارة



مشعل عبدالرحمن العنزي
عضو مجلس الإدارة



عبد الله صلاح المسعد
عضو مجلس الإدارة



مشعل عبدالله الأنصاري
عضو مجلس الإدارة



تقرير حوكمة الشركات



هيكل نموذج تقرير حوكمة الشركات
القاعدة الأولى
بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	الاسم
٠٤ فبراير ٢٠١٩	ماجستير إدارة أعمال خبرة ٢٤ سنة	رئيس مجلس الإدارة ممثل عن شركة بي ان كي القابضة	١- فهد عبد الرحمن المخيزيم
٠٤ فبراير ٢٠١٩	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة ١٣ سنوات	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ممثل عن شركة بي ان كي كابيتال للتجارة العامة	٢- عبد الرحمن حمد التركيت
٠٤ فبراير ٢٠١٩	بكالوريوس إعلام / علاقات عامة خبرة ١٣ سنة	غير تنفيذي ممثل عن شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	٣- عبدالله صلاح حسين المسعد
٠٤ فبراير ٢٠١٩	بكالوريوس علوم إدارية/ تمويل خبرة ١٧ سنة	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	٤- محمد غيث محمد الطيار
٠٤ فبراير ٢٠١٩	بكالوريوس علوم الوراثة والعلوم البيولوجية ١٧ سنة	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	٥- مشعل عبدالرحمن خلف العنزي
٠٤ فبراير ٢٠١٩	ماجستير في القيادة والعلوم العسكرية خبرة ٢٠ سنة	غير تنفيذي ممثل لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	٦- مشعل عبد الله الأنصاري
٠٤ فبراير ٢٠١٩	ماجستير تمويل إسلامي خبرة ١٣ سنوات	غير تنفيذي مستقل	٧- أحمد عبد العزيز الفريح
٠٤ فبراير ٢٠١٩	بكالوريوس محاسبة خبرة ٢٤ سنة	موظف / أمين السر	٨- خالد عدنان شراب

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2020

اسم العضو	اجتماع رقم (1) المنعقد في تاريخ 2020/03/04	اجتماع رقم (2) المنعقد في تاريخ 2020/03/10	اجتماع رقم (3) المنعقد في تاريخ 2020/09/07	اجتماع رقم (4) المنعقد في تاريخ 2020/12/01	اجتماع رقم (5) المنعقد في تاريخ 2020/12/02	اجتماع رقم (6) المنعقد في تاريخ 2020/12/06	عدد الاجتماعات
١ - فهد عبد الرحمن المخيزيم رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
٢ - عبد الرحمن حمد التركيت نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
٣ - أحمد عبد العزيز الفريح عضو مجلس الإدارة - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
٤ - محمد غيث محمد الطيار عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
٥ - مشعل عبدالرحمن خلف العنزي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
٦ - مشعل عبد الله الأنصاري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
٧ - عبد الله صلاح حسين المسعد عضو مجلس الإدارة	اعتذر	اعتذر	✓	✓	✓	✓	4
٨ - خالد عدنان شراب أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6

نبذة عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر الاجتماعات للمجلس:

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإدارة وتنسيق كافة الأنشطة فيما يتعلق بمجلس الإدارة. وبما يتفق مع مستندات الحوكمة ذات الصلة. يتم تعيين أمين سر مجلس الإدارة من قبل المجلس ويمكن أن يكون من بين أعضاء المجلس أو من الإدارة التنفيذية أو من خارجها ويتم تعيين أمين سر المجلس أو عزله بقرار من مجلس الإدارة. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة بالتأكد من الالتزام بالإجراءات المعتمدة من قبل المجلس فيما يتعلق بتداول المعلومات بين أعضاء المجلس واللجان التابعة له والإدارة التنفيذية ووضع جدول واجتماعات مجلس الإدارة وتدوين محاضر اجتماعات المجلس، كما يتعين على أمين سر مجلس الإدارة ضمان حسن تسليم وتوزيع المعلومات والتنسيق بين أعضاء المجلس وأصحاب المصلحة الآخرين في الشركة بمن فيهم المساهمين ومختلف الإدارات في الشركة والموظفين المختصين.

● يحضر أمين المجلس الاجتماعات التابعة لمجلس الإدارة لتوثيق المحاضر، وإعداد وتوزيع محاضر الاجتماعات وإجراء التعديلات اللازمة والانتهاء من وضع مضبطة الاجتماع. لتمكين الأعضاء من الاطلاع على كافة المحاضر والمعلومات والمستندات وكذلك السجلات ذات الصلة بالشركة وموظفيها. ويحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة واللجان وتوفرها لأعمال التدقيق المنتظم

● وضع جدول وتبليغ تاريخ وموعد كافة اجتماعات مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس بوقت مناسب.

● التأكد من توزيع جدول الأعمال والمستندات المطلوبة لعقد اجتماعات مجلس الإدارة قبل وقت كاف.

● إعداد جدول الأعمال والقرارات التي ستم المصادقة عليها من قبل الجمعيات العامة العادية وغير العادية. وتقديم جدول الأعمال إلى الجهات الرسمية الأخرى.

إرسال الدعوات وجدول الأعمال إلى مختلف الأطراف التي تحضر اجتماعات الجمعية العمومية، ونشر جدول الأعمال وفقاً لما يقتضيه القانون وطبقاً للنظام الأساسي للشركة. ويحتفظ بنظام لإدارة الوقت وتحديد وترتيب المواعيد، والتأكد من تجنب تعارض المواعيد والوفاء بالالتزامات، والاحتفاظ بقوائم الهواتف والعناوين.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

هناك فصل واضح يصف الاختصاصات بين مجلس الإدارة وبين الإدارة التنفيذية وبما يضمن الاستقلالية الكاملة، وذلك حتى يتسنى لمجلس الإدارة الاضطلاع بمسؤولياته حيث يسعى مجلس الإدارة لتحقيق أهداف المساهمين ومتابعة الإدارة التنفيذية للشركة ويسعى إلى تحقيق أهداف الشركة الاستراتيجية من خلال التأكد من أن الإدارة التنفيذية تقوم بالمهام المنوطة بها على أكمل وجه.

إنجازات مجلس الإدارة خلال العام

إنجازات مجلس الإدارة خلال السنة المنتهية في 31-10-2020

تحديث واعتماد الهيكل التنظيمي للشركة.
تحديث واعتماد سلم الدرجات والمميزات الوظيفية للموظفين.
مناقشة واعتماد اطار عمل آلية قياس المخاطر
مناقشة واعتماد البيانات المالية (المراجعة) والمرفوعة من لجنة التدقيق والمخاطر بشكل ربع سنوي وسنوي.
مناقشة وابدء الرأي في مستند عرض الاستحواذ المقدم من شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم حول مستند عرض الاستحواذ على أسهم الشركة.
متابعة تقارير إدارات الشركة بشكل ربع سنوي.
مناقشة واعتماد الفرص الاستثمارية المعروضة على الشركة ضمن حدود صلاحيات مجلس الإدارة.
تعزيز وزيادة اصول الشركة.
مناقشة واعتماد المقترح الخاص بتوزيع الأرباح على المساهمين.
مناقشة واعتماد المكافآت التالية:
- مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31-10-2020 .
- لجان مجلس الإدارة وأمناء السر عن السنة المنتهية في 31-10-2020 .
- مكافأة الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية عن السنة المنتهية في 31-10-2020 .
- ومكافآت الموظفين عن السنة المنتهية في 31-10-2020 .
مراجعة اخر تحديثات للموازنة التقديرية للشركة 2021 - 2025

اسم اللجنة	لجنة التدقيق والمخاطر	لجنة الترشيحات والمكافآت
تاريخ تشكيل اللجنة	4 فبراير 2019	4 فبراير 2019
أعضاء اللجنة	السيد/أحمد عبد العزيز الفريح (رئيس اللجنة) السيد/مشعل العنزي السيد/محمد غيث الطيار	السيد/ مشعل عبدالله الأنصاري (رئيس اللجنة) السيد/ عبدالرحمن حمد التركيت السيد/ أحمد عبدالعزيز الفريح السيد/ عبدالله صلاح المسعد
مهام وإنجازات اللجنة	<ul style="list-style-type: none"> - ضمان سلامة وشفافية وعدالة التقارير المالية من خلال مراجعة القوائم المالية وابداء الرأي والتوصية بشأنها لمجلس الادارة. - التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين ومتابعة ادائهم للتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات الى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق. - الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي بما في ذلك مراجعة خطط التدقيق الداخلي ونتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير. - مراجعة السياسات والإجراءات الداخلية لإدارات الشركة وضمن التزام الشركة بمتطلبات الجهات الرقابية. - دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وابداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة بشأنها. 	<ul style="list-style-type: none"> - التأكد من عدم انتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل. - مناقشة مقترحات مكافآت أعضاء مجلس الإدارة. - الاشراف على عملية تقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية. - مناقشة واعتماد تقرير اللجنة عن السنة المنتهية في 31-10-2020.
عدد الاجتماعات	7	1

حصول أعضاء مجلس الإدارة على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

- تتيح الشركة لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات اللازمة لممارسة دورهم الرقابي على الإدارة التنفيذية. ويمكن ترتيب أي اجتماعات يرغب بها عضو مجلس الإدارة مع الإدارة التنفيذية من خلال أمين سر المجلس. ويتم تشجيع أعضاء المجلس وخاصة الأعضاء المستقلين على زيارة الشركة مع أو بدون وجود الإدارة العليا. وعلاوة على ذلك، إذا كان لدى أعضاء المجلس أي استفسارات عن أي معلومات أو وثائق فلهم مطلق الحرية بالتنسيق مع ، ومن خلاله، يتم التنسيق بين عضو مجلس الإدارة والمدير التنفيذي ذات الصلة.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

متطلبات تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

● يتمثل دور لجنة الترشيحات والمكافآت التالي:

- مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الاشرافية والمتعلقة بفاعلية ونزاهة والالتزام بسياسات واجراءات الترشيح لدى الشركة ومراجعة الموافقة على معايير الاختيار واجراءات التعيين لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والتأكد من أن سياسة ومنهجية الترشيح ككل تناسب الأهداف الاستراتيجية للشركة.

- مساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الاشرافية المتعلقة بفاعلية ونزاهة والالتزام بسياسات وإجراءات المكافآت لدى الشركة والتأكد من سياسة ومنهجية المكافآت ككل تناسب الأهداف الاستراتيجية للشركة.

كما تعكس سياسة المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشركة شركة أركان الكويت العقارية الى مصالح المساهمين والشركة مع الأخذ في الاعتبار أي أمور محددة بما في ذلك المهام والمسؤوليات التي يضطلعون بها. بالإضافة إلى ذلك، تساعد سياسة المكافآت في تعزيز الأهداف طويلة الأجل الخاصة بحماية مصالح الشركة. ويتم الرجوع إلى الإرشادات العامة بشأن دفع الحوافز التي تمت الموافقة عليها في الجمعية العامة السنوية للشركة.

المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

يتم بذل الجهود للتأكد من أن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة تطابق المستوى السائد في شركات مماثلة مع الأخذ في الاعتبار أيضاً الكفاءات المطلوب توافرها في أعضاء المجلس وجهود ونطاق عمل المجلس بما في ذلك عدد الاجتماعات. وفي أية حالة، لا يجب أن تخالف المكافآت التي سيتم منحها لأعضاء مجلس الإدارة أي أحكام واردة في قانون الشركات في دولة الكويت.

يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة أساسية يتم ربطها بأداء الشركة وكذلك أداء المجلس بما يتفق مع مؤشرات الأداء الرئيسية التي تنص عليها الشركة. كما يجب أن تتوافق المكافأة مع قانون الشركات وأي تعليمات أو قرارات من الجهات

الرقابية المختصة. وتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة عن السنة المالية. ويتم ذكر المكافأة الأساسية في التقرير السنوي، وبالإضافة إلى المكافأة الأساسية يتم دفع مكافأة اللجان السنوية لأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس. ويتم ذكر مكافآت اللجان في التقرير السنوي ويتم تحديد المكافآت باستخدام نفس المبادئ الخاصة بالمكافأة الأساسية. ويتم سداد المصروفات المتعلقة باجتماعات المجلس واللجان بعد الانتهاء من أعمال السنة المالية ذات الصلة.

بناء على النتائج المالية قرر المجلس عدم توزيع مكافآت على أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2020 .

لجنة المكافآت والترشيحات

تقوم اللجنة بإعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسماتها، ويعرض التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه. وتقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند اعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.

لجنة التدقيق والمخاطر

- تطبيقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال شكل مجلس إدارة أركان لجنة التدقيق والمخاطر، وتقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية والمخاطر ونظام الرقابة الداخلية وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني. كما تقوم بمراجعة الأمور المحاسبية والتقارير الهامة بما في ذلك المعاملات المعقدة وغير المعتادة والمجالات التي تتضمن أحكاماً تقديرية والإصدارات المهنية والرقابية، وفهم مدى تأثيرها على البيانات المالية وإبداء الرأي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.

- كما تشرف لجنة التدقيق والمخاطر على الإستراتيجيات والسياسات والإجراءات والأنظمة الموضوعة من قبل إدارة الشركة بهدف تحديد وتقييم وقياس وإدارة المخاطر الرئيسية التي تواجه الشركة والتي يمكن أن تشمل نظرة عامة على مخاطر الأعمال الإستراتيجية لدى الشركة ومخاطر الائتمان والمخاطر التشغيلية ومخاطر الالتزام الرقابي ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة ومخاطر الاستثمار ومخاطر التمويل ومخاطر السوق ومخاطر السمعة والمخاطر المستجدة وغيرها من المخاطر وكذلك عمليات إدارة وتخطيط وتقييم رأس المال من قبل إدارة الشركة

بيان مكافآت لجنة التدقيق والمخاطر (عدد الاجتماعات "7")

المكافآت	التقييم	الصفة
2,000	3	رئيس اللجنة
2,000	3	عضو اللجنة
2,000	3	عضو اللجنة
1,000	لا ينطبق	أمين السر

مكافآت الموظفين والإدارة التنفيذية

يتم منح المكافأة السنوية للموظفين بناء على نسبة تحقيق الأهداف التشغيلية والمالية المحددة لكل سنة، وعلى الأداء الفردي للموظفين ومدى مساهمتهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وقد طبقت الشركة هيكلًا معتمدًا من مجلس الإدارة لوضع رابط شفاف بين المكافأة والأداء. وتتضمن مقاييس الأداء الرئيسية على مستوى الشركة مزيج من المقاييس قصيرة الأجل والمقاييس طويلة الأجل، وتتضمن مؤشرات الربحية والملاءة والسيولة والنمو. حيث تضمن عملية إدارة الأداء بالشركة توزيع جميع الأهداف وترتيبها بشكلٍ تتابعي لجميع وحدات الأعمال والموظفين المعنيين.

ويتم منح الإدارة التنفيذية «العليا» حافزاً لتحقيق القيمة للمساهمين من خلال الأجر المعتمد على الأداء. وتقدم لجنة المكافآت مقترحات بشأن مكافآت الإدارة التنفيذية وتتأكد من أن المكافأة تتفق مع الأوضاع السائدة في شركات مماثلة. ويتم الموافقة عليها في اجتماع مجلس الإدارة. وتراعي سياسة المكافآت الخاصة بالشركة وعلى وجه التحديد، الدور الوظيفي لكل موظف.

مكافآت الموظفين والإدارة التنفيذية:

قامت لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة مؤشرات الأداء لموظفي الشركة والإدارة التنفيذية عن أعمال العام المنتهي في 2020/10/31، وبناء عليه اقترحت اللجنة ما يلي:

- مكافآت الموظفين والإدارة التنفيذية عن أعمال السنة - / 120,012 دك ونسبة 7.5 % من إجمالي الأرباح التشغيلية قبل المكافآت.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

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

- تعهدت الإدارة التنفيذية لمجلس الإدارة كتابيا وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، وأنها تعد وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال. كما يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين تعهدا من قبل أعضاء المجلس بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

متطلبات تشكيل لجنة التدقيق

- تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية ونظام الرقابة الداخلية وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني، وأداء مسؤوليات مجلس الإدارة الإشرافية المتعلقة بمسائل المخاطر الحالية والمستجدة المصاحبة لأنشطة الشركة، وتحديد نقاط الضعف والعمل على اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد النسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة.
- لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة.
- تجتمع لجنة التدقيق بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين لمناقشة السياسات المحاسبية والبيانات المالية .

استقلالية وحيادية مراقب الحسابات الخارجي

- اعتمد مجلس إدارة الشركة سياسة اختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي والمعدة من قبل لجنة التدقيق وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت، حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي للشركة مهامه في الشركة، والتي توضح تماما آلية اختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته، ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها والخدمات المسموح بتقديمها.

القاعدة الخامسة

وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

لجنة التدقيق ولجنة إدارة المخاطر

- تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بتوفير الموارد الكافية والأنظمة المناسبة إلى قسم إدارة المخاطر. وتعمل على تقييم الأنظمة والآليات الخاصة بتحديد ومراقبة مختلف المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة وذلك لتحديد نقاط الضعف في هذا الشأن. ومراجعة الهيكل التنظيمي لوحدة إدارة المخاطر وتقديم توصياتها في هذا الشأن قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.

نظم إدارة المخاطر والرقابة الداخلية

- تقوم اللجنة بالمراجعة ورفع التوصية إلى مجلس الإدارة بشأن صياغة ووضع القدرة الكلية على تحمل المخاطر والنزعة إلى تحمل المخاطر والإطار العام للمخاطر، وتتسلم التقارير من إدارة الشركة بخصوص سياسات وإجراءات الشركة المتعلقة بالالتزام الشركة بحدود المخاطر وقدرتها ونزعتها إلى تحمل المخاطر المقررة؛
- تشرف اللجنة على الإستراتيجيات والسياسات والإجراءات والأنظمة الموضوعية من قبل إدارة الشركة، بهدف تحديد وتقييم وقياس وإدارة المخاطر الرئيسية التي تواجه الشركة، ومنها أخطار الأعمال الإستراتيجية والمخاطر التشغيلية ومخاطر الالتزام الرقابي ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة ومخاطر الاستثمار ومخاطر التمويل ومخاطر السوق ومخاطر السمعة وغيرها من المخاطر وكذلك عمليات إدارة وتخطيط وتقييم رأس المال من قبل إدارة الشركة.
- إجراء تقييم سنوي لإطار الحوكمة والمخاطر والرقابة لدى الشركة للتوصل إلى قناعة بشأن تصميم واكتمال إطار العمل المتعلق بأنشطة الشركة وسمات المخاطر؛
- رصد سمات المخاطر لدى الشركة بشكل منتظم مقارنة بالإطار العام لتحمل المخاطر.
- التأكد من أن جميع موظفي قسم إدارة المخاطر يتمتعون بالاستقلالية عن الأنشطة التي تؤدي إلى التعرض للمخاطر.
- التأكد من قيام موظفي إدارة المخاطر بنشر الوعي بالمخاطر بين موظفي الشركة.
- مراجعة المعاملات المقترحة مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة إلى مجلس الإدارة في هذا الصدد.
- مراجعة المسائل التي ترفعها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر لدى الشركة.
- إعداد تقارير دورية حول طبيعة المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة وتقديمها إلى مجلس الإدارة.

نظم التدقيق الداخلي

- مراجعة مدى دقة وصحة وسلامة المعلومات المالية والتشغيلية ووسائل تحديد قياس وتصنيف المخاطر ورفع التقارير اللازمة.
- مراجعة الأنظمة الموضوعية لضمان الالتزام بالسياسات والخطط والإجراءات والقوانين واللوائح التي يمكن أن يكون لها تأثير هام على العمليات والتقارير وما إذا كانت الشركة ملتزمة بذلك.
- مراجعة وسائل حماية الأصول والتحقق من وجود تلك الأصول حيثما يكون ملائماً. ومراجعة وتقييم استخدام الموارد بصورة اقتصادية وكفاءة.
- مراجعة العمليات أو البرامج للتأكد مما إذا كانت النتائج متسقة مع الأهداف والأغراض المحددة، وما إذا كان يتم تنفيذ العمليات أو البرامج وفقاً لما هو مخطط.
- مراجعة عمليات محددة بناء على طلب من لجنة التدقيق أو إدارة الشركة، حسبما يكون ملائماً.

- مراقبة وتقييم مدى فاعلية نظام إدارة المخاطر في الشركة.
- مراجعة جودة أداء مراقبي الحسابات الخارجيين ودرجة التنسيق مع لجنة التدقيق الداخلي.
- مراجعة بيان الرقابة الداخلية من قبل الإدارة العليا والرأي المتعلق بها ومدقق الحسابات عن تخطيط التدقيق.

وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة إدارة المخاطر تتبع لجنة إدارة المخاطر والتدقيق، وقد تم تعديل الهيكل التنظيمي للشركة بشكل يوضح إنشاء وحدة المخاطر، وقد قام مجلس الإدارة بتكليف إحدى الجهات الاستشارية المتخصصة للقيام بكافة مهام وحدة المخاطر.

وحدة التدقيق الداخلي

يتضمن الهيكل التنظيمي المعتمد للشركة وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق مباشرة، يتوافر لدى الشركة أنظمة ضبط ورقابة داخلية تشمل جميع أنشطة الشركة كما يراعى في الهيكل التنظيمي للشركة مبادئ الضبط الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة. قد تم الاستعانة بمكتب خارجي للقيام بإعداد تقرير ICR والذي يتيح للشركة معرفة جوانب القصور في الأنظمة وطريقة معالجتها.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة معايير لترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية في الشركة، تتوقع شركة أركان الكويت العقارية قيام أعضاء مجلس الإدارة، بما فيهم الأعضاء غير المستقلين، والموظفين بأداء عملهم بأقصى ما لديهم من قدرة وأن يتصرفوا بطريقة تعكس وتعزز صورة وسمعة الشركة. وتؤكد قواعد وأخلاقيات السلوك المهني على سياسة الشركة وتعتبر إرشادات نحو:

- تعزيز السلوك الصادق والأخلاقي الذي ينعكس إيجاباً على الشركة.
- المحافظة على مناخ مؤسسي يحفظ قيمة ونزاهة وكرامة كل فرد.
- ضمان الالتزام بالقوانين والقواعد والأنظمة التي تحكم أنشطة وعمليات الشركة، وضمان الاستخدام السليم لموجودات الشركة.

توضح قواعد وأخلاقيات السلوك هذه المعايير لكيفية تصرف كل مدير أو مسؤول أو موظف مع جميع أصحاب المصالح في الشركة وعامة الجمهور. وتهدف هذه القواعد في نهاية الأمر إلى ضمان أن الغير ينظر إلى الشركة كمؤسسة ملتزمة بمعايير عالية من النزاهة في كافة تعاملاتها.

الحد من حالات تعارض المصالح

كجزء من حوكمة الشركات، قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهتها وإدارتها، ولتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والفصل بين المصالح الشخصية عن مسؤولياتهم الرسمية في الشركة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

سياسة الإفصاح والشفافية

● قام مجلس الإدارة بوضع نظم وسياسات للإفصاح والشفافية، وتهدف هذه النظم والسياسات إلى تحقيق العدالة والشفافية ومنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات الداخلية. كما تهدف السياسة إلى تنظيم إجراءات إفصاح الشركة عن المعلومات الجوهرية وتوفير آلية الإعلان عن ذلك فيما يتعلق بتعليمات حوكمة الشركات. حيث قامت الشركة خلال العام 2019-2020 بالإفصاح عن البيانات والمعلومات الأساسية لكافة المساهمين والمستثمرين، وذلك من خلال وسائل الإفصاح المناسبة وبشكل دوري وفي الوقت المناسب، ويتوفر لدى الشركة وحدة تنظيم شؤون المستثمرين تتمتع بالاستقلالية، وهي مسئولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

سجل الإفصاح وشؤون المستثمرين

● تحتفظ الشركة بسجل خاص بالافصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يحتوي على كل البيانات والمعلومات المطلوب الإفصاح عنها وفقاً للقوانين والتعليمات وسياسات الشركة في هذا الشأن، كما يحتوي السجل على البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى، والتي يتم إدراجها في التقرير السنوي المعروض على الجمعية العامة، ويكون من حق أصحاب الشأن الاطلاع على هذا السجل خلال ساعات العمل المعتادة.

وحدة تنظيم شؤون المستثمرين

● التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على اطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالذقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

تطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات

● تقوم الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما يتم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم من خلاله عرض كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة

احترام حقوق المساهمين

الدقة والمتابعة المستمرة للبيانات الخاصة بالمساهمين

- بحسب تعليمات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، وبالإضافة إلى النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركات والسياسات الداخلية، تتضمن الضوابط الرقابية والأسس المتبعة لحماية حقوق الأطراف أصحاب المصالح، وبصفة خاصة المساهمين. ويهدف ذلك إلى حماية المراكز المالية للشركات، والقيام بمهامهم في خدمة عملية التنمية الاقتصادية والمجتمع. إن النجاح النهائي لشركة أركان هو نتيجة للجهود المشتركة للعديد من الأطراف بما في ذلك الموظفين والمستثمرين والأطراف الأخرى التي لديها علاقات عمل مع الشركة.

إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة

- يتم حفظ سجلات المساهمين لدى المقاصة والتي يتم تحديثها أولاً بأول عند كل تغيير ويمكن الاطلاع عليها من خلال الاتصال المباشر والطلب من إدارة المقاصة وذلك وفقاً للعقد المبرم بين أركان والمقاصة.

حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

- تعمل الشركة على تشجيع كافة فئات المساهمين على حضور اجتماعات الجمعية العامة حيث تتعدّد الجمعية العامة بدعوة وحضور المساهمين وتعتبر السلطة العليا في الشركة، وتقوم الجمعية العامة بانتخاب وتعيين مجلس الإدارة الذي توكل إليه مهام التصرف نيابة عن المساهمين لحماية مصالحهم وتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتهم.

القاعدة التاسعة

إدراك دور أصحاب المصالح

حقوق أصحاب المصالح

- وضعت أركان سياسة وآلية تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة من أجل حفظ حقوقهم، والحد من تضارب المصالح المحتمل، حيث تقوم أركان باحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الكويت ذات العلاقة مثل قانون العمل وقانون الشركات ولائحته التنفيذية، ذلك بالإضافة إلى العقود المبرمة بين الطرفين وأية تعهدات إضافية تقوم بها الشركة تجاه أصحاب المصالح، حيث أن حماية حقوق أصحاب المصالح بمقتضى القوانين يوفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم، ولقد وضعت أركان آلية لتسهيل وصول أصحاب المصالح إلى الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون لها.

تشجيع أصحاب المصالح على المشاركة في متابعة أنشطة الشركة المختلفة

- تلتزم الشركة بمعايير تطبيق الحوكمة والقوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بشأن أصحاب المصالح مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية والعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي توفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم. وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح الإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ وعدم الإضرار به.

القاعدة العاشرة

تعزير وتحسين الأداء

تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الإستراتيجية للشركة.

تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

- تكفل الشركة لجميع أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الحاجات التدريبية اللازمة لزيادة المهارات والمعرفة لتحقيق مستوى أفضل من الإدارة والكفاءة في العمل.

القيم المؤسسية لدى العاملين في الشركة

- حددت الشركة السلوكيات المهنية والأخلاقية المبادئ الأساسية التي تقوم عليها سياسة الشركة بخلق القيم المؤسسية على أساس أن سمعة الشركة تقوم على سلوك أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين، ويجب على الجميع أن يلعب دوراً في المحافظة على سمعة الشركة من خلال الالتزام بأعلى المعايير الأخلاقية، ويتولى مجلس الإدارة مسئولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعين على كل عضو من أعضاء الإدارة العليا والموظفين المساعدة وإبلاغ مجلس الإدارة عن أي مخالفة.

القاعدة الحادية عشر

التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

تحقيق التوازن بين كل من أهداف الشركة وأهداف المجتمع

- إن التزام الشركة بالمسؤولية يعتبر مفتاح لنجاح الشركة. حيث نهدف إلى العمل بموجب نموذج أعمال مستدام ينتج القيمة من خلال بناء علاقات عميقة وواسعة النطاق وطويلة الأجل مع عملاء الشركة وغيرهم من أفراد المجتمع الذي تعمل فيه. تتجسد المسؤولية الاجتماعية للشركة في القيم التي تتبناها الشركة وتشكل الأساس لكيفية إنجاز العمل حيث يتم تطوير المنتجات وتقديم الخدمات طبقاً لأهداف والتزامات الشركة. ترى الشركة أن المسؤولية الاجتماعية لم تعد مسألة تطوع لمساعدة المجتمع فقط بل هي ركيزة أساسية للمساعدة في بناء المجتمع. ولقد قامت أركان بتقديم مشاركات الى جمعيات نفع عام خلال العام 2019-2020.

البرامج والآليات المستخدمة والتي تساعد على إبراز جهود الشركة المبذولة في مجال العمل الاجتماعي

- تحرص الشركة على المساهمة بدور حيوي ومبادر في تنمية المجتمع الكويتي من خلال نشاطات المسؤولية الاجتماعية المختلفة، وخاصة تلك البرامج والحملات التي تخاطب الشباب بشكل مباشر، بهدف دعم قدراتهم ومواهبهم وتشجيعهم على التطوع المجتمعي بشتى مجالاته، كذلك تأهيل الكوادر الوطنية من خلال توفير فرص التدريب في المجالات المتخصصة لاكتساب الخبرات العملية. كما ساهمت الشركة بالعديد من الحملات الاجتماعية التوعوية من خلال وسائل التواصل الاجتماعي.



تقرير لجنة التدقيق



تقرير لجنة التدقيق والمخاطر

شركة أركان الكويت العقارية 2020

تقوم لجنة التدقيق على مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية ونظام الرقابة الداخلي وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني وإدارة المخاطر. تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء من بينهم عضو مستقل، وتقوم اللجنة بمراجعة الأمور المحاسبية والتقارير الهامة بما في ذلك المعاملات المعقدة وغير المعتادة والمجالات التي تتضمن أحكاماً تقديرية والإصدارات المهنية والرقابية، وفهم مدى تأثيرها على البيانات المالية المجمعة وإبداء الرأي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة، كما تقوم بمراجعة نتائج التدقيق مع إدارة الشركة ومراقب الحسابات الخارجي المستقل بما في ذلك أي صعوبات تواجهها. وتقوم بمراجعة البيانات المالية المجمعة بشكل دوري قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة، وتقديم آرائها وتوصياتها في هذا الشأن إلى مجلس الإدارة بهدف ضمان شفافية وعدالة التقارير المالية. كما تقوم اللجنة بمراجعة نتائج التدقيق الداخلي و تقارير المخاطر ومتابعة نتائج التقارير مع إدارة الشركة والمدقق الداخلي ومستشاري المخاطر.

تتولى لجنة التدقيق مسؤولية رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص تعيين وعزل مراقب الحسابات الخارجي و المدقق الداخلي و في حال قررت اللجنة وجود حاجة لتغيير مراقب الحسابات الخارجي او المدقق الداخلي ، سوف ترفع اللجنة توصياتها بذلك مع معايير الاختيار.

ومن مهام اللجنة:

- حل أي خلافات بين إدارة الشركة ومدققي الحسابات أو مستشاري المخاطر.
- الموافقة مسبقاً على كافة خدمات التدقيق وغيرها من الخدمات.
- تعيين مستشار أو محاسبين مستقلين أو غيرهم لتقديم المشورة إلى الشركة أو المساعدة في إجراء تحقيق.
- طلب أي معلومات تحتاجها اللجنة من الموظفين ويتم الإيعاز لجميع الموظفين بالتعاون في تلبية طلبات اللجنة أو مع الأطراف الخارجية، والاجتماع مع مسؤولي الشركة ومراقب الحسابات الخارجي المستقل أو المستشار الخارجي حسب ما تقتضي الحاجة.
- تقييم مدى كفاءة أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وإعداد تقرير مراجعة الرقابة الداخلية.
- رفع تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن أعمال اللجنة والمسائل المتعلقة بها والتوصيات ذات الصلة.
- توفير قناة اتصال مفتوحة بين إدارة التدقيق الداخلي أو المسئول عن التدقيق ومراقب الحسابات الخارجي المستقل ومجلس الإدارة.

مختار

مختار

انجازات اللجنة:

- ضمان سلامة و شفافية و عدالة التقارير المالية من خلال مراجعة القوائم المالية و ابداء الرأي و التوصية بشأنها لمجلس الادارة.
- التوصية لمجلس الإدارة بتعيين مراقبي الحسابات الخارجيين و متابعة ادائهم للتأكد من عدم قيامهم بتقديم خدمات الى الشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي بما في ذلك مراجعة خطط التدقيق الداخلي ونتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير.
- مراجعة السياسات والإجراءات الداخلية لإدارات الشركة و ضمان التزام الشركة بمتطلبات الجهات الرقابية.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة و ابداء الرأي و التوصية لمجلس الإدارة بشأنها.

تلخيص عن إجتماعات لجنة التدقيق و المخاطر

إجتماع	إجتماع	إجتماع	إجتماع	إجتماع	إجتماع	إجتماع	الصفة	اسم العضو
7	6	5	4	3	2	1		
2020-12-3	2020-12-1	2020-11-10	2020-10-27	2020-09-07	2020-03-10	2020-01-15		
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	رئيس اللجنة	أحمد عبد العزيز الفريح
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	عضو اللجنة	مشعل العنزي
✓	✓	✓	✓	✓	اعتذر	✓	عضو اللجنة	محمد غيث الطيار
✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	أمين السر	ياسر الناطور

كلمة رئيس مجلس الإدارة



بسم الله، والصلاة والسلام على رسول
الله، وعلى آله وصحبه أجمعين،،

السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

إنه لمن دواعي سروري ان أتقدم إليكم
بالأصالة عن نفسي ونيابة عن أعضاء
مجلس إدارة شركة أركان الكويت
العقارية بأحر التحيات، وأن أعرض على
حضراتكم التقرير السنوي للسنة المالية
المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

لا يخفى عليكم كل تلك المشاكل والصعاب التي واجهت عمل الشركات كافة خلال السنة المنصرمة، والتي شهدت منذ بدايتها ظهور جائحة فيروس كورونا-كوفيد 19، الذي ضرب الاقتصادات العالمية في مقتل بشكل مفاجئ وغير متوقع، ما أدى لإفلاس الكثير من الشركات وتراجع أرباح البعض الآخر أو تعرضها لخسائر كادت أن تنتهي بها إلى الإفلاس.

ولقد عانى القطاع العقاري في الكويت كثيراً منذ بداية الازمة، حيث بدأت بوادر هذه المعاناة تتضح أكثر بعد قرار مجلس الوزراء الكويتي بإغلاق المجمعات التجارية إعتباراً من منتصف مارس الماضي، ما أثر على شريحة كبيرة من المواطنين والمقيمين الذين فقد بعضهم وظائفهم ومصادر دخلهم نتيجة لذلك الإغلاق، الأمر الذي انعكس على القطاع العقاري الذي شهد تراجعاً في الإيرادات بسبب تضرر بعض المؤجرين تارة، وتوقف البعض الآخر عن دفع الإيجارات تارة أخرى، لكن وبفضل الله فقد استعاد القطاع العقاري عافيته بشكل تدريجي بعد عودة الحياة من جديد عقب إنتهاء فترة الحظر الكلي والجزئي.

وبفضل الله أولاً، ثم بفضل السياسة الحكيمة لأعضاء مجلس إدارة شركتكم والادارة التنفيذية، فقد استطاعت شركة «اركان الكويت» ان تحافظ على خطواتها الثابتة التي وضعتها من خلال خطتها الاستراتيجية، الأمر الذي جنبها مخاطر الخسائر المادية، وساعدها في الحفاظ على مكانتها الراسخة في السوق العقاري أولاً وفي قلوب المساهمين والاعضاء ثانياً، كما أنها نجحت في الحفاظ على نسب الاشغال المستقرة في عقاراتها والحفاظ على المردود المناسب والمستمر أثناء وبعد جائحة فيروس كورونا المستجد-كوفيد 19.

لقد نجحت الادارة التنفيذية في شركتكم بوضع خطة استراتيجية للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2020، انعكست بالاثار الواضح في تحقيق الاهداف الموضوعة التي تمثلت نتائجها في زيادة التدفقات النقدية للشركة من خلال إيرادات التأجير من العقارات الاستثمارية المدرة، حيث نجحت الشركة بالفعل في زيادة محفظة عقاراتها بنسبة بلغت 27 % مقارنة بالسنة المالية السابقة، وجميعها عقارات مدرة للدخل، كما نجحت الشركة في الحصول على عقود تسهيلات إئتمانية مع بنوك اسلامية محلية وبنسبة مرابحة تنافسية، بالإضافة إلى تحويل عقود التمويل من عقود قصيرة الاجل إلى عقود طويلة الاجل.

لقد ساهمت السياسة الحكيمة التي اتبعتها مجلس الإدارة، والادارة التنفيذية للشركة في تحقيق نتائج مالية مميزة خلال السنة المالية المنصرمة، وذلك على الرغم من الظروف الاقتصادية الصعبة، حيث تمثلت أبرز تلك النتائج في التالي:

- نمو وارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية بنسبة 31 % مقارنة بالسنة الماضية.
- نمو محفظة العقارات بالشركة بنسبة 27 % من خلال الاستثمار في عقارات جديدة مدرة للدخل متنوعة من العقارات الصناعية والتجارية والاستثمارية.
- ارتفاع إجمالي الأصول إلى 82 مليون دينار وبنسبة إرتفاع بلغت 24 % مقارنة بالسنة الماضية.
- إنخفاض المصاريف العقارية بنسبة 12 % عن السنة الماضية، وكذلك انخفاض المصاريف العمومية والادارية بنسبة 2 % بفضل خطة الادارة التنفيذية للترشيد في المصاريف.

ولا يسعني في ختام كلمتي هذه إلا أن أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى جميع أعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية وجميع الموظفين بالشركة على أدائهم وجهودهم المبذولة في سبيل تحقيق أفضل النتائج والوصول بالشركة إلى مصاف الشركات العقارية المتميزة ، داعياً الله أن يوفقنا لتحقيق المزيد من التقدم، في ظل قيادة حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ نواف الاحمد الجابر الصباح، وولي عهده الامين الشيخ مشعل الاحمد الجابر الصباح حفظهما الله ورعاهما.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

رئيس مجلس الادارة

فهد عبدالرحمن المخيزيم



تقرير هيئة الرقابة الشرعية



دین

دین



التاريخ: ١٤٤٢/٠٤/١٧

الموافق: ٢٠٢٠/١٢/٠٢

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية ٢٠١٩/١١/٠١ - ٢٠٢٠/١٠/٣١

السادة /شركة أركان الكويت العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة أركان الكويت العقارية وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة ٢٠١٩/١١/٠١ - ٢٠٢٠/١٠/٣١ وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .



ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على أية استفسارات

ثالثاً : السياسات والإجراءات المعتمدة من قبل هيئة الرقابة الشرعية:

لم تقم هيئة الرقابة الشرعية للشركة بإعتماد أية سياسات وإجراءات لمنتجات و أنشطة للشركة .

رابعاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من ٢٠١٩/١١/٠١ إلى ٢٠٢٠/١٠/٣١ تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .

وصل اللهم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. علي إبراهيم الراشد

عضو هيئة الرقابة الشرعية

د. عصام العنزي

رئيس هيئة الرقابة الشرعية

أ.د. عبدالعزيز القصار

كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يطيب لي أن أرحب بكم بالأصالة عن نفسي ونيابة عن إخواني وزملائي أعضاء وموظفي شركة أركان الكويت العقارية، ويسرني أن أستعرض معكم أهم وأبرز إنجازات شركتكم خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

فبفضل الله ومنتته نجحت شركة أركان الكويت ممثلة بمجلس إدراتها في التغلب على التحديات الجسام التي واجهت الاقتصاد المحلي والعالمي على حد سواء خلال السنة المالية المنصرمة التي شهدت منذ بدايتها ظهور جائحة فيروس كورونا المستجد-كوفيد 19، والذي تسبب في تراجع النمو في عدد من الاقتصادات العالمية الكبرى والنامية في ذات الوقت.

ومنذ اللحظات الاولى لتلك الازمة، قامت شركة أركان الكويت العقارية بوضع وتنفيذ إستراتيجية طوارئ جديدة تتماشى مع الوضع الجديد، حيث كانت الأولوية في هذه الاستراتيجية تركيز على سلامة الموظفين والمستأجرين على حد سواء، والعمل على حل أي نزاعات أو مشاكل تقع مع المستأجرين وإيجاد حل وسط يرضي جميع الأطراف، ولله الحمد فقد نجحت هذه الاستراتيجية في الوصول بالشركة إلى بر الأمان في ظل هذه الجائحة.

فعلى صعيد العمل الداخلي بالشركة، استطاعت «اركان الكويت» تطبيق مفهوم التواصل عن بعد وتنفيذ كافة المهام والاعمال المنوطة للموظفين إلكترونياً، وذلك حفاظاً على سلامة الموظفين، كما قامت بتفعيل خطة المسؤولية الاجتماعية تجاه المستأجرين المتضررين، وخاصة في القطاعين التجاري والصناعي، وذلك بسبب الاغلاق الكامل لتلك الأنشطة، حيث تمثلت خطة الشركة بدراسة كاملة لمساعدة المتضررين منهم والوقوف إلى جانبهم للعبور من تلك الازمة، وتوفير الخدمات اللازمة لهم خلال فترة الحظر الجزئي والكلي للبلاد حفاظاً على المستأجرين.

اما على صعيد التكاليف التشغيلية، فقط قامت الشركة بتطبيق خطة للترشيد في كافة المصاريف العقارية أو العمومية والادارية، وبالفعل تم العمل على تفعيل وتطبيق خطة الترشيد على كافة إدارات الشركة، مع الحفاظ وبالدرجة الاولى على الامان الوظيفي للموظفين، مما انعكس أثره على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

وقد استمرت الشركة وكما هي عاداتها في نهجها الساعي دائماً إلى تحقيق النتائج الجيدة رغماً عن أية ظروف يمر بها السوق، ما مكّنها من تحقيق نتائج تشغيلية جيدة ومميزة تمثلت في تحقيق صافي أرباح بواقع 1,022,779 ديناركويتي، وبربحية سهم بلغت 4.07 فلس للسهم عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

ومن المتوقع أن تستمر شركتكم بإذن الله في تحقيق المزيد من الأرباح المجزية وتعظيم إيراداتها التشغيلية المستقبلية ضمن رؤيتها الجديدة المتمثلة في زيادة محفظة العقارات المدرة للدخل، ناهيك عن ان جعبتها ما زالت حافلة بالعديد من الخطط والمشاريع الجديدة التي تعول عليها كثيراً في المرحلة المقبلة، وهي:

- مشروع «ARKAN SQUARE»، وهو المشروع الذي خرجت به شركة أركان من النظام التقليدي لاسترحات الوقود بالكويت، إذ وبعد الانتهاء من تطوير مشروع «أركان سكوير» في منطقة الشاليهات أوائل سنة 2020، شهدت المنطقة نجاحاً ملحوظاً مما جعل منها محطة للترفيه بعد أن لاقى هذا المشروع إعجاب كافة مرتادي المنطقة.
 - مشروع «ARKAN CLINIC»، وهو المشروع الذي جاء بعد رؤية التوجه القائم بالسوق نحو العقارات الطبية في السنوات القليلة الماضية، الامر الذي دفع «أركان» إلى شراء وإنشاء عقار طبي يتميز عن مثله في السوق من خلال موقعه البارز في أحد أهم الشوارع بمنطقة الجابرية التي تعتبر من المناطق الحيوية بالدولة، فيما يتوقع الإنتهاء من تجهيز المبنى والبدء بتشغيله مطلع الصيف القادم-إن شاء الله.
 - مشروع «ARKAN AL-SALMIYA»، والذي تسعى من خلاله شركه أركان إلى أن تصبح شركة رائدة في توفير العقارات المتكاملة من حيث التاثير والتجهيز وفقاً لمعايير تليق بطلب السوق، علماً بأنه قد تم الإنتهاء من هذا البرج السكني الواقع في منطقة السالمية.
- ختاماً.. لا يسعني إلا ان أتوجه بالشكر الجزيل للسادة المساهمين الكرام على ثقتهم في إدارة شركتهم، وإلى أخواني أعضاء مجلس الادارة على ما بذلوه من جهد خلال هذه السنة، وإلى جميع الموظفين في الشركة على تفانيهم ودعمهم لإدارتهم التنفيذية، فلکم جميعاً كل الشكر والأحترام والتقدير.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي

عبدالرحمن حمد التركيت



الإدارة التنفيذية



الإدارة التنفيذية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



ياسر الناطور
المدير التنفيذي - القطاع المالي



براك جمال المزيرعي
مدير إدارة الاستثمار العقاري



خالد عدنان محمد
مدير الشؤون الإدارية والموظفين



أنس عويدات
المدير المالي

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة
البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية
في 31 أكتوبر 2020
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

دین

دین

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنتست ويونج

محاسبون قانونيون

مستوفى رقم ٧٤ تصفاة

الكويت الصفاة ١٢٠٠١

ساحة الصفاة

برج بينك الطابق ١٨ - ٢٠

شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (بشار إليهما معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2020 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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 أكتوبر 2020 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 (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. 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 رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 92% من إجمالي الموجودات كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: 90%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 75,187,698 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ (2019: 59,384,000 دينار كويتي).

تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية على أساس سنوي.

يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. علاوة على ذلك، فقد أدى التأثير الجوهري لحائحة كوفيد-19 إلى عدم تيقن إضافي في التوصل إلى افتراضات معقولة.

ونظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وكذلك أهمية الإفصاحات المرتبطة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بتقييم كافة تقارير التقييم فيما لو كانت طرق التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم العقار الاستثماري ذي الصلة.
- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين عن طريق مقارنتها بأمور أخرى منها الإيجارات السائدة في السوق وعائدات السوق والدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعنونة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقارات.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات التدقيق لعينة من محفظة العقارات الاستثمارية للتحقق فيما لو كانت البيانات المتاحة المرتبطة بالعقارات والمقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة تعكس سجلات العقارات الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة.
- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 6 و16 حول البيانات المالية المجمعة.

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست وبونغ



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2020

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

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نبدي ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية 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 تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ ونعتبر 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 أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (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 أن 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 يؤثر 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 وتتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبليهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

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

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (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. وأنها 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 ولانحته 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 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبد الجادر

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

6 ديسمبر 2020

الكويت

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019	2020	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
3,957,033	4,969,486		إيرادات تأجير عقارات
(498,564)	(439,078)		مصروفات عقارات
<u>3,458,469</u>	<u>4,530,408</u>		صافي إيرادات تأجير عقارات
1,055,002	(484,046)	6	(خسائر) أرباح تقييم عقارات استثمارية
61,976	41,352		أتعاب إدارة وحوافز
44,721	92,138		إيرادات توزيعات أرباح
50,857	92,519		إيرادات أخرى
<u>4,671,025</u>	<u>4,272,371</u>		
			المصروفات
(875,193)	(788,645)	5	تكاليف موظفين
(868,853)	(1,373,899)		تكاليف تمويل
(445,996)	(434,982)		مصروفات عمومية وإدارية
-	(604,992)		خسائر انخفاض قيمة مديني إيجارات
<u>(2,190,042)</u>	<u>(3,202,518)</u>		
2,480,983	1,069,853		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(22,329)	(9,629)		حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(62,025)	(26,746)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(24,810)	(10,699)		زكاة
(53,700)	-	12	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>2,318,119</u>	<u>1,022,779</u>		ربح السنة
<u>9.23 فلس</u>	<u>4.07 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
2,318,119	1,022,779	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنة لاحقة:
		صافي الخسائر من أدوات حقوق ملكية مصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(44,324)	(31,376)	
(44,324)	(31,376)	خسائر شاملة أخرى للسنة
2,273,795	991,403	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
419,833	578,172		أثاث ومعدات
59,384,000	75,187,698	6	عقارات استثمارية
3,266,406	2,957,217	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>63,070,239</u>	<u>78,723,087</u>		
			موجودات متداولة
1,997,050	394,000	18	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
441,817	452,286		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
512,045	2,145,523		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>2,950,912</u>	<u>2,991,809</u>		
<u>66,021,151</u>	<u>81,714,896</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	8	رأس المال
77,200	77,200	8	علاوة إصدار أسهم
3,990,012	4,096,997	9	احتياطي اجباري
154,524	154,524		احتياطي عام
(117,375)	(323,034)		احتياطي القيمة العادلة
6,059,943	5,140,820		أرباح مرحلة
<u>35,279,302</u>	<u>34,261,505</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
93,933	115,583		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	35,788,325	10	دائنو تمويل إسلامي
-	899,895	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
<u>93,933</u>	<u>36,803,803</u>		
			مطلوبات متداولة
29,708,029	9,269,229	10	دائنو تمويل إسلامي
826,821	1,186,750	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
113,066	193,609		توزيعات أرباح مستحقة
<u>30,647,916</u>	<u>10,649,588</u>		
<u>30,741,849</u>	<u>47,453,391</u>		إجمالي المطلوبات
<u>66,021,151</u>	<u>81,714,896</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي



فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ج. وشركتها التابعة

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

المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة	احتياطي عام	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
35,279,302	6,059,943	(117,375)	154,524	3,990,012	77,200	25,114,998
1,022,779	1,022,779	-	-	-	-	-
(31,376)	-	(31,376)	-	-	-	-
991,403	1,022,779	(31,376)	-	-	-	-
-	174,283	(174,283)	-	-	-	-
(2,009,200)	(2,009,200)	-	-	-	-	-
-	(106,985)	-	-	106,985	-	-
34,261,505	5,140,820	(323,034)	154,524	4,096,997	77,200	25,114,998
35,087,758	5,999,122	-	154,524	3,741,914	77,200	25,114,998
(73,051)	-	(73,051)	-	-	-	-
35,014,707	5,999,122	(73,051)	154,524	3,741,914	77,200	25,114,998
2,318,119	2,318,119	-	-	-	-	-
(44,324)	-	(44,324)	-	-	-	-
2,273,795	2,318,119	(44,324)	-	-	-	-
(2,009,200)	(2,009,200)	-	-	-	-	-
-	(248,098)	-	-	248,098	-	-
35,279,302	6,059,943	(117,375)	154,524	3,990,012	77,200	25,114,998

كما في 1 نوفمبر 2019

ربيع السنة

خسائر شاملة أخرى

إجمالي (الخسائر) الإبرادات الشاملة للسنة
تحويل احتياطي القيمة المعاملة من استبعاد أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة
المعالة من خلال الإبرادات الشاملة الأخرى
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
التحويل إلى الاحتياطي الاجباري (إيضاح 9)

في 31 أكتوبر 2020

كما في 1 نوفمبر 2018 كما هو مدرج مسبقاً (مدقق)

تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية و

أرصدة الإنتاجية معاد إبرادها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية و
ربح السنة
خسائر شاملة أخرى

إجمالي (الخسائر) الإبرادات الشاملة للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 8)
التحويل إلى الاحتياطي الاجباري (إيضاح 9)

في 31 أكتوبر 2019

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	توضيحات
2,480,983	1,069,853	أنشطة التشغيل
120,401	266,411	الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
120,000	-	تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
(1,055,002)	484,046	6 استهلاك اثاث ومعدات
-	604,992	إطفاء موجودات غير متداولة أخرى
46,014	38,022	خسائر (أرباح) تقييم عقارات استثمارية
(44,721)	(92,138)	خسائر انخفاض قيمة مديني إيجارات
-	(56,373)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
868,853	1,324,648	إيرادات توزيعات أرباح
-	49,251	3.3 إيرادات أخرى
2,536,528	3,688,712	تكاليف تمويل لدائتي تمويل إسلامي
(145,960)	(638,290)	تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
206,847	164,209	التعديلات على رأس المال العامل:
2,597,415	3,214,631	أرصدة مدينة وموجودات أخرى
(9,115)	(16,372)	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
(130,340)	(109,164)	النقد الناتج من العمليات
-	22,880	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,457,960	3,111,975	3.3 ضرائب مدفوعة
		استلام منح حكومية
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(7,522)	(118,776)	أنشطة الاستثمار
(6,715,358)	(12,967,300)	6 شراء اثاث ومعدات
(1,175,928)	(600,939)	6 شراء عقارات استثمارية
(1,007,451)	-	نققات رأسمالية متكبدة لعقارات قيد التطوير
-	251,512	7 شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(120,000)	26,301	7 متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(1,603,050)	-	متحصلات من استرداد رأس مال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
22,779	92,138	حيازة حقوق طبع ونشر
(10,606,530)	(13,317,064)	دفعات مقدما لحيازة عقارات استثمارية
		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
10,805,792	15,349,525	أنشطة التمويل
(1,963,743)	(1,928,657)	صافي المتحصلات من دائتي تمويل إسلامي
(970,031)	(1,324,648)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(257,653)	3.3 تكاليف تمويل مدفوعة
7,872,018	11,838,567	مداد جزء من أصل مبلغ مطلوبات التأجير
(276,552)	1,633,478	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
788,597	512,045	صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
512,045	2,145,523	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر
		معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
-	(305,974)	3.3 تعديل انتقالي للأثاث والمعدات نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل موجودات حق الاستخدام)
-	(1,116,455)	3.3 تعديل انتقالي للمعزات الاستثمارية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل موجودات حق الاستخدام)
-	22,829	3.3 تحويل مدفوعات مقدما للأثاث والمعدات
-	1,399,600	3.3 تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (المعدل مقابل دائنون ومطلوبات أخرى)
-	(1,603,050)	6 عقارات استثمارية
-	1,603,050	دفعات مقدما لشراء عقارات استثمارية
-	-	

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (بشار اليهما معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 6 ديسمبر 2020. يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 18 ديسمبر 2019. يتضمن الإيضاح 8.4 توزيعات الأرباح المسددة والمقترحة.

تأسست الشركة الأم بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية، وتم ادراج أسهمها للتداول العام في سوق الكويت للأوراق المالية (بورصة الكويت). إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الدور 66، ص.ب. 20678 الصفاة - 13067، دولة الكويت.

قامت الشركة الأم في 23 أبريل 2017 بتأسيس شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و. ("الشركة التابعة") برأسمال يبلغ 1,000,000 دينار كويتي. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة للشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الإيضاح رقم 3.2 أدناه).

إن الشركة الأم تعمل بشكل أساسي في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الاستثمارية وقد تم تأسيسها للقيام بالأنشطة التالية:

- « بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- « القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- « إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- « القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- « استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- « استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- « القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- « توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- « المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- « شراء الوكالات التي ستساعد الشركة على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- « تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزلات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- « تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- « إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- « تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- « المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم المجموعة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للمجموعة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوند أو أية صورة أخرى.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يؤكد أن المجموعة لديها القدرة على الوفاء بشروط السداد الإلزامية لدائني التمويل الإسلامي.

كما في 31 أكتوبر 2020، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 7,657,779 دينار كويتي (2019: بمبلغ 27,697,004 دينار كويتي). تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 9,269,229 دينار كويتي (2019: بمبلغ 29,708,029 دينار كويتي)، والتي تستحق السداد بموجب العقد خلال 12 شهر اعتباراً من نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. من المتوقع أن يتم تجديد أرصدة دائني التمويل الإسلامي قصيرة الأجل في تاريخ استحقاقها.

بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، تتطور نقشي كوفيد-19 بشكل متسارع خلال سنة 2020 وقد تؤدي التدابير التي اتخذتها عدة حكومات لاحتواء تفشي هذا الفيروس إلى التأثير بصورة سلبية على الأداء المالي والتدفقات النقدية والمركز المالي للمجموعة.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية والذي يؤكد أن المجموعة لديها القدرة على الوفاء بشروط السداد الإلزامية لدائني التمويل الإسلامي مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:

- ◀ قامت المجموعة بتسجيل ربحاً بمبلغ 1,022,779 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020؛
- ◀ سوف يتم الوفاء بالسداد الإضافي من التدفقات النقدية التشغيلية؛
- ◀ يتم إيداع إيرادات الإيجار في حسابات بنكية مخصصة لسداد أدوات دائني التمويل الإسلامي؛
- ◀ تتمتع المجموعة بإمكانية الحصول على عدة مصادر تمويل كافية ولديها توقعات معقولة بأن الديون المستحقة خلال 12 شهراً يمكن تجديدها مع جهات الإقراض الحالية.
- ◀ تحتفظ المجموعة بنقد كافي للوفاء باحتياجات السيولة في حالة توقف التدفقات النقدية بصورة غير متوقعة.
- ◀ قامت المجموعة وستقوم باتخاذ عدة تدابير لمراقبة تأثير فيروس كوفيد 19 والحد منها من خلال إجراءات تخفيض التكاليف وكذلك تخفيض الانفاق الرأسمالي التقديري

وفقاً لما هو مبين أعلاه، لدى الإدارة توقع معقول بأن المجموعة قد قامت باتخاذ التدابير ولديها موارد كافية للاستمرار في الوجود التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية لحقوق الملكية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للمجموعة.

3.2 أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2020. تنشأ 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:

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

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 أساس التجميع (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما 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 (الترتيبات) 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 بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركة التابعة التالية:

اسم الشركة	بند التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	2020	2019
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.م.و.	الكويت	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	%100	%100	%100

3.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. فيما يلي طبيعة وتأثير التغيرات الناتجة عن تطبيق هذا المعيار المحاسبي الجديد.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد.

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 الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين تسجيل معظم عقود التأجير ضمن الميزانية العمومية.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجرون في تصنيف عقود التأجير إلى عقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. بالتالي فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدي اعتباراً من 1 نوفمبر 2019. وفقاً لهذه الطريقة، لم يتم إعادة إدراج معلومات المقارنة في تاريخ التطبيق المبدي. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يكن له أي تأثير على الأرباح المرحلة كما في تاريخ التطبيق المبدي ويتم قياس التزام التأجير استناداً إلى مدفوعات التأجير المتبقية مخصومة بواسطة معدل الاقتراض المتزايد كما في تاريخ التطبيق المبدي ويتم قياس القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام بمبلغ مكافئ للقيمة الدفترية للالتزام التأجير في تاريخ التطبيق المبدي.

يعرض الجدول التالي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 نوفمبر 2019 (الزيادة / النقص):

دينار كويتي

الموجودات	
305,974	موجودات حق الاستخدام (المدرجة ضمن أثاث ومعدات)
1,116,455	موجودات حق الاستخدام (المدرجة ضمن عقارات استثمارية)
(22,829)	مدفوعات مقدما (المدرجة ضمن أرصدة مدينة وموجودات أخرى)
1,399,600	اجمالي الموجودات
المطلوبات	
1,399,600	مطلوبات تأجير (مدرجة ضمن أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى)
1,399,600	اجمالي المطلوبات

قامت المجموعة بخصم مدفوعات التأجير بواسطة معدل الاقتراض المتزايد المقدر بنسبة 4.1% كما في 1 نوفمبر 2019.

لدى المجموعة عقود تأجير لعدة عقارات. قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، صنفت المجموعة كل عقد من عقود تأجيرها (كمستأجر) في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن بيان الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن مدفوعات مقدماً ومصروفات مستحقة على التوالي. راجع الإيضاح 3.5.2 عقود التأجير للاطلاع على السياسة المحاسبية قبل 1 نوفمبر 2019.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة الاعتراف والقياس الفردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. راجع الإيضاح رقم 3.5.2 "عقود التأجير" للاطلاع على السياسات المحاسبية المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2019. يقدم المعيار متطلبات انتقالية ومبررات عملية محددة تم تطبيقها من قبل المجموعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

« عقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تمويلي
كما في 1 نوفمبر 2019، لم يكن لدى المجموعة أي عقود تأجير مصنفة كعقود تأجير تمويلي.

« عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي
سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير
تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام
بناءً على مبلغ يعادل مطلوبات التأجير مع تعديلها بما يعكس أي مدفوعات ممددة سابقاً ومدفوعات عقود التأجير
المستحقة المسجلة سابقاً. ويتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية
مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة حيث:

- « قامت المجموعة بتطبيق معدل خصم فردي على محفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة.
- « اعتمدت المجموعة على تقييمها لما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط محففة والذي تم إجراؤه مباشرة قبل تاريخ
التطبيق المبدئي.
- « قامت المجموعة بتطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة تأجير تنتهي خلال 12
شهوراً اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي.
- « استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة المبدئية من قياس موجودات حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي.
- « استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشتغال العقد على خيارات بمد أجل أو إنهاء
عقد التأجير.

استناداً إلى ما سبق، وكما في 1 نوفمبر 2019

- « تم تسجيل موجودات حق الاستخدام بمبلغ 305,974 دينار كويتي وإدراجها ضمن "أثاث ومعدات" في بيان المركز
المالي المجموع.
- « تم تسجيل موجودات حق الاستخدام يستوفي فيها الأصل ذي الصلة تعريف العقار الاستثماري وفقاً لمعيار المحاسبة
الدولي 40 العقار الاستثماري بمبلغ 1,116,455 دينار كويتي وإدراجها ضمن "عقارات استثمارية" في بيان المركز
المالي المجموع. وتم المحاسبة عن هذه العقود مسبقاً كعقار استثماري بواسطة نموذج القيمة العادلة الوارد في معيار
المحاسبة الدولي 40 العقار الاستثماري.
- « تم تسجيل مطلوبات تأجير بمبلغ 1,399,600 دينار كويتي وإدراجها ضمن "أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى" في
بيان المركز المالي المجموع.
- « تم استبعاد مدفوعات مقدماً بمبلغ 22,829 دينار كويتي تتعلق بعقود التأجير التشغيلي السابقة.

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020:

- « ارتفعت مصروفات الاستهلاك نتيجة استهلاك موجودات إضافية مسجلة (أي، زيادة في موجودات حق الاستخدام).
وأدى ذلك إلى زيادة في "المصروفات العمومية والإدارية" بمبلغ 126,593 دينار كويتي.
- « انخفضت مصروفات التأجير المدرجة ضمن "مصروفات عقارات" و"مصروفات عمومية وإدارية" فيما يتعلق
بعقود التأجير التشغيلي السابقة بمبلغ 118,998 دينار كويتي و133,971 دينار كويتي على التوالي. ونظراً لقيام
المجموعة باختيار تطبيق إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة،
لم يتم تعديل مدفوعات عقود التأجير ذات الصلة.
- « ارتفعت "تكاليف التمويل" بمبلغ 49,251 دينار كويتي فيما يتعلق بمصروف التمويل على مطلوبات التأجير
الإضافية المسجلة.
- « انخفضت التدفقات النقدية الصادرة من الأنشطة التشغيلية بمبلغ 257,653 دينار كويتي وارتفعت التدفقات النقدية
الصادرة من الأنشطة التمويلية بنفس المبلغ، فيما يتعلق بالانخفاض في مدفوعات التأجير التشغيلية وزيادة في
مدفوعات أصل المبلغ وتكاليف التمويل لمطلوبات التأجير.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير للمجموعة والتحركات خلال السنة:

مطلوبات التأجير	موجودات حق الاستخدام		الرصيد الافتتاحي المعدل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 مصروف استهلاك (مدرج ضمن مصروفات عمومية وإدارية) التغير في القيمة العادلة تراكم تكلفة التمويل (المدرج ضمن مصروفات عمومية وإدارية) مدفوعات استبعاد مطلوبات تأجير
	المدرجة ضمن أثاث ومعدات دينار كويتي	المدرجة ضمن عقارات استثمارية دينار كويتي	
المتدرجة ضمن أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دينار كويتي	
1,399,600	1,422,429	1,116,455	305,974
-	(126,593)	-	(126,593)
-	(120,757)	(120,757)	-
49,251	-	-	-
(257,653)	-	-	-
(33,493)	-	-	-
1,157,705	1,175,079	995,698	179,381
			كما في 31 أكتوبر 2020

د) تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 امتيازات تأجير تتعلق بكوفيد 19
في 28 مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية امتيازات تأجير تتعلق بكوفيد 19 - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير. تقدم هذه التعديلات إعفاء المستأجرين من تطبيق الإرشاد الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بشأن حساب التعديل في عقد التأجير بسبب الامتيازات الناتجة كنتيجة مباشرة لجائحة كوفيد - 19. وكمبرر عملي، يجوز للمستأجر اختيار عدم تقييم ما إذا كانت امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد 19 من المؤجر تمثل تعديل في عقد التأجير. وبالتالي يقوم المستأجر الذي يأخذ هذا الاختيار بالمحاسبة عن أي تغيير في مدفوعات عقد التأجير نتيجة امتيازات التأجير المتعلقة بكوفيد 19 بنفس طريقة المحاسبة عن التغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، إذا لم يمثل ذلك التغيير تعديلاً في عقد التأجير.

يتم تطبيق التعديلات على فترات البيانات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. ويتم السماح بالتطبيق المبكر. لم يكن لهذا التعديل أي تأثير سادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.4 معايير وتعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترف المجموعة بتطبيق هذه المعايير الجديدة والتفسيرات المعدلة عند سريانها متى كان ذلك ممكناً.

الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018

لا يمثل الإطار المفاهيمي معياراً ولا يتجاوز أي من المفاهيم الواردة فيه المفاهيم أو المتطلبات الواردة في أي معيار. إن الغرض من الإطار المفاهيمي هو مساعدة مجلس معايير المحاسبة الدولية في إعداد المعايير، ومساعدة القائمين على الإعداد على تطوير سياسات محاسبية متسقة متى لا يكون هناك أي معيار ساري، وكذلك لمساعدة جميع الأطراف على فهم المعايير وتفسيرها. لن يؤثر ذلك على المنشآت التي قامت بوضع سياستها المحاسبية استناداً إلى الإطار المفاهيمي. يتضمن الإطار المفاهيمي الذي تمت مراجعته بعض المفاهيم الجديدة، ويقدم تعريفات محدثة ومعايير الاعتراف بالموجودات والمطلوبات كما يوضح بعض المفاهيم الهامة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 معايير وتعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2017 المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية 17)، وهو معيار محاسبي جديد شامل لعقود التأمين يغطي الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح. وما أن يسري، يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 17 محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين (المعيار الدولي للتقارير المالية 4) الصادر في سنة 2005. ينطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على كافة أنواع عقود التأمين (أي التأمين على الحياة والتأمين العام والتأمين المباشر وإعادة التأمين) بغض النظر عن نوع المنشآت التي تصدر هذه العقود وكذلك بما يخص لبعض الضمانات والأدوات المالية ذات مزايا المشاركة التقديرية.

ويتم تطبيق استثناءات محدودة لنطاق التطبيق. والهدف الشامل للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو تقديم نموذج محاسبي لعقود التأمين يتميز بأنه الأكثر إفادة وتناسقاً لشركات التأمين. على النقيض من المتطلبات الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 4 والتي تستند بصورة كبيرة إلى عدم التطبيق بأثر رجعي للسياسات المحاسبية المحلية السابقة، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 17 نموذجاً شاملاً لعقود التأمين يغطي كافة جوانب المحاسبة ذات الصلة. يعتمد أساس المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على النموذج العام والذي يسأده:

- ◀ تعديل محدد للعقود ذات مزايا المشاركة المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- ◀ طريقة مبسطة (طريقة توزيع الأقساط) وتطبيق بصورة رئيسية على العقود قصيرة الأجل.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 17 على فترات البيانات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021 مع ضرورة إدراج المبالغ المقارنة. ويسمح بالتطبيق المبكر ولكن شريطة أن تقوم المنشأة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ قيامها بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة. لا يتم تطبيق هذا المعيار من قبل المجموعة.

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 المشتركة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة. تم تقديم أمثلة توضيحية إلى جانب التعديلات.

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 "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفانها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناءً على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 معايير وتعديلات صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعايير المحاسبة الدولي 39: تعديل معدل الربح الأساسي

تقدم التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعايير المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس بعض الإعفاءات التي تنطبق على جميع العلاقات التحوط التي تتأثر بشكل مباشر بتعديل معدل الربح الأساسي. وتتأثر علاقة التحوط إذا نتج عن التعديل حالة عدم تيقن بشأن توقيت وقيمة التدفقات النقدية القائمة على معدل الربح الأساسي لبند التحوط أو أداة التحوط. لم ينتج عن هذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث أنه ليس لديها أي علاقات تحوط لمعدلات الربح.

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.5.1 الاعتراف بالإيرادات

إن المجموعة بصدد تقديم خدمات عقارية. تدرج الإيرادات من العقود مع العملاء عندما تنتقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بالقيمة التي تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. وانتهت المجموعة بصورة عامة إلى أنها تعمل كشركة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها نظراً لأنها تسيطر بشكل نموذجي على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت عندما (أو فور) أن تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو الخدمات التي تعهدت بها إلى عملاءها.

إيرادات تأجير

تمثل المجموعة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود الإيجار.

إيرادات أتعاب

تستحق الأتعاب المكتسبة لقاء تقديم الخدمات على مدار فترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة. وهذه الأتعاب تتضمن أتعاب العمولات وإدارة العقارات.

3.5.2 عقود التأجير - المجموعة كمستأجر

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2019

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

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

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل ذي الصلة للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام على أساس القسم الثابت على مدار مدة عقد التأجير والأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات، أيهما أقصر.

وفي حالة تحويل ملكية الأصل للمستأجر إلى المجموعة في نهاية مدة عقد التأجير أو كانت التكلفة تعكس ممارسة خيار الشراء، يتم احتساب الاستهلاك بواسطة الأعمار الإنتاجية المقدره للأصل.

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

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.2 عقود التأجير - المجموعة كمستأجر (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2019 (تتمة)

2) متطلبات عقود التأجير

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

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل التمويل المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ متطلبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكاليف التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمتطلبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها (أي، التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المؤشر أو المعدل المستخدمة لتحديد مدفوعات عقد التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود 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) وعقود تأجير الموجودات 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.

السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2019

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير إذا اعتمد تنفيذ الترتيب على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة، أو يقوم الترتيب بنقل الحق في استخدام الأصل أو مجموعة الموجودات حتى وإن لم ينص الترتيب على ذلك صراحة.

تدرج مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف تشغيلي في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير.

3.5.3 تكاليف اقتراض

إن تكاليف الاقتراض التي تتعلق بشكل مباشر بحياسة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لإعداده للاستخدام المحدد أو البيع يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تقع فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من تكلفة التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

3.5.4 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.4 الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضرائب للفترة بموجب القانون، فبن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية تخصم من ربح السنة.

الزكاة

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

3.5.5 أثاث ومعدات

يُدْرَج الأثاث والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تشمل هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الأثاث والمعدات. تدرج كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر عند تكبدها. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى 5 سنوات.

إن بند الأثاث والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم الاعتراف به عند البيع (أي، تاريخ حصول المستلم على السيطرة)، أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للأثاث والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بآثر مستقبلي إن كان ذلك ملائماً.

3.5.6 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ خلالها. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل مقيمين خارجيين مستقلين معتمدين باستخدام نموذج تقييم.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عند بيعها أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج أي فرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. يتم تحديد مبلغ المقابل الذي يتعين إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سرعة المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

3.5.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد مثل هذا المؤشر، أو عند وجود ضرورة لإجراء الاختبار السنوي لتحديد انخفاض القيمة الأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمه أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده للأصل المفرد ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية بصورة مستقلة إلى حد بعيد عن الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمتها الممكن استردادها، يعتبر أن الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه الحسابات من خلال مؤشرات القيمة العادلة المتاحة. يتم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة من العمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم إجراء تقييم بتاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استرداده للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن الرد محدد بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه.

3.5.8 الأدوات المالية

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس

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

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج أعمال المجموعة المستخدم لإدارتها. باستثناء الإيجارات المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

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

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

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.8 الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

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

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

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليس لدى المجموعة أي أدوات دين مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الريج الفعلي، وتتعرض للانخفاض في القيمة. تسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

نظراً لأن الموجودات المالية لدى المجموعة (الأرصدة المدينة وموجودات أخرى والنقد والودائع قصيرة الأجل) تستوفي هذه الشروط، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.

ب) موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

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

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

إلغاء الاعتراف

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

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

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

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.8 الأدوات المالية (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف (تتمة)

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

انخفاض القيمة

تسجل المجموعة مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة بالنسبة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستخدمة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية إلى معدل التمويل الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لمخاطر الائتمان التي تعرضت للازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، فيتم احتساب مخصص للخسائر اللازم لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض للمخاطر دون النظر إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للرسوم الدراسية المستحقة، تطبق المجموعة طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان، ولكنها تقوم بالاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة سنة. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل الأخذ في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها لدى المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون من المتوقع بصورة معقولة استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2) المطلوبات المالية

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- « المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- « المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف).

لم تتم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية كمطلوبات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن هذه هي الفئة الأكثر صلة بالمجموعة وتُطبق بصورة عامة على دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.8 الأدوات المالية (تتمة)

2) المطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

دائنو تمويل إسلامي

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي المبالغ المستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات مشتراة طبقاً لترتيب تمويل إسلامي. تدرج أرصدة دائني التمويل الإسلامي وفقاً لمبلغ العقد المستحق، ناقصا الربح المؤجل المستحق. ويتم تسجيل الربح المستحق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الاعتبار معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ مدفوعة في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أو لم يصدر.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد. يدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

3) مقاصة الأدوات المالية

تتم مقاصة فقط بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية، ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس صافي المبلغ لتحقيق الموجودات ونسوية المطلوبات في أن واحد.

3.5.9 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي واللائحة الداخلية للمجموعة. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى راتب الموظفين متضمناً جميع المزايا والمدفوعات وطول مدة الخدمة للموظفين. إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة.

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

3.5.10 تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات إلى "بنود متداولة" مقابل "بنود غير متداولة"

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع 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 المجمعة
- ◀ في صورة نقد ونقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

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 المجمعة
- ◀ عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.11 مخصصات

تفيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام (قانوني أو استدلالي) حالي ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل ظهور حاجة إلى تدفق صادر لموارد متضمنة لمزايا اقتصادية لتسوية هذا الالتزام ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، بموجب عقد تأمين على سبيل المثال، يُسجل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

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

3.5.12 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تشمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

3.5.13 المعاملات والأرصدة بعملة أجنبية

تفيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل المنشآت التابعة للمجموعة بعملةا الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف للعملة الرئيسية السائدة بتاريخ المعاملة.

إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تؤخذ كافة الفروق إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها من حيث التكلفة التاريخية بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف كما في تاريخ المعاملات المبدئية. يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بعملة أجنبية وفقاً لأسعار الصرف في تاريخ تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية وفقاً للاعتراف بالأرباح أو الخسائر عند تغير القيمة العادلة للبنود.

3.5.14 توزيعات الأرباح النقدية

نسجل الشركة الأم التزاماً بسداد توزيعات الأرباح عند التصريح بتوزيعها حيث لم يعد التوزيع يتوقف على تقدير الشركة الأم. وطبقاً لقانون الشركات الكويتية، يتم التصريح بتوزيع الأرباح عند اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويتم تسجيل مبلغ مقابل ضمن حقوق الملكية مباشرة.

3.5.15 إيرادات توزيعات أرباح

نسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3.5.16 منح حكومية

تُسجل المنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيدات معقولة بأنه سيتم استلام هذه المنح والالتزام بكافة الشروط المتعلقة بها. عندما تتعلق المنحة ببنود مصروفات فيتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس مماثل على مدى الفترات التي يتم فيها تسجيل التكاليف ذات الصلة كمصروفات. وعندما تتعلق المنحة بأصل ما، فيتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة.

عندما تستلم المجموعة منحا للموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية وإدراجها في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، استناداً إلى نمط استهلاك مزايا الأصل الأساسي على أقساط سنوية متساوية.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5.17 قياس القيمة العادلة

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

- « البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
 - « في حالة عدم وجود السوق الرئيسي يتم الأخذ بالسوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.
- يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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

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

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

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

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

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات الأصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. تم إدراج تحليل لقياسات العادلة للأدوات المالية وتفاصيل إضافية عن كيفية قياسها ضمن الإيضاح 16.

3.6 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتفديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتفديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات مادية للقيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ العديد من الأحكام. تم توضيح تلك الأحكام التي تشير لتفديرات الإدارة إلى أنها لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة.

نتج عن تفشي فيروس كوفيد-19 حالة من عدم اليقين بشأن توقعات الإيرادات وتوافر المصادر والقوى العاملة والتصنيفات الائتمانية وما إلى ذلك، ولكن نتج عنه أيضاً حدوث تقلبات في أسعار الأسهم ومعدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية. قد تخضع التفديرات التي تستند إلى مثل هذه القياسات للتغيير بسبب حدوث التغيرات في السوق على المدى القريب أو الظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تم توضيح الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة. واستندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف الحالية والافتراضات حول التطورات المستقبلية نتيجة للتغيرات في ظروف السوق أو ظروف ناتجة تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

3.6.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات ضمن العقارات الاستثمارية أو العقارات بغرض المتاجرة:

- « يتألف العقار الاستثماري من الأرض والمباني غير المخصصة للاستخدام بصورة جوهرية من قبل المجموعة أو لغرض عملياتها، وغير مخصصة للبيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية للحصول على إيرادات التأجير وزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه المباني بصورة أساسية إلى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- « تتألف العقارات بغرض المتاجرة من العقار المحتفظ به لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يمثل هذا العقار بصورة رئيسية ذلك العقار الذي تقوم المجموعة بتطويره وتنوي بيعه قبل أو عند إتمام عملية الإنشاء.

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 والربح فقط على أصل المبلغ القائم أم لا.

انخفاض قيمة الأثاث والمعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض قيمة الأصل. في حالة وجود هذا المؤشر أو الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل، وتسجل خسارة انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها.

تحديد مدة عقود التأجير مع 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 عدم التأكد من ممارسته.

تمتلك المجموعة بعض عقود التأجير التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء. وتطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد أم لا في تجديد أو إنهاء عقد التأجير. 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 جوهرية في الظروف التي تقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة وتؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد أو الإنهاء.

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد تأجير العقارات التي لها فترة أقصر غير قابلة للإلغاء (أي، من ثلاثة إلى خمسة سنوات)، نظراً لأهمية هذه الموجودات في عملياتها ولا يوجد تأثير سلبي جوهرية على العمليات في حالة عدم توفير البديل بشكل فعلي.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تنمة)

3.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تنمة)

3.6.2 التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تتعلق بمخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديلات مادية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المقاييس المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. إن الظروف الحالية والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو لظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند وقوعها.

انخفاض قيمة مديني الإيجارات والمدينين الآخرين

تستخدم المجموعة النموذج المبسط لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الإيجارات التي لا تتضمن بند تمويل جوهري من خلال إنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان، والمعدلة مقابل عوامل مستقبلية خاصة بالمدينين والبيئة الاقتصادية، ولكن عملية التجزئة التي تم تطبيقها خلال السنوات السابقة قد تم تعديلها لكي تعكس الطرق المختلفة التي قد يؤثر بها تفشي كوفيد - 19 على مختلف أنواع العملاء (أي، عن طريق تمديد فترات السداد). سوف تستمر المجموعة في تقييم حالات الانكشاف الجوهرية بشكل فردي مع توفر بيانات موثوق بها بشكل أكبر وبالتالي ستحدد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديل على خسائر الائتمان المتوقعة في فترات البيانات المالية لمجموعة اللاحقة.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري بواسطة أساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية استناداً إلى تقديرات تم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين. يعرض الإيضاح 6 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وضعت المجموعة في اعتبارها التأثير المحتمل للتقلب الاقتصادي الحالي عند تحديد المبالغ المسجلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة وتم وضع المدخلات غير الملحوظة بواسطة المعلومات المتاحة حول الافتراضات والتي قد يقوم المشاركون في السوق بمراجعتها عند تسعير هذه الموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال المبالغ المسجلة حساسة للتقلبات في السوق.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل التمويل الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل التمويل الذي يتعين على المجموعة دفعه لاقتراض الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثل للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة، على أن يتم التمويل لمدة مماثلة مقابل ضمان مماثل. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداها، والذي يتطلب تقديرًا عند عدم توفر أسعار قابلة للملاحظة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

4 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريقة قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2019	2020	
2,318,119	1,022,779	ربح السنة (دينار كويتي)
251,149,980	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
9.23	4.07	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

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

لا توجد أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

5 تكاليف موظفين

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
716,527	649,296	مصروفات رواتب
101,470	84,945	مكافأة نهاية الخدمة ومصروفات إجازات الموظفين
57,196	54,404	تكاليف موظفين أخرى
875,193	788,645	

6 عقارات استثمارية

2020			
عقارات مطورة	عقارات قيد التطوير	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
54,529,000	4,855,000	59,384,000	في 1 نوفمبر
1,116,455	-	1,116,455	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (إيضاح 3.3)
62,166	538,773	600,939	إنفاق رأسمالي لعقارات مملوكة ¹
14,570,350	-	14,570,350	إضافات ²
139,727	(623,773)	(484,046)	التغير في القيمة العادلة ³
70,417,698	4,770,000	75,187,698	في 31 أكتوبر
2019			
عقارات مطورة	عقارات قيد التطوير	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
46,491,121	3,946,591	50,437,712	في 1 نوفمبر
10,090	1,165,838	1,175,928	إنفاق رأسمالي لعقارات مملوكة ¹
236,614	(236,614)	-	تحويل إلى عقارات مطورة
6,715,358	-	6,715,358	إضافات ²
1,075,817	(20,815)	1,055,002	التغير في القيمة العادلة ³
54,529,000	4,855,000	59,384,000	في 31 أكتوبر

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

6 عقارات استثمارية (تتمة)

ليس لدى المجموعة قيود على تحقق عقاراتها الاستثمارية، أو أي التزامات تعاقدية لشراء أو بيع أو تطوير العقارات الاستثمارية أو للإصلاح والصيانة والتحسينات بخلاف المبالغ المفصح عنها في الإيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة.

1 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، تكبدت المجموعة إنفاق رأسمالي فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 538,773 دينار كويتي (2019: بمبلغ 1,165,838 دينار كويتي). يتضمن الإنفاق الرأسمالي تكاليف اقتراض تم رسملتها خلال السنة بمبلغ 159,950 دينار كويتي (2019: بمبلغ 224,383 دينار كويتي).

2 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، قامت المجموعة بشراء عقارات مطورة بمبلغ 14,570,350 دينار كويتي منها مبلغ 1,603,050 دينار كويتي تم دفعه مقدما خلال السنة السابقة.

3 يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استنادا إلى تقييمات يجريها اثنان من خبراء تقييم العقارات المستقلين المسجلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات يكون أحد هذين المقيمين بنك محلي. استخدم المقيمان طريقة رسمة الإيرادات لتقييم العقارات الاستثمارية. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية المتولدة من العقار والتي يتم قسمتها على معدل الرسمة (الخصم). واستنادا إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية انخفاض بمبلغ 484,046 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 أكتوبر 2020 (2019: زيادة في القيمة العادلة بمبلغ 1,055,002 دينار كويتي) وتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 58,464,000 دينار كويتي (2019: بمبلغ 24,354,000 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض أرصدة دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 10).

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 أكتوبر 2020 و2019 ضمن الإيضاح 16.1.

7 - موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
143,729	-	أسهم مسعرة
3,122,677	2,957,217	أسهم غير مسعرة
<u>3,266,406</u>	<u>2,957,217</u>	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع حصة ملكيتها بالكامل في الاستثمارات في أسهم مسعرة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 251,512 دينار كويتي. تم إعادة إدراج صافي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة للأسهم في الأرباح المرحلة خلال السنة الحالية.

خلال السنة الحالية، استلمت المجموعة استرداد رأس مال بمبلغ 26,301 دينار كويتي من بعض الاستثمارات في أسهم غير مسعرة.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 16.2.

8 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

8.1 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
25,114,998	25,114,998	251,149,980	251,149,980	أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً)

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

8 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح (تتمة)

8.2 علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

8.3 احتياطي القيمة العادلة

اختارت المجموعة تسجيل التغيرات في القيمة العادلة لبعض الاستثمارات في أسهم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم تسجيل تراكم هذه التغيرات ضمن احتياطي القيمة العادلة من خلال التغيرات الشاملة الأخرى في حقوق الملكية. قامت المجموعة بتحويل المبالغ من هذا الاحتياطي إلى الأرباح المرحلة عند استبعاد الأسهم ذات الصلة.

8.4 توزيعات مدفوعة ومقترحة

توزيعات أرباح نقدية معلنة ومسددة:

توزيعات الأرباح النهائية لسنة 2019: 8 فلس للسهم (2018: 8 فلس للسهم)
(باستثناء أسهم الخزينة)

2019	2020
2,009,200	2,009,200

توزيعات أرباح مقترحة للأسهم العادية:

توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2020: 4 فلس للسهم (2019: 8 فلس للسهم)
(باستثناء أسهم الخزينة)

2019	2020
2,009,200	1,004,600

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية للموافقة عليها بالجمعية العمومية السنوية ولا يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 أكتوبر.

وبتاريخ 18 ديسمبر 2019، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين توزيعات الأرباح النقدية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

9 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظم الأساسي للشركة الأم، يتم استناداً إلى توصية مجلس إدارة الشركة الأم تحويل نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات عندما يزيد رصيد الاحتياطي الإجباري عن نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

10 دائنو تمويل إسلامي

2019	2020
دينار كويتي	دينار كويتي
30,332,103	45,516,521
(624,074)	(458,967)
29,708,029	45,057,554

المبلغ الاجمالي
ناقصاً: تكاليف تمويل موجلة مستحقة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

10 داننو تمويل إسلامي (تثمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

31 أكتوبر 2020 دينار كويتي	التحويلات خلال السنة دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 نوفمبر 2019 دينار كويتي	
35,788,325	(582,508)	36,370,833	-	الجزء غير المتداول من القروض البنكية
9,269,229	582,508	(21,021,308)	29,708,029	الجزء المتداول من القروض البنكية
<u>45,057,554</u>	<u>-</u>	<u>15,349,525</u>	<u>29,708,029</u>	إجمالي المطلوبات من القروض البنكية
31 أكتوبر 2019 دينار كويتي	التحويلات خلال السنة دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 نوفمبر 2018 دينار كويتي	
29,708,029	-	10,805,792	18,902,237	الجزء المتداول من القروض البنكية

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل المرابحة التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية والتي شملت اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 2.84% (31 أكتوبر 2019: 4.77%) سنوياً. يتم استحقاق التسهيلات المتداولة خلال 12 شهراً من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

خلال السنة، قامت المجموعة بإعادة تمويل بعض دانني التمويل الإسلامي. إن هذه التسهيلات تستحق السداد حالياً على أقساط مختلفة بعضها يستحق السداد خلال مدة أكثر من 12 شهر بعد فترة البيانات المالية المجمعة (غير متداولة).

تتباين الاتفاقيات البنكية حسب اتفاقيات التسهيلات، إلا أنها تتطلب بشكل عام ألا يتجاوز معدل القرض إلى القيمة نسبة 100%. ومن المحتمل أن تتطلب أي مخالفة للاتفاقية من المجموعة سداد القرض عند الطلب.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض التي أبرمتها كما لم تتعثر في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 58,464,000 دينار كويتي (2019: بمبلغ 24,354,000 دينار كويتي) كتأمين للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض أرصدة دانني التمويل الإسلامي (إيضاح 6).

11 أرصدة داننة ومطلوبات أخرى

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
69,084	94,660	إجازات موظفين مستحقة
347,584	388,915	مصروفات مستحقة *
108,413	85,808	إيرادات تأجير مؤجلة
167,210	226,747	تأمينات مستردة
-	1,157,705	مطلوبات تأجير
134,530	132,810	مطلوبات أخرى **
<u>826,821</u>	<u>2,086,645</u>	
-	899,895	مصنفة كما يلي:
826,821	1,186,750	غير متداول
<u>826,821</u>	<u>2,086,645</u>	متداول

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

11 أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (تتمة)

• إن المبلغ المدرج ضمن مصروفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ لا شيء (2019): بمبلغ 53,700 دينار كويتي).

** إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 47,074 دينار كويتي (2019): بمبلغ 109,164 دينار كويتي).

لمزيد من التوضيح حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح رقم 14.2.

12 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لم تكن هناك معاملات جوهرية مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020. لم تكن هناك أرصدة جوهرية قائمة مستحقة من (إلى) أطراف ذات علاقة في نهاية السنة.

موظفو الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة. يعرض الجدول التالي مجمل قيمة المعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة:

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

الأرصدة القائمة كما في 31 أكتوبر		قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 أكتوبر		
2019	2020	2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
50,200	63,500	172,088	170,888	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
38,276	51,467	14,508	13,191	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>88,476</u>	<u>114,967</u>	<u>186,596</u>	<u>184,079</u>	

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ لا شيء دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 (2019): بمبلغ 53,700 دينار كويتي).

13 التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2020، لدى المجموعة عقود انشائية حالية مع أطراف أخرى وبالتالي لديها التزامات مستقبلية تتعلق بمصروفات رأسمالية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 560,010 دينار كويتي (2019): بمبلغ 256,281 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المطورة.

مطالبة محتملة عن دعوى قضائية

قام بعض المستأجرين لدى المجموعة بالبدا في اتخاذ إجراءات ضد المجموعة فيما يتعلق ببعض العقارات المستأجرة. وأكد المستشار القانوني للمجموعة بأنه من الممكن وليس من المرجح أن تتجس تلك الإجراءات. وبالتالي لم يتم احتساب مخصص لأي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

13 التزامات ومطلوبات محتملة (تتمة)

المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لدى المجموعة مطلوبات محتملة بمبلغ 773,250 دينار كويتي (2019: بمبلغ 783,250 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات البنكية الناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي. وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي التزامات مادية.

14 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة من دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية لدى المجموعة المدنيين والنقد والأرصدة لدى البنوك الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة بصورة رئيسية لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم). وتحظى الإدارة العليا لدى المجموعة بدعم مجلس الإدارة الذي يقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. كما يمد مجلس الإدارة مسنولي الإدارة العليا لدى المجموعة بالتأكدات حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لرقابة السياسات والإجراءات المناسبة كما يتم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً للسياسات وأهداف المخاطر لدى المجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

يقوم مجلس إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

14.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية أرصدة الإيجارات المدنية) بما في ذلك النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة عن كثب. وفيما يتعلق بأرصدة الإيجارات المدنية، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام ترتيبات عقود التأجير. إن مخاطر الائتمان للأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

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

2019	2020	
دينار كويتي	دينار كويتي	
287,781	318,905	أرصدة مستأجرين مدنية وأرصدة مدينة أخرى
512,045	2,145,523	أرصدة لدى البنوك
<u>799,826</u>	<u>2,464,428</u>	

انتهت المجموعة إلى أنها لا تتعرض بصورة جوهرية لمخاطر الائتمان للنقد والأرصدة لدى البنوك نظراً لأن هذه الأرصدة يتم الاحتفاظ بها في الغالب لدى أطراف مقابلة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللمسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020

14 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

14.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للإيجارات المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبني عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد.

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من مديني المستأجرين بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل مستأجر. تتم إدارة مخاطر ائتمان المتعلقة بالمستأجرين من خلال ضمان إجراء عمليات التحصيل في الوقت المناسب ومن خلال مطالبة المستأجرين بسداد دفعات الإيجار مقدماً، وبالتالي الحد بشكل كبير من مخاطر الائتمان ذات الصلة لدى المجموعة. إلا أنه قد تؤدي تأثيرات فيروس كوفيد-19 إلى زيادة مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة المعترف بها فيما يتعلق بمديني المستأجرين، بسبب اضطراب الأعمال نتيجة الجائحة (على سبيل المثال: وقف العمليات وانخفاض إنفاق المستهلكين الخ).

14.2 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عجز المجموعة عن الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، تدير الإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة منتظمة. وكجزء من الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة، تحفظ المجموعة وتراقب ما يلي:

- تحفظ المجموعة بمستوى كافي من النقد والأدوات القابلة للتحويل للوفاء بمتطلبات رأس المال العامل.
- إدارة التمويل اليومي من خلال مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية لضمان الوفاء بتلك المتطلبات. ويتضمن ذلك إعادة تغذية الأموال عند استحقاقها.
- الاستمرار في وضع التوقعات المتجددة لمركز السيولة الكلي للمجموعة على أساس التدفقات النقدية المتوقعة.
- مراقبة نسب السيولة وصافي الموجودات المتداولة مقابل المعايير الداخلية.
- الاحتفاظ بخطط تمويل التسهيلات.

تتوقع المجموعة حدوث تأثير سلبي جوهري على السيولة بسبب تفشي فيروس كوفيد-19. قامت الإدارة باتخاذ عدة خطوات لحماية التدفقات النقدية من خلال تدابير خفض التكاليف وخفض الإنفاق الرأسمالي التقديري. علاوة على ذلك، تهدف المجموعة إلى الحفاظ على مستوى النقد والنقد المعادل بمبلغ يزيد عن التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة للمطلوبات المالية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصصة.

	أقل من 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أكثر من سنة واحدة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 أكتوبر 2020				
دائنو تمويل إسلامي	462,889	8,806,340	36,247,292	45,516,521
مطلوبات تأجير	194,544	100,478	996,880	1,291,902
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)	-	843,133	-	843,133
المجموع	657,433	9,749,951	37,244,172	47,651,556
في 31 أكتوبر 2019				
دائنو تمويل إسلامي	30,332,103	-	-	30,332,103
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)	158,584	534,055	-	692,639
المجموع	30,490,687	534,055	-	31,024,742

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

14 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

14.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر هي: مخاطر معدلات التمويل ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق دائني التمويل الإسلامي والأسهم المسعرة.

والغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار مؤشرات مقبولة مع تحقيق أعلى عائد.

14.3.1 مخاطر معدلات التمويل

تنتج مخاطر معدلات التمويل من احتمالية تأثر الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات التمويل المتغيرة.

تنتج مخاطر معدلات التمويل بصورة أساسية من قروضها والتي يتم استحقاق أغلبها على المدى القصير، خلال مدة لا تتجاوز اثني عشر شهراً. تتعرض المجموعة لانكشاف محدود لمخاطر معدلات التمويل نظراً لأنها تتكون من أرصدة دائني التمويل الإسلامي والتي يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في مخاطر معدلات التمويل. علاوة على ذلك، تتمثل سياسة المجموعة في إدارة تكلفة التمويل عن طريق الاستفادة من تسهيلات الائتمان المناقصة من مؤسسات التمويل المحلية ومراقبة التقلبات في معدل التمويل بشكل مستمر.

14.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية يتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات مدرجة بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للمجموعة) وصافي استثمارات المجموعة بعملة أجنبية.

ترى الإدارة أنه توجد مخاطر محدودة للتعرض لخسائر جوهرية بسبب تقلب أسعار الصرف حيث أن ليس لديها تعرض جوهري لمخاطر العملات الأجنبية.

14.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

ويقدر التعرض لمخاطر أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة فيما يتعلق بالاستثمارات في الأسهم غير المسعرة وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 2,957,217 دينار كويتي. تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 16.2.

15 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعة هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها المجموعة وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تدير المجموعة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض قيمة القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و2019.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض المتمثل في صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائداً صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفقات مقدما) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية للمجموعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

15 إدارة رأس المال (تتمة)

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	
29,708,029	45,057,554	دائنو تمويل إسلامي
692,639	2,135,035	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)
(512,045)	(2,145,523)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
29,888,623	45,047,066	صافي الدين
35,279,302	34,261,505	إجمالي رأس المال
65,167,925	79,308,571	إجمالي رأس المال وصافي الدين
46%	57%	معدل الاقتراض

لتحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأس المال لدى المجموعة إلى عدة أمور من بينها التأكد من الوفاء بشروط الاتفاقيات المالية المرتبطة بدائني التمويل الإسلامي والتي تنص على متطلبات هيكل رأس المال. ذلك حيث إن أي إخلال بالوفاء بالاتفاقيات المالية قد يسمح للبنك باستدعاء القروض والسلف على الفور. لم يقع أي إخلال بشروط الاتفاقيات المالية لأي دائني تمويل إسلامي في السنة الحالية.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2020 و 31 أكتوبر 2019.

16 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

16.1 موجودات غير مالية

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار أحكام تضع في اعتبارها العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام. توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة				
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
75,187,698	-	-	75,187,698	31 أكتوبر 2020
59,384,000	-	-	59,384,000	31 أكتوبر 2019
				عقارات استثمارية
				عقارات استثمارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2020 أو 2019.

تم الإفصاح عن مطابقة قياس القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإفصاح 6.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

16.1 موجودات غير مالية (تتمة)

أساليب التقييم المستخدمة في استنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3 لدى المجموعة فئة واحدة من العقارات (السكنية والتجارية). ويوضح الجدول التالي ما يلي:

- تفاصيل أساليب التقييم المطبقة
- المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة بما في ذلك نطاقات الإيجار المحملة على الوحدات المختلفة ضمن نفس المبنى
- المعلومات الكمية حول المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة بالنسبة لقياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3

لم يكن هناك أي تغييرات أخرى في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في استنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة		القيمة العادلة		أسلوب التقييم
	2019	2020	2019	2020	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
	32.71 إلى 72.30	32.17 إلى 124			متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
	11.64% إلى 6.85%	10.84% إلى 7.02%	59,384,000	75,187,698	طريقة رسملة الإيرادات

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهري في متوسط الإيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع كل على حدة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم إلى التغييرات في الافتراضات الأساسية الأكثر جوهرية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة بدولة الكويت.

التأثير على ربح السنة	2019	2020	التغيرات في افتراضات التقييم	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
2,969,200	3,759,385		+/- 5%	متوسط الإيجار
2,827,810	3,580,367		+/- 5%	معدل الرسملة
2,969,200	3,759,385		+/- 5%	معدل الإشغال

16.2 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة		
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 أكتوبر 2020		
2,957,217	-	2,957,217
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
أسهم غير مسعرة		
31 أكتوبر 2019		
-	143,729	143,729
3,122,677	-	3,122,677
3,122,677	143,729	3,266,406
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		
أسهم مسعرة		
أسهم غير مسعرة		

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

16.2 الأدوات المالية (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمار المدرج في الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

تستثمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في مثل هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستعين المجموعة بصافي قيمة الموجودات المسجلة وأساليب التقييم التي تستند إلى السوق في تقدير القيمة العادلة لهذه المراكز مع تعديلها بما يعكس العوامل المرتبطة بالشركة المستثمر فيها مثل تأثير ضعف التسويق. يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم

حساسية المخلات إلى القيمة العادلة	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	أساليب التقييم
ستؤدي التغيرات في مضاعفات السوق ومعدلات الخصم إلى تغيرات في القيمة العادلة		30%	« طريقة السوق « طريقة صافي قيمة الموجودات المعدلة * الخصم لضعف التسويق
ستؤدي الزيادة (النقص) في معدل الخصم إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة			

* يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2019 دينار كويتي	2020 دينار كويتي	الأسهم غير المسعرة الرصيد الافتتاحي
-	3,122,677	إعادة التصنيف نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
2,281,540	-	تعديل انتقالي نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(73,051)	-	مشتريات
1,007,451	181,561	استيعادات
-	(181,561)	استرداد رأس مال
-	(26,301)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
(93,263)	(139,159)	
3,122,677	2,957,217	الرصيد الختامي كما في 31 أكتوبر

17 معلومات القطاعات

يتمثل نشاط المجموعة بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات المجموعة في دولة الكويت وبالتالي لم يتم تقديم معلومات حول القطاعات.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

18 دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية

في 17 يناير 2018، قامت الشركة الأم بالدخول في عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 3,959,710 دينار كويتي. يحدد هذا العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف.

في 8 مايو 2018، تم فسخ العقد وتم رد مبلغ 3,565,710 دينار كويتي (باستثناء العربون والمبلغ 394,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم. ترى الإدارة أن البائع لم يفي بالتزاماته المنصوص عليها في العقد وبالتالي يجب رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بهذا الرأي وادعى بأن الشركة الأم هي المسؤولة عن فسخ هذا العقد. وقامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد البائع طالبت فيها برد العربون ودفع تعويضات مادية.

قامت محكمة أول درجة في 25 نوفمبر 2018 بإصدار حكمها لصالح الشركة الأم بإلزام البائع بتعويض الشركة الأم بمبلغ يقدر بنحو 788,000 دينار كويتي ولكن قام البائع بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف.

قامت محكمة الاستئناف في 23 أبريل 2019 بإصدار حكمها ضد الشركة الأم برفض الدعوى المرفوعة من الشركة الأم وإلغاء الحكم السابق الصادر عن محكمة أول درجة.

قامت الشركة الأم بالطعن على الحكم الذي نظرت فيه محكمة التمييز. وفي 18 نوفمبر 2020، حددت محكمة التمييز جلسة للنطق بالحكم في 30 ديسمبر 2020.

ترى الإدارة بعد الاستعانة باستشارة قانونية مناسبة أنه من حق الشركة الأم استرداد المبلغ بالكامل. وكما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، يوجد عدم تأكيد يتعلق بالنتيجة النهائية لهذه الدعوى وبالتالي لم يتم احتساب أي مخصص في البيانات المالية المجمعة كما في والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020.

موقع عقارات شركة أركان في الكويت locations of Arkan's Properties

