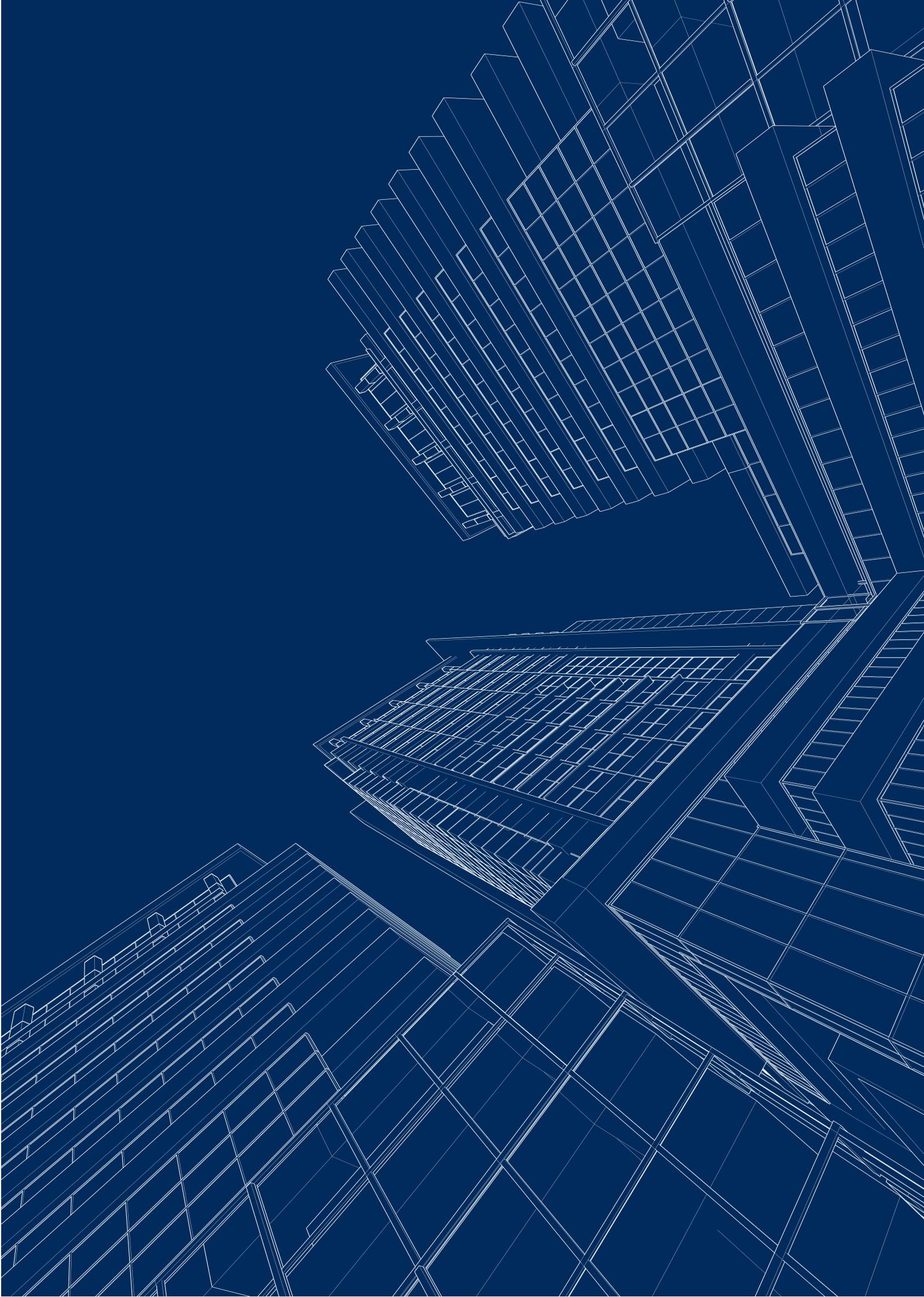




ARAKAN

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

التقرير السنوي 2021





السمو الشيخ
مشعل الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



صاحب السمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
امير دولة الكويت

التقرير السنوي

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 31 أكتوبر 2021 مع تقرير مراقب الحسابات المستقل	40



مجلس الإدارة

مجلس الإدارة



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي



فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



مشعل عبدالله الأنصاري
عضو مجلس الإدارة



محمد الغيث الطيار
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالعزيز الفريج
عضو مجلس الإدارة



وليد أحمد المطوع
عضو مجلس الإدارة



مشعل عبدالرحمن العنزي
عضو مجلس الإدارة

The background of the page is a complex, three-dimensional wireframe structure in a light blue color against a dark blue background. The structure consists of numerous rectangular and square frames that overlap and intersect, creating a sense of depth and architectural complexity. The lines are thin and precise, forming a grid-like pattern that is not perfectly uniform, suggesting a modern or industrial design.

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
04 فبراير 2019	ماجستير إدارة أعمال خبرة 25 سنة	رئيس مجلس الإدارة ممثل عن شركة بي ان كي القابضة	فهد عبد الرحمن المخيزيم
04 فبراير 2019	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 14 سنوات	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ممثل عن شركة بي ان كي كابيتال للتجارة العامة	عبد الرحمن حمد التركيت
11 فبراير 2021	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 21 سنة	غير تنفيذي ممثل عن شركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	وليد أحمد عبدالعزيز المطوع
04 فبراير 2019	بكالوريوس علوم إدارية/ تمويل خبرة 18 سنة	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	محمد غيث محمد الطيبار
04 فبراير 2019	بكالوريوس علوم الوراثة والعلوم البيولوجية 18 سنة	غير تنفيذي ممثل عن الشركة الأولى للاستثمار	مشعل عبدالرحمن خلف العنزي
04 فبراير 2019	ماجستير في القيادة والعلوم العسكرية خبرة 21 سنة	غير تنفيذي ممثل لشركة الخير العالمية لبيع وشراء الأسهم	مشعل عبد الله الأنصاري
04 فبراير 2019	ماجستير تمويل إسلامي خبرة 14 سنة	غير تنفيذي مستقل	أحمد عبد العزيز الفريح
04 فبراير 2019	بكالوريوس محاسبة خبرة 25 سنة	موظف/أمين السر	خالد عدنان شراب

- قامت شركة الخير العالمية باستبدال ممثلها السيد / عبدالله صلاح المسعد بالسيد / وليد أحمد المطوع في عضوية مجلس إدارة الشركة بناء على كتابهم المرسل بتاريخ 31 يناير 2021

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2021

اسم العضو	إجتماع 1 11/02/2021	إجتماع 2 10/03/2021	إجتماع 3 16/03/2021	إجتماع 4 26/05/2021	إجتماع 5 23/08/2021	إجتماع 6 03/11/2021	إجتماع 7 08/11/2021	إجتماع 8 08/11/2021	عدد الاجتماعات
فهد عبد الرحمن المخيزيم رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
عبدالرحمن حمد التركيت نائب رئيس مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
أحمد عبد العزيز الفريح عضو مجلس الإدارة - مستقل	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
محمد غيث محمد الطيار عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	6
مشعل عبدالرحمن العنزي عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8
مشعل عبد الله الأنصاري عضو مجلس الإدارة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-	6
وليد أحمد المطوع عضو مجلس الإدارة	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
خالد عدنان شراب أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	8

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

- يُحضر 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 وتوفيرها 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 ستتم 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

الموافقة على تحويل ورهن العقارات الصناعية للشركة

متابعة تقارير إدارات الشركة بشكل ربع سنوي

مراجعة الميزانية التقديرية للشركة 2022-2026

مناقشة واعتماد البيانات المالية (المراجعة) والمرفوعة من لجنة التدقيق والمخاطر بشكل ربع سنوي وسنوي

مناقشة واعتماد إعادة هيكلة وزيادة حد الائتمان

مناقشة واعتماد الفرص الاستثمارية المعروضة على الشركة ضمن حدود صلاحيات مجلس الإدارة

تعزيز وزيادة اصول الشركة

مناقشة واعتماد سياسات الحوكمة واللوائح التنفيذية المحدثة للشركة

مناقشة واعتماد جدول الصلاحيات المحدثة للشركة

مناقشة واعتماد السياسات والاجراءات المحدثة لإدارات الشركة.

مناقشة واعتماد خطة استثمارية الأعمال

مناقشة واعتماد المقترح الخاص بتوزيع الأرباح على المساهمين

مناقشة واعتماد المكافآت التالية:

- مقترح مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المنتهية في 31-10-2021
- لجان مجلس الإدارة وأمناء السر عن السنة المنتهية في 31-10-2021
- مكافأة الرئيس التنفيذي والإدارة التنفيذية عن السنة المنتهية في 31-10-2021
- ومكافآت الموظفين عن السنة المنتهية في 31-10-2021

اسم اللجنة	لجنة التدقيق و المخاطر	لجنة الترشيحات و المكافآت
تاريخ تشكيل اللجنة	04 فبراير 2019	04 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
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 31-10-2021
عدد الاجتماعات	11	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 بغاالية 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 بغاالية ونزاهة والالتزام بسياسات واجراءات المكافآت لدى الشركة والتأكد من سياسة ومنهجية المكافآت ككل تناسب الأهداف الاستراتيجية للشركة

كما تعكس سياسة المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشركة 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. ويتم 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 اوصى المجلس توزيع مكافآت على أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 مبلغ وقدره -/55,000 د.ك. كما بلغت مجموع مكافآت الادارة التنفيذية عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 مبلغ وقدره -/105,871 د.ك.

المكافآت و المزايا لأعضاء مجلس الإدارة							
المكافآت و المزايا من خلال الشركات التابعة				المكافآت و المزايا من خلال الشركة الأم			إجمالي عدد الأعضاء
المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة		المكافآت و المزايا المتغيرة		المكافآت و المزايا الثابتة	
مكافأة لجان	مكافأة سنوية	الرواتب الشهرية	التأمين الصحي	مكافآت اللجان	المكافآت السنوية	التأمين الصحي	
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	55,000 د.ك	لا يوجد	7

اجمالي المكافآت والمزايا الممنوحة للتنفيذيين														
المكافآت و المزايا من خلال الشركات التابعة							المكافآت و المزايا من خلال الشركة الأم						إجمالي عدد الأعضاء	
المكافآت و المزايا المتغيرة	المكافآت و المزايا الثابتة						المكافآت و المزايا المتغيرة	المكافآت و المزايا الثابتة						
مكافأة سنوية	تأمين حياة	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	الرواتب الشهرية	تأمين صحي	مكافأة سنوية	تأمين حياة	بدل موصلات	بدل سكن	تذاكر سنوية	الرواتب الشهرية		تأمين صحي
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	105,871	740	4,188	لا يوجد	8,000	3,780	134,660	3

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، أي 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 التضييل

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 الموضوعية 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 " 11 ")

المكافآت	التقييم	الصفة
لا يوجد	3	رئيس اللجنة
لا يوجد	3	عضو اللجنة
لا يوجد	3	عضو اللجنة
2,000	لا يطبق	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 تنبئي 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

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

قامت لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة مؤشرات الأداء لموظفي الشركة والإدارة التنفيذية عن أعمال العام المنتهي في 31/10/2021، وبناء عليه اقترحت اللجنة ما يلي

- مكافآت الموظفين والإدارة التنفيذية عن أعمال السنة -/168,049 دك وبنسبة 7.5 % من صافي الأرباح التشغيلية قبل احتساب المكافآت

القاعدة الرابعة ضمان نزاهة التقارير المالية

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

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة، وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمي الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة

ويحق للجنة التدقيق بناء على الصلاحيات الممنوحة لها من قبل مجلس الإدارة الاطلاع ومراجعة كافة المعلومات والبيانات والتقارير والسجلات والمراسلات المتعلقة بأنشطة الشركة أو إدارة المخاطر وغير ذلك من الأمور التي ترى اللجنة أهمية الاطلاع عليها، ويكفل مجلس الإدارة للجنة وأعضائها الاستقلالية التامة

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 تماماً 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 وبكفاءة
- مراجعة العمليات أو البرامج للتأكد مما إذا كانت النتائج متنسقة 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
- 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 لمصدق الحسابات عن تخطيط التدقيق

وحدة إدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة إدارة المخاطر تتبع لجنة إدارة المخاطر والتدقيق، 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 والذي يتيح للشركة معرفة ICR الداخلي لعملية الرقابة المزدوجة. قد تم الاستعانة بمكتب خارجي للقيام بإعداد تقرير جوانب القصور في الأنظمة وطريقة معالجتها

القاعدة السادسة تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

ميثاق العمل الذي يشتمل على معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بأن السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان فإن هناك سياسة معتمدة من مجلس الإدارة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة، والإدارة التنفيذية والموظفين. كما أن هناك سياسة خاصة بالإبلاغ ومقره من مجلس الإدارة والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بإجراء تحقيق مستقل

الحد من حالات تعارض المصالح

تحرص الشركة في جميع مراحل التعاملات أن تكون على أساس العدل والمساواة، والانصاف والامانة لتحقيق أقصى درجات الشفافية والموضوعية من خلال تطبيق سياسة تعارض المصالح للوفاء بمتطلبات هيئة أسواق المال، بالإضافة إلى تبني حزمة من النماذج الإجرائية المنظمة لحالات الإفصاح عن حالات تعارض المصالح المحتملة وآلية التعامل معها. ان لجنة التدقيق ممثلة برئيس لجنة التدقيق هي المسئولة بصفة عامة عن هذه السياسة وهذه المسئولية تتضمن مراقبة ومراجعة تنفيذ السياسات والإجراءات الأساسية الموضحة بالسياسة، ومع ذلك يجوز للجنة التدقيق تفويض المسئوليات اليومية الخاصة بالإشراف على مدى الالتزام والتنفيذ إلى أحد المسئولين بالشركة

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 2020-2021 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 بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ويحتوي 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 إطلاع بالقرارات الاستثمارية، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدرجة 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

تلتزم الشركة بمسؤوليتها تجاه المساهمين بتبني أعلى المعايير المطبقة في حوكمة الشركات، حيث تؤمن الشركة بأن التطبيق السليم لحوكمة الشركات يعزز القيمة لمساهميها، فالشركة تقوم بمعاملة جميع المساهمين بالتساوي ودون تمييز ولا تقوم الشركة في أي حال من الأحوال بحجب أي معلومة أو حق من حقوق المساهمين وتلتزم الشركة بهذا الشأن بكافة أحكام القوانين والتعليمات والضوابط الرقابية. يتوافر لدى الشركة سياسة خاصة لحماية حقوق المساهمين ومعمدة من مجلس الإدارة تبين دور كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية في حماية حقوق المساهمين والتأكد من أن يتمتع كافة فئات المساهمين بنفس الحقوق وبذات المعاملة وتوفير كافة المعلومات الخاصة بحقوق التصويت مع منح كافة فئات المساهمين فرصة مساءلة مجلس الإدارة عن المهام الموكلة إليهم

إنشاء سجل خاص يحفظ لدى وكالة المقاصة

تقوم الشركة بالاحتفاظ بسجل خاص للمساهمين لدى وكالة المقاصة حيث يتاح للمساهمين الاطلاع على هذا السجل مع حرص الشركة على التعامل مع البيانات الواردة في السجل المذكور وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية وذلك بما لا يتعارض مع الضوابط والقوانين المنصوص عليها

حماية الحقوق العامة للمساهمين وتشجيعهم على التصويت في الجمعيات العامة

تعمل الشركة على تشجيع كافة فئات المساهمين على حضور اجتماعات الجمعية العامة حيث تنعقد 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 الى الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون لها. قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال ال الحصر ما يلي: - سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح. - سياسة تعارض المصالح. - سياسة الإبلاغ عن المخالفات. - سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة

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 فعليه 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
- تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية و وحدة شؤون المستثمرين بالشركة

القاعدة العاشرة تعزيز وتحسين الأداء

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 والمبادئ 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 مسؤولية وضع معايير ومواصفات القيم الأخلاقية للشركة، ويتعن 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 إلى جمعيات نفع عام خلال العام 2020-2021

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، و قامت مؤخراً على سبيل المثال لا الحصر بإطلاق حملة توعوية للفحص المبكر لمرض سرطان الثدي لتوعية المجتمع و الحد من انتشاره و تفاديه



تعهد مجلس الإدارة للمساهمين

تعهد مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية للمساهمين

نقر ونتعهد نحن رئيس مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية بدقة وسلامة البيانات المالية المجمعة للشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 والتي تم تزويد مراقب الحسابات الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل هيئة أسواق المال الكويتية وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2021 وذلك بناءً على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومراقب الحسابات الخارجي المستقل.

رئيس مجلس الإدارة

فهد عبد الرحمن المخزيم



تعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية

تتعهد الإدارة التنفيذية لمجلس إدارة الشركة بأن التقارير المالية لشركة أركان الكويت العقارية عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة، وأنها تعرض كل الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، كما أنها أعدت وفق المعايير الدولية للتقارير المالية.

كما تتعهد الإدارة التنفيذية بسلامة ونزاهة كل البيانات المالية والتقرير السنوي والتقارير ذات الصلة المرفوعة إلى المساهمين من قبل مجلس الإدارة عن أعمال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021.

مدير أول للإدارة المالية

أنس عويدات



CFO

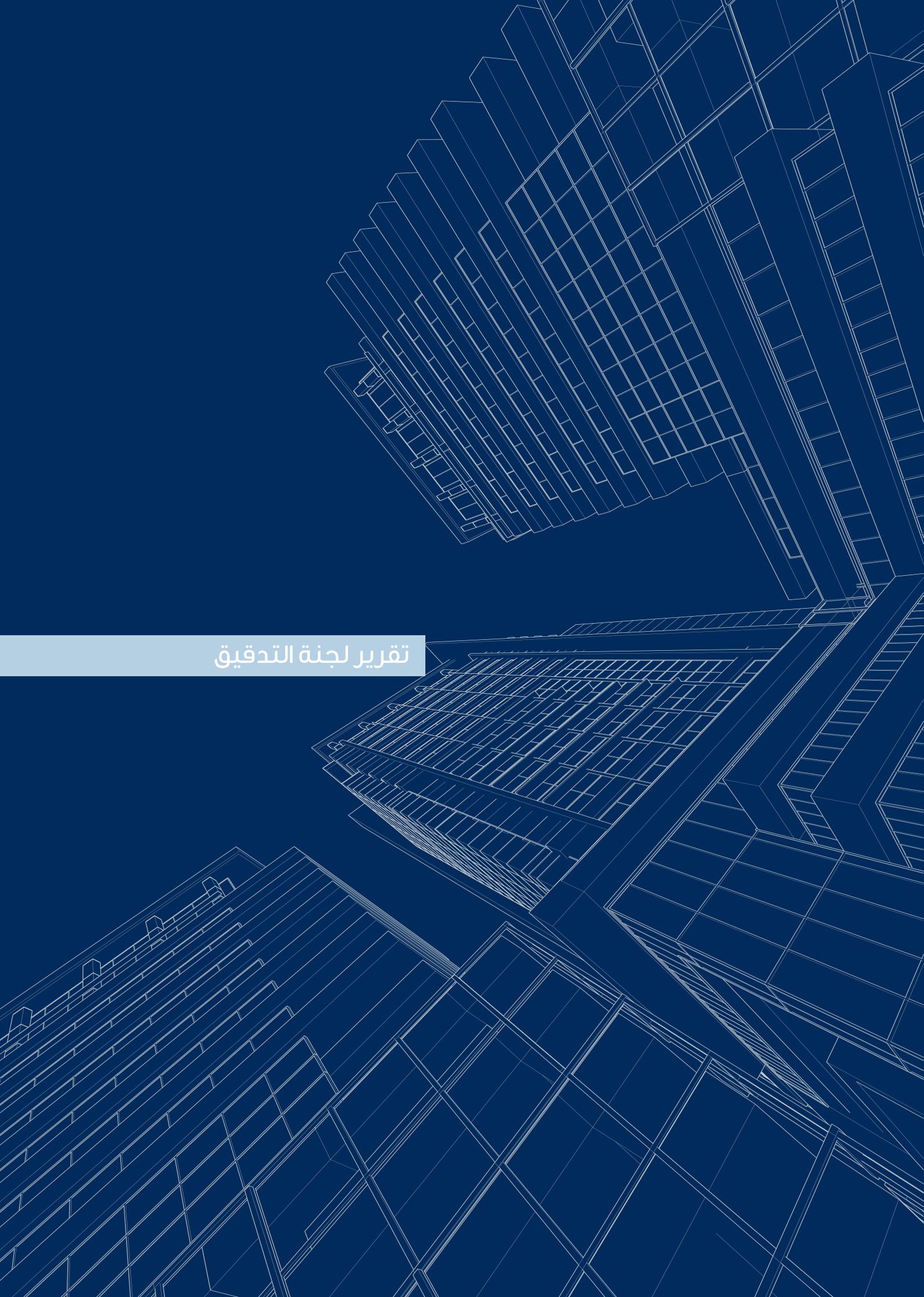
ياسر الناطور



نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

عبد الرحمن حمد التركيت





تقرير لجنة التدقيق

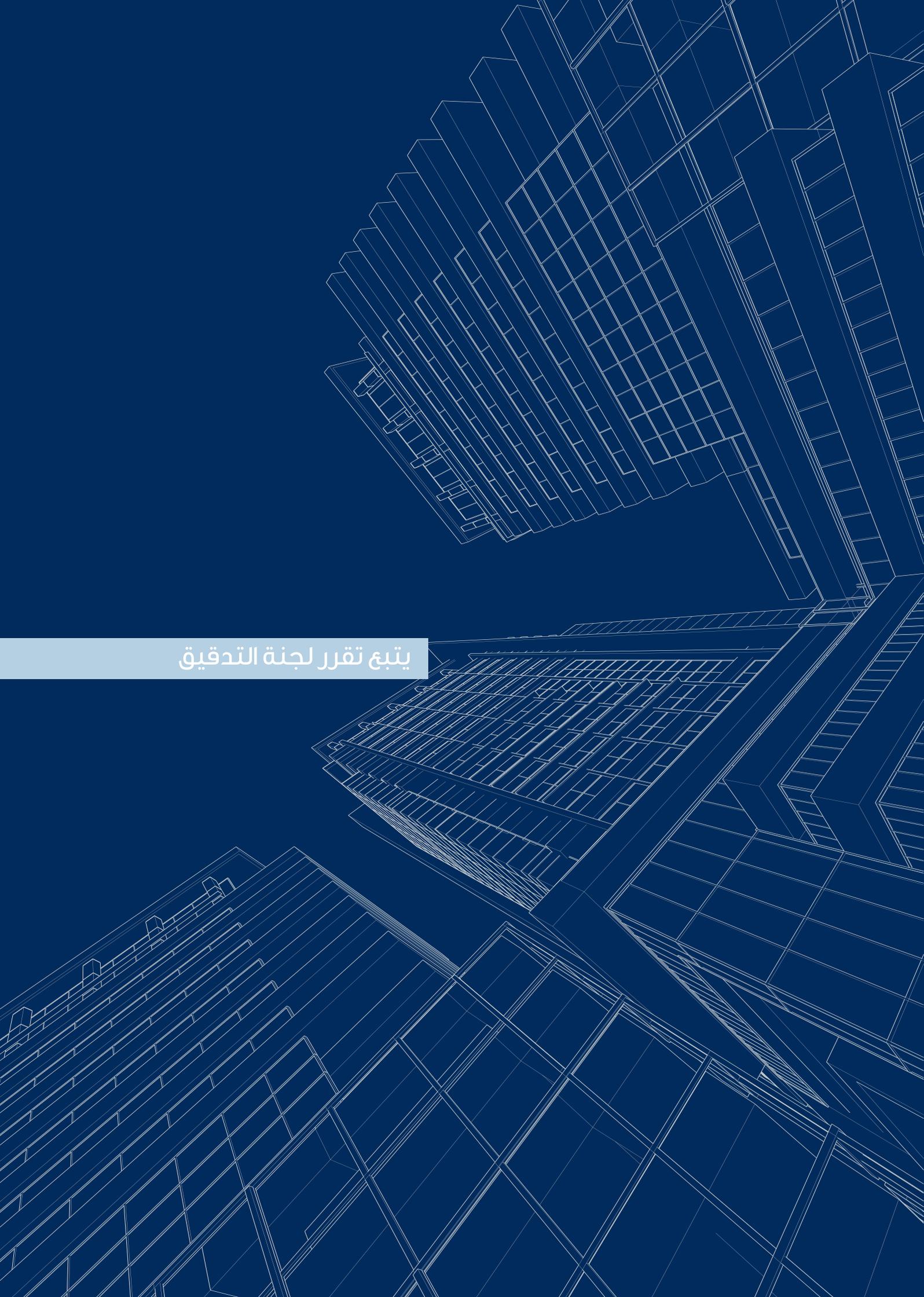
تقرير لجنة التدقيق والمخاطر شركة أركان الكويت العقارية 2021

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 وتقارير 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 الإختيار.

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.



يتبع تقرر لجنة التدقيق

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
- تعيين مستشار أو محاسبين مستقلين أو غيرهم لتقديم المشورة إلى الشركة أو المساعدة في إجراء تحقيق.
- الإشراف على أعمال التدقيق الداخلي بما في ذلك مراجعة خطط التدقيق الداخلي و نتائج تقارير التدقيق الداخلي، والتأكد انه قد تم اتخاذ الإجراءات التصحيحية اللازمة بشأن الملاحظات الواردة في هذه التقارير
- مراجعة السياسات و الإجراءات 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:

اسم العضو	الصفة	إجتماع 1	إجتماع 2	إجتماع 3	إجتماع 4	إجتماع 5	إجتماع 6	إجتماع 7	إجتماع 8	إجتماع 9	إجتماع 10	إجتماع 11
		07/02/2021	10/02/2021	03/03/2021	12/04/2021	25/05/2021	07/07/2021	23/08/2021	21/09/2021	29/09/2021	13/10/2021	09/11/2021
احمد عبد العزيز الفريح	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
مشعل العنزي	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
محمد الغيث الطيار	عضو اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	اعتذر
ياسر الناطور	أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓



كلمة رئيس مجلس الإدارة

فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



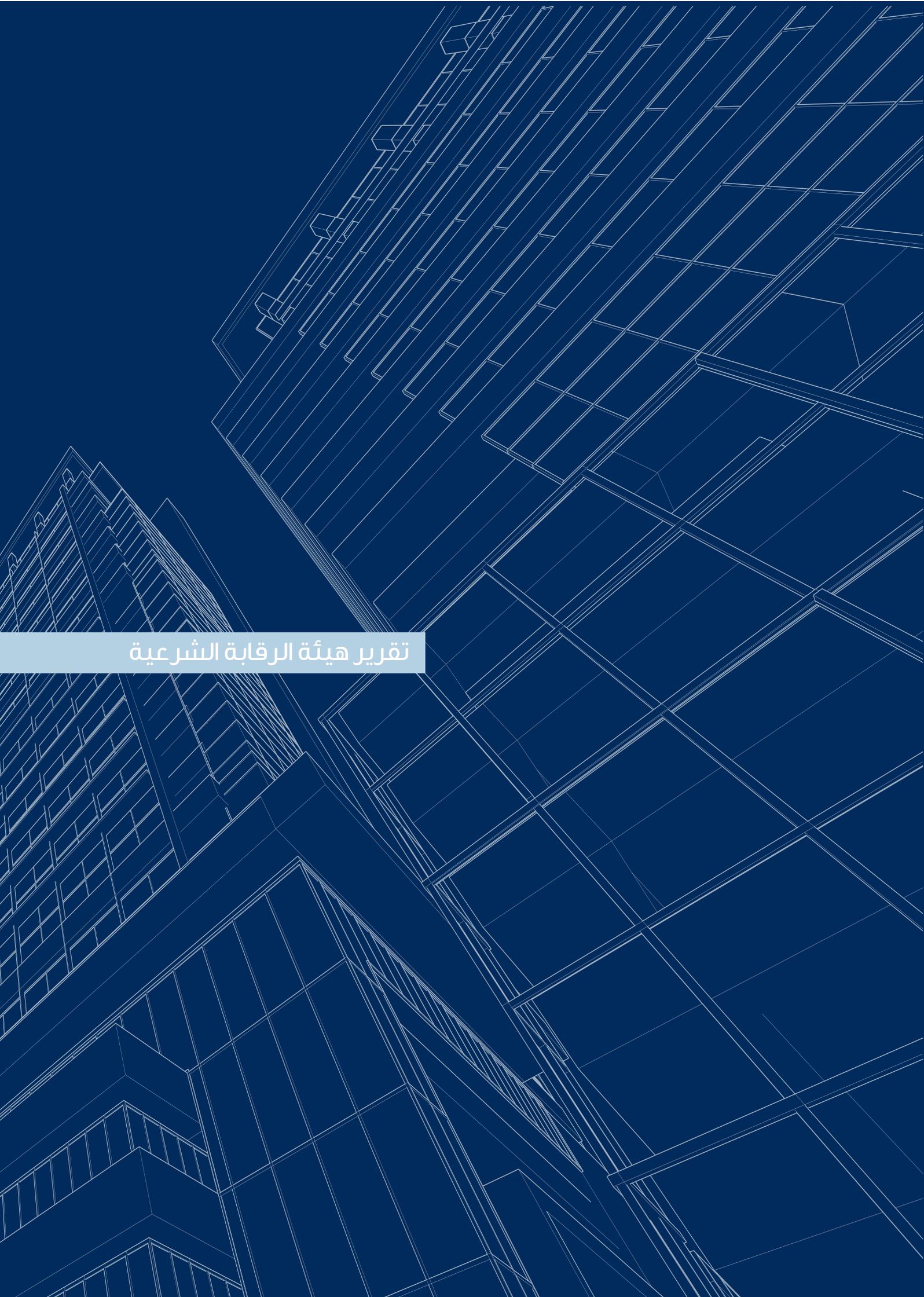
فيما حققناه من إنجازات وما بذلناه من جهود خلال العام المنصرم، والذي لم يكن ليتم دون دعمكم المتواصل والعمل الدؤوب والجاد من قبل أعضاء مجلس الإدارة والادارة التنفيذية والجهاز الإداري وكافة موظفي الشركة، وذلك ما يمنحنا الثقة والكفاءة للوصول الى افضل النتائج والمضي في طريق النجاح.

لقد شهدت السنة المالية الاخيرة تحديات و تقلبات كبيرة، ثم ما لبثت وأن بدأت الأمور بالعودة شيئاً فشيئاً من خلال الانفتاح التدريجي والعودة للحياة الطبيعية والتعافي الاقتصادي في العالم اجمع وخاصة القطاع العقاري الذي بفضل الله عز وجل قد بدأ باستعادة عافيته بشكل تدريجي.

وتزامنا مع هذا الاستشفاء، نجحت السياسة الحكيمة لاعضاء مجلس الادارة و بعون من الله بوضع الخطط والاستراتيجيات التي ساهمت بشكل كبير للوصول للأهداف المرسومة للحفاظ على استقرار وضع الشركة وتعظيم الاصول للارتقاء بالارباح السنوية للسادة المساهمين والحفاظ على الاستقرار المالي للشركة .

وفي الختام، اتقدم بالنيابة عن اعضاء مجلس الادارة و بالاصالة عن نفسي باسمي ايات التقدير والامتنان الى مقام حضره صاحب السمو امير البلاد الشيخ/نواف الاحمد الجابر الصباح حفظه الله و رعاه والى سمو ولي عهده الامين الشيخ/مشعل الاحمد الصباح حفظه الله ورعاه سائلين الله عزوجل ان يحفظ الكويت و شعبها من كل شر متمنين للجميع دوام الصحة و العافية والترابط من اجل رفعة الوطن الغالي.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته...

The background features a complex, white line-art architectural drawing on a dark blue background. The drawing consists of numerous overlapping, perspective-oriented rectangular and polygonal shapes, creating a sense of depth and structure, reminiscent of a building's framework or a technical drawing. The lines are thin and white, contrasting sharply with the blue background.

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

التاريخ: 1443/04/03

الموافق: 2021/11/08

تقرير هيئة الرقابة الشرعية عن الفترة المالية 2020/11/01-2021/10/31

المحترمين

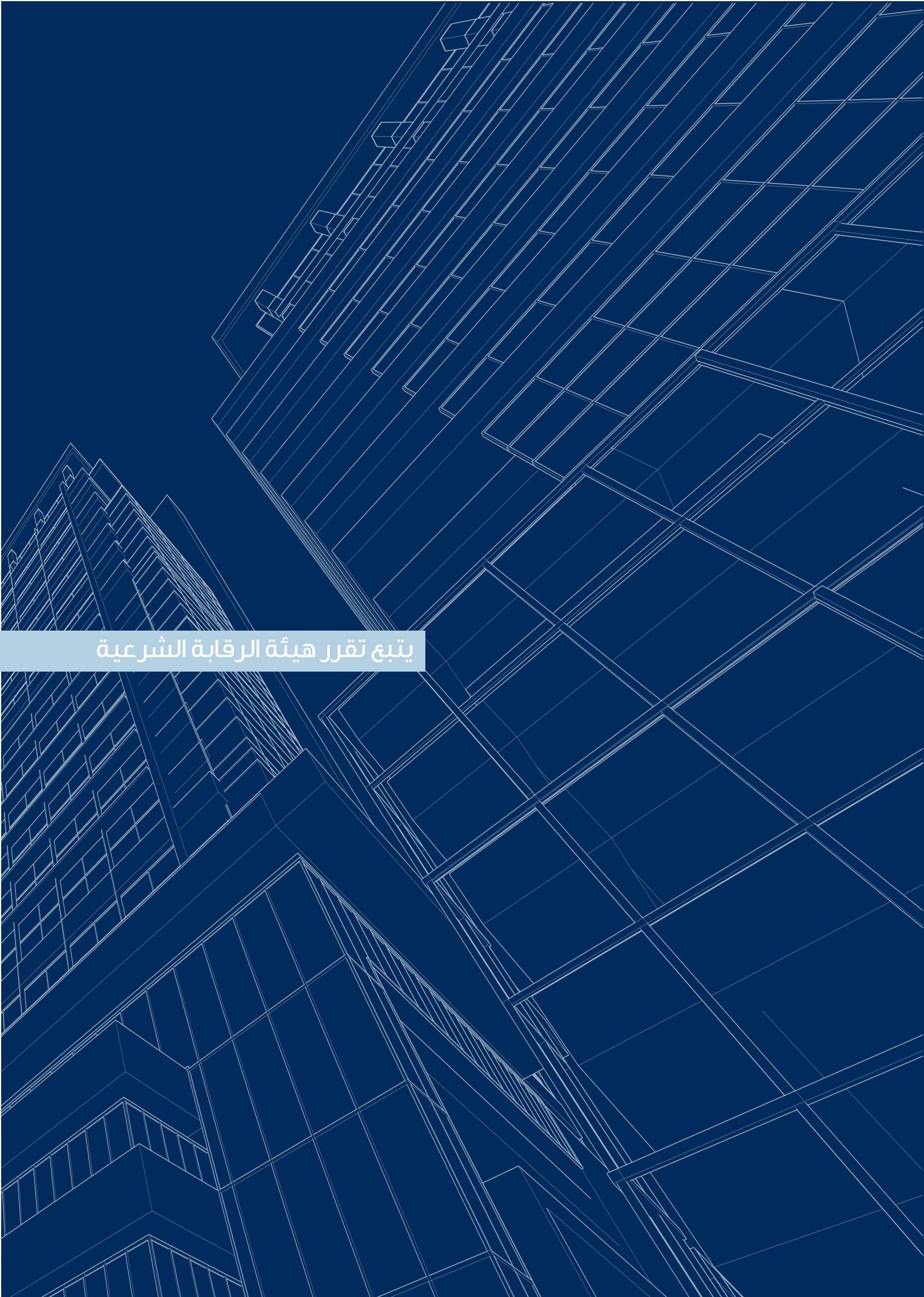
السادة /شركة أركان الكويت العقارية

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 2020/11/01 – 2021/10/31 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.



يتبع تقرر هيئة الرقابة الشرعية

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 وأنشطة للشركة.

رابعاً: الرأي النهائي:

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

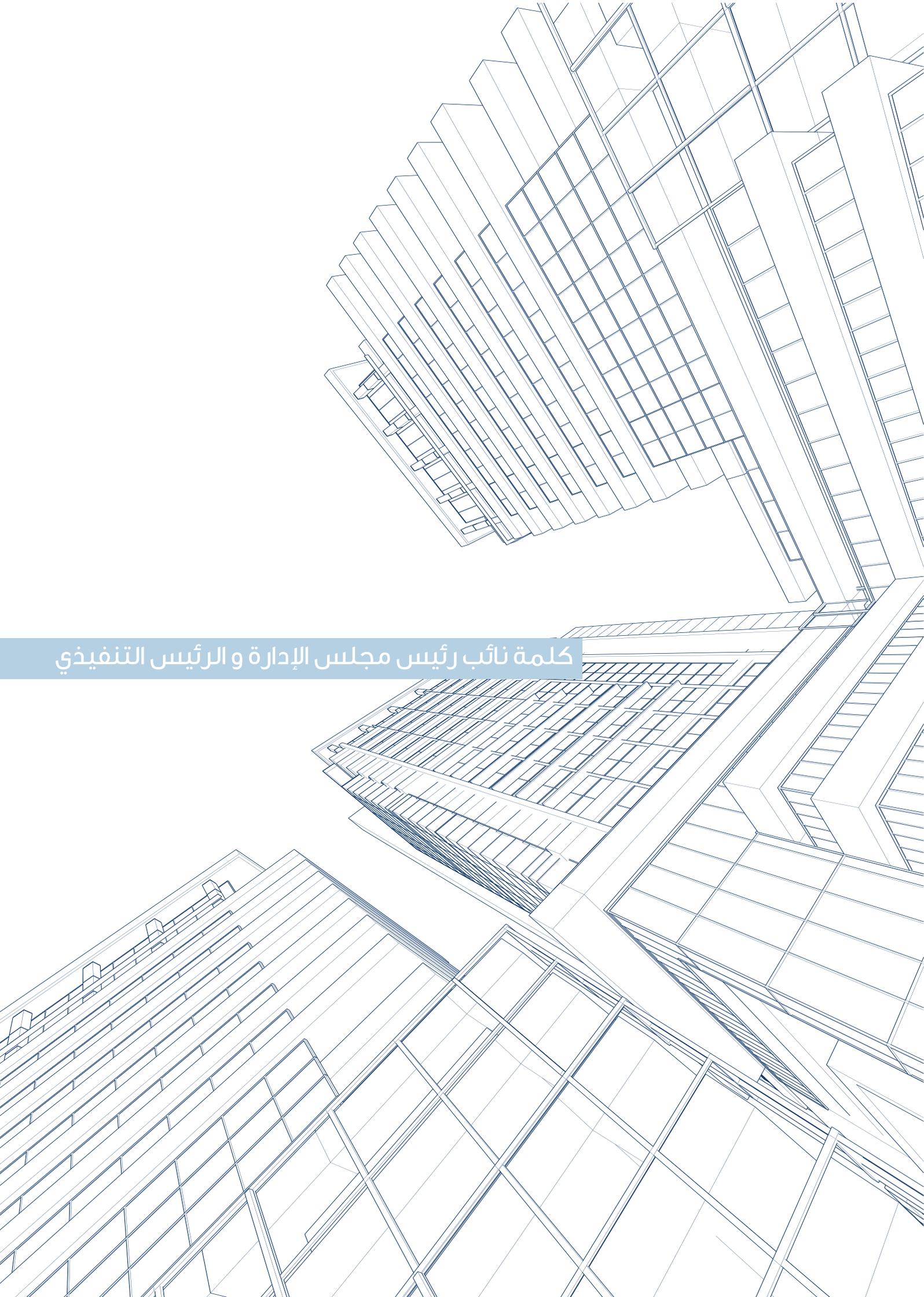
1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2020/11/01 إلى 2021/10/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

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

عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



السادة/المساهمين الكرام
تحية طيبة وبعد،،،

يسرني بالنيابة عن نفسي و زملائي اعضاء مجلس الادارة ان اهديكم اطيب التحيات وان اضع بين ايديكم التقرير السنوي والبيانات المالية لشركة اركان الكويت العقارية للسنة المنتهية في 31 اكتوبر 2021.

نلتقي بكم مرة اخرى بعد انتهاء عام جديد كان مليئاً بالنجاحات والانجازات التي حققناها والتي لم تكن لتتحقق لولا دعمكم المستمر ووقوفكم الجاد خلف مجلس الادارة والادارة التنفيذية للشركة.

كما عهدتمونا وكما وعدناكم، فقد استمرت شركة اركان الكويت العقارية في سنة 2021 بمواصله اداؤها الايجابي. فقد قمنا ببذل كل ما بوسعنا لتحقيق الارباح المرجوه وتحقيق الاستراتيجية التوسعية وترسيخ رؤيتنا بأن تكون اركان الكويت العقارية رائده في قطاع العقار بالسوق المحلي.

وفيما يتعلق بملخص الاداء المالي لسنة 2021 فقد حققت الشركة ربحاً بمقدار (2,026,422) دينار كويتي اي ربحيه (8,07) فلس للسهم الواحد و بنسبة زيادة 98% عن السنة السابقة. ومن الاكيد ان تستمر الشركة بفضل السياسه الحكيمه المتبعه في نهجها الساعي دائماً الي تحقيق النجاح المستمر ، الامر الذي يساعد الشركة في الحفاظ على مكانتها الراسخه في السوق الكويتي و في قلوب المساهمين و الاعضاء فقد قامت اركان الكويت العقارية في استقطاب المزيد من المشاريع الناجحه متحديه اي ظروف يمر بها السوق ، بالدخول في مشاريع استثماريه جديده بتملك اصول عقاريه متنوعه بمواقع استراتيجيه في ابرز المناطق بالسوق الكويتي والتي كما ترون انعكست بشكل ايجابي على النتائج الماليه للشركة.

وتطبيقاً للاستراتيجية التوسعية التي اتبعتها "اركان"، فقد نجحنا بالفوز في مشاريع مختلفة والدخول باستثمارات عديدة، فنالت شركه اركان الكويت العقارية ثقه الامانه العامه للوقوف والفوز "بمناقصة إدارة الأملاك العقارية التابعة للامانة العامة للأوقاف، والممثلة بأكثر من 50 عقار تجاري من بينهم مجمعات تجارية تماشياً مع سياستنا التنوعيه والتعظيميه لايرادات التشغيلية.

وبالإضافة إلى ذلك، فازت الشركة بالمزايدة الخاصة بالمشروعات السياحية التي تتضمن تشغيل وتطوير مشروع نادي الكورنيش البحري ، الذي نأمل أن يصبح إحدى الوجهات السياحية الجديدة والفريدة من نوعها في الكويت ، خاصة وأنه من المقرر أن يضم منتجج سياحي ووجهة سياحية وترفيهية. أما على صعيد المشاريع الداخلية للشركة، فقد تمكنت "أركان" بفضل الله من تشغيل مشروع (أركان كلينيك) الذي يعتبر أحد افضل المراكز الطبية الرائدة بالكويت، محققة نجاحاً كبيراً تمثل بوصول نسب التأجير فيه إلى نسبة 100%.

وفي الختام، لا يسعنا إلى أن نعدكم بأننا مستمرون بالحفاظ على نفس مسيرة النجاح والتقدم بما فيه مصلحة المساهمين، والتركيز على السوق المحلي نحو الافضل وتعزيز الاصول والارباح مع المزيد من المشاريع المستقبلية التي تضمن تحقيق الاستقرار المالي والمنحنى التصاعدي لأرباح شركة أركان الكويت العقارية.



الإدارة التنفيذية

الإدارة التنفيذية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



برام جمال المزيرعي
المدير التنفيذي لقطاع الاستثمار العقاري



ياسر الناطور
المدير التنفيذي - القطاع المالي



خالد عدنان محمد
مدير الشؤون الإدارية والموظفين



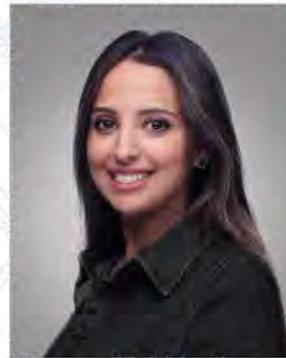
أمل نبيل عبد الحلیم
مدير استراتيجيات الموارد البشرية
و الشؤون الإدارية



انس علي عويدات
مدير أول لإدارة المالية



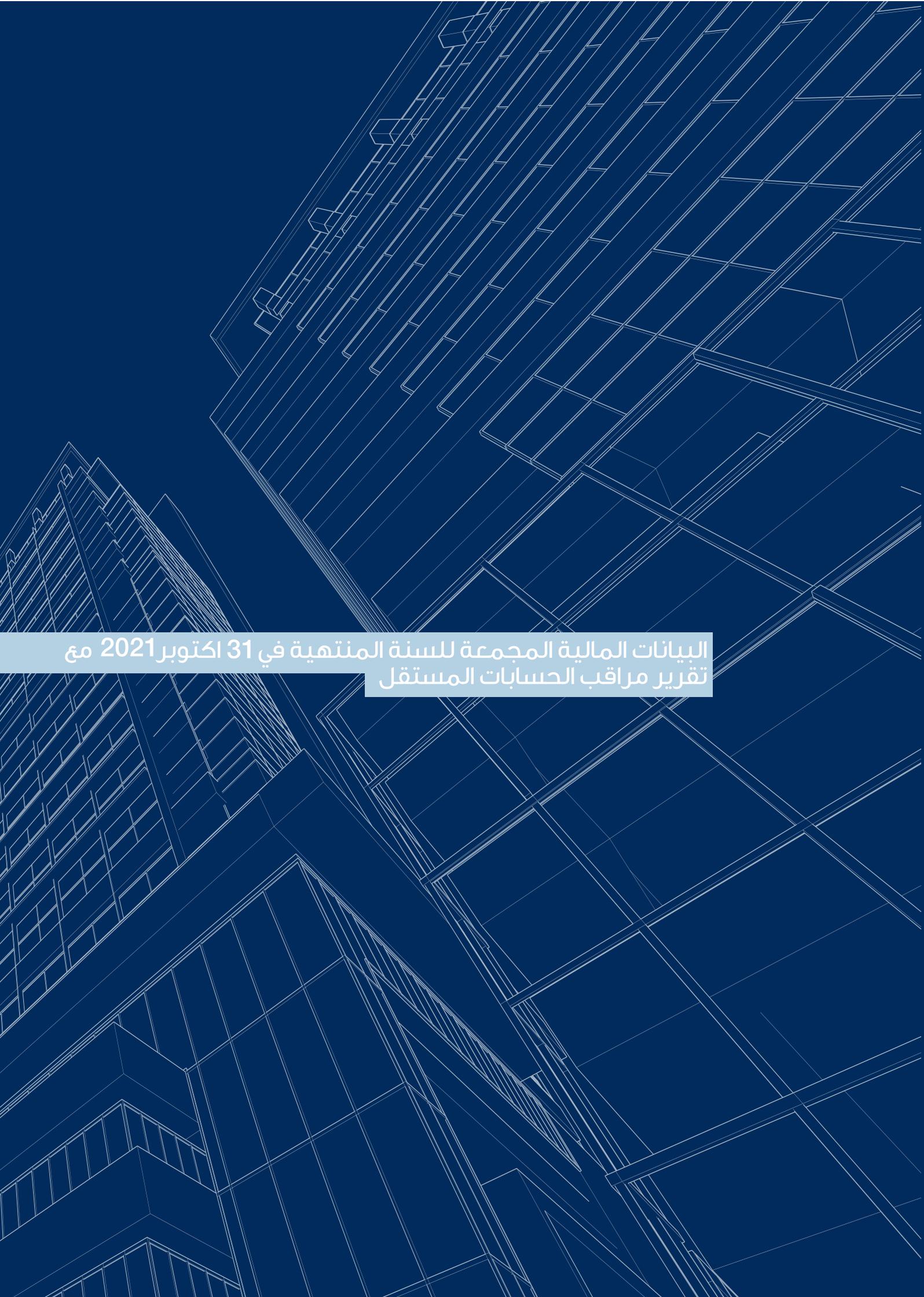
عبدالرحمن عبدالله الوهبي
رئيس وحدة الحوكمة والالتزام
و علاقات المستثمرين



دلال محمد النعمه
رئيس قسم التطوير العقاري







البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين
 شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.
 الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2021، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التعديلات في حقوق الملكية المجموع، وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2021، و نتائج أعمالها المجمعة وتدقيقها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بلد مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ("الميثاق الأخلاقي")، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية وفقاً لتلك الميثاق الأخلاقي، باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقدير اتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة لفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية للمجموعة من مياتي في الكويت، بما في ذلك حق استخدام أصول. إن إحصائي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية جوهرية في البيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أسس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسلة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإئصال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات السوقية والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات تعتبر جوهرية نظراً للتقديرات غير المؤكدة وحسابية التقييمات. ونظراً لحجم ومدى تعقيد تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، اعتبرنا هذه المسألة ضمن أمور التدقيق الرئيسية. تم إدراج إفصاحات المجموعة حول عقاراتها الاستثمارية ضمن الإيضاحين 12 و 25.3 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق الخاصة بنا؛ من بين أمور أخرى، قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي اتخذتها الإدارة والمقيمين الخارجيين في عملية التقييم لتقدير مدى ملائمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.



تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة أركان الكوييت العقارية - ش.م.ك.ع.

أمر آخر

إن البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 تم تدقيقها من قبل معقّنين حسابات آخرين والنين أصدروا تقرير التدقيق غير المتحفظ بتاريخ 6 ديسمبر 2020.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى، يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي الخاص بالمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات بشأنها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على اللبنة المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأيتنا حول البيانات المالية المجمعة لا يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر في الوقت الحالي أو مستقبلاً عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيتنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية. في حالة استنتاجنا، بناءً على العمل الذي قمنا به بشأن المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، أن هناك خطأ مالياً في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نفصح عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

لإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم فترة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والإفصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أي بديل آخر واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يحتوي على رأينا، إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا، إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث إن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذوفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز إجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لعرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستئناس حول ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد مادي مرتبطة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات وإلى الإفصاحات المتعلقة بها الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإفصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تابع / تقرير مراقبي الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.

تابع / مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم واللمحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
 - الحصول على أدلة تحقق كافية وسلامة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإنشاء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة، ويتحمل المسؤولية كاملة عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها التعلق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديثها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يحدد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بمسورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التباير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تناولها مع المسؤولين عن الحوكمة، فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، لذلك فهي تعد من أمور التدقيق الرئيسية. إننا نقصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يتم القانون أو النواحي الإقصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أسوأ ما يجب عدم الإقصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإقصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تملك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم بشأن هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وعند التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، واللائحة التنفيذية، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتحليلات اللاحقة لهم خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه، حسبما وصل إليه علماً واعتقادنا، لم تحدث أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

هند عبدالله السريع
(مراقب مرخص رقم 141 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

هند عبدالله السريع

الكويت
9 نوفمبر 2021

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			الإيرادات
4,969,486	5,148,203		إيرادات تأجير عقارات
(439,078)	(497,993)		مصاريف عقارية
4,530,408	4,650,210		صافي إيرادات تأجير عقارية
(484,046)	-	12	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	100,000	12	ربح بيع عقار استثماري
41,352	20,308		أتعاب إدارة وأتعاب تشغيلية
92,138	101,504		إيرادات توزيعات أرباح
92,519	68,937		إيرادات أخرى
4,272,371	4,940,959		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(788,645)	(954,544)		تكاليف موظفين
(1,373,899)	(1,203,931)	10	تكاليف تمويل
(434,982)	(453,191)		مصاريف عمومية وإدارية
(604,992)	(150,514)		ديون معدومة لنعم مستأجرين مدينة
(3,202,518)	(2,762,180)		
1,069,853	2,178,779		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة، ومكافأة مجلس الإدارة
(47,074)	(97,357)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	(55,000)	22	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,022,779	2,026,422		ربح السنة
4.07 فلس	8.07 فلس	9	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

إن الإيضاحات المبيّنة من صفحة 9 إلى 38 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	
1,022,779	2,026,422	ربح السنة
		الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى
		تود أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى:
(31,376)	239,237	- صافي التغير في القيمة العادلة خلال السنة
(31,376)	239,237	إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى
991,403	2,265,659	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الإيضاحات المبينة من صفحة 9 إلى 38 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

	الإجمالي دين	أرباح مرحلة دين	احتياطي القيمة العائلة دين	احتياطي علم دين	احتياطي إجباري دين	علاوة إصدار أسهم دين	رأس المال دين
الرصيد في 1 نوفمبر 2020	34,261,505	5,140,820	(323,034)	154,524	4,096,997	77,200	25,114,998
ربح السنة	2,026,422	2,026,422	-	-	-	-	-
تحول شامل آخر للسنة	239,237	-	239,237	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل للسنة	2,265,659	2,026,422	239,237	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 22)	(1,506,900)	(1,506,900)	-	-	-	-	-
المحول إلى الاحتياطي الإجباري	-	(217,878)	-	-	217,878	-	-
الرصيد كما في 31 أكتوبر 2021	35,020,264	5,442,464	(83,797)	154,524	4,314,875	77,200	25,114,998
الرصيد في 1 نوفمبر 2019	35,279,302	6,059,943	(117,375)	154,524	3,990,012	77,200	25,114,998
ربح السنة	1,022,779	1,022,779	-	-	-	-	-
خصم شامل آخر للسنة	(31,376)	-	(31,376)	-	-	-	-
إجمالي (الخصم) / التماسطة / الدخل الشامل للسنة	991,403	1,022,779	(31,376)	-	-	-	-
الربح من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	-	174,283	(174,283)	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 22)	(2,009,200)	(2,009,200)	-	-	-	-	-
المحول إلى الاحتياطي الإجباري	-	(106,985)	-	-	106,985	-	-
الرصيد كما في 31 أكتوبر 2020	34,261,505	5,140,820	(323,034)	154,524	4,096,997	77,200	25,114,998

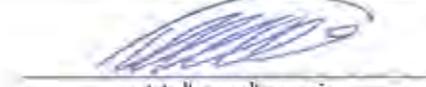
إن الإيضاحات السنوية بين صفحة 38 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

بيان المركز المالي المجموع

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	إيضاحات	
			الأصول
			أصول غير متداولة
578,172	9,407,244	11	ممتلكات ومعدات
75,187,698	74,841,316	12	عقارات استثمارية
2,957,217	3,185,573	13	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الشغل الشامل الأخر
78,723,087	87,434,133		مجموع الأصول غير المتداولة
			أصول متداولة
846,286	430,983	14	ذمم مدينة أصول أخرى
2,145,523	1,980,760		نقد وأرصدة لدى البنوك
2,991,809	2,411,743		مجموع الأصول المتداولة
81,714,896	89,845,876		مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	15	رأس المال
77,200	77,200	15	علاوة إصدار أسهم
4,096,997	4,314,875	16	احتياطي إيجاري
154,524	154,524		احتياطي عام
(323,034)	(83,797)		احتياطي القيمة العادلة
5,140,820	5,442,464		أرباح مرحلة
34,261,505	35,020,264		مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
115,583	158,162		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
35,788,325	34,032,271	17	تمويل إسلامي دائن
899,895	7,461,199	19	التزامات تأجير
36,803,803	41,651,632		مجموع الخصوم غير المتداولة
			خصوم متداولة
9,269,229	10,339,038	17	تمويل إسلامي دائن
257,810	1,120,638	19	التزامات تأجير
1,122,549	1,714,304	18	ذمم دائنة وخصوم أخرى
10,649,588	13,173,980		مجموع الخصوم المتداولة
47,453,391	54,825,612		إجمالي الخصوم
81,714,896	89,845,876		إجمالي حقوق الملكية والخصوم


عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


فهد عبد الرحمن المخليزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المصنفة من صفحة 9 إلى 38 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	إيضاحات
أنشطة التشغيل		
1,069,853	2,178,779	الربح قبل حصة مؤسمة الكويت للتقدم العلمي وضريبه دعم العمالة الوطنية، والزكاة، ومكافأة مجلس الإدارة
266,411	268,894	تسويات:
484,046	-	12 الاستهلاك
-	(100,000)	12 التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
38,022	50,259	ربح بيع عقار استثماري
1,373,899	1,203,931	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(92,138)	(101,504)	تكاليف تمويل
(56,373)	(51,393)	إيرادات توزيعات أرباح
604,992	150,514	إيرادات أخرى
3,688,712	3,599,480	مصاريف ديون معنومة لئتم مسافرين مدينة
(638,290)	151,498	التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية:
55,045	448,538	تسم مدينة وأصول أخرى
(16,372)	(7,680)	تسم دائنة وخصوم أخرى
22,880	11,440	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
3,111,975	4,203,276	المستلم من منح حكومية
		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
أنشطة الإستثمار		
(118,776)	(1,297,725)	شراء ممتلكات ومعدات
(12,967,300)	-	12 شراء عقارات استثمارية
(600,939)	(1,403,618)	12 المصاريف الرأسمالية المتكبدة على العقارات
251,512	-	13 المحصل من بيع أصول مالية بالتقمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	1,850,000	12 المحصل من بيع عقار استثماري
26,301	10,881	13 المحصل من استرداد رأس المال لأصول مالية بالتقمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
92,138	97,795	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(13,317,064)	(742,667)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
أنشطة التمويل		
(1,324,648)	(1,091,699)	تكاليف تمويل ناتجة عن دائن تمويل إسلامي مدفوعة
15,349,525	(759,083)	صافي التغير في دائن تمويل إسلامي
(1,928,657)	(1,544,578)	توزيعات أرباح مدفوعة
(257,653)	(230,012)	التزامات عقود الإيجار مدفوعة
11,838,567	(3,625,372)	صافي النقد (المستخدم)/الناتج من الأنشطة التمويلية
1,633,478	(164,763)	صافي (النقص)/الزيادة في النقد والنقد المعادل
512,045	2,145,523	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
2,145,523	1,980,760	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
المعاملات المالية غير النقدية:		
-	(7,800,241)	إضافات للممتلكات والمعدات
-	7,683,241	التزامات عقود الإيجار
-	117,000	دفعة مقدمة لالتزامات عقود الإيجار
(305,974)	-	تعديل انتقالي للممتلكات والمعدات نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
(1,116,455)	-	تعديل انتقالي للعقارات الاستثمارية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
22,829	-	تحويل مدفوعات مقدما للممتلكات والمعدات
1,399,600	-	تعديل انتقالي لالتزامات عقود الإيجار نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 6
(1,603,050)	-	عقارات استثمارية
1,603,050	-	تفاعة مقدما لشراء عقارات استثمارية

إن الإيضاحات النبيلة من صفحة 9 إلى 38 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. التأسيس وأنشطة الشركة الأم
تأسست شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت.
- تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة مبينة في الإيضاح رقم 8.
- الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:
 - بيع وشراء وتطوير وإدارة للعقارات 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 الأم 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 الأم على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
 - تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتاجير واستئجار الفنادق والنوادي والفنادق الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحانات والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمتنزهات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية 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 الأم العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
 - إقامة المزايدات 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 مبادرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز 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 في الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحقها بها.
- تلتزم الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء. لا 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 فائدة أو أية صورة أخرى.
- إن أسهم الشركة الأم متروحة في بورصة الكويت.
- عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الطابق 66، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب 20678، الصفاة 13067، دولة الكويت.
- تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 9 ديسمبر 2021. إن الجمعية العامة لتساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالشروط الإلزامية للسداد الخاصة بدائني التمويل الإسلامي.

كما في 31 أكتوبر 2021، تجاوزت الخصوم المتداولة للمجموعة أصولها المتداولة بمبلغ 10,762,237 د.ك. (31 أكتوبر 2020: 7,657,779 د.ك.)، تتضمن الخصوم المتداولة تمويل إسلامي. دائن يبلغ 10,339,038 د.ك. (31 أكتوبر 2020: 9,269,229 د.ك.) والتي تمتحن تعاقدياً في غضون 12 شهراً من نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. تعتقد إدارة المجموعة أنه من المتوقع تجديد دائر التمويل الإسلامي قصير الأجل عند تاريخ الاستحقاق.

بالإضافة إلى ما سبق، شهدته تفشي فيروس كورونا (كوفيد-19) تطوراً سريعاً، ومن المحتمل أن تؤثر التدابير التي اتخذتها الحكومات المختلفة للحد من الفيروس بشكل سلبي على الأداء المالي والتدفقات النقدية والمركز المالي للمجموعة.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية، وهذا يفترض أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بالشروط الإلزامية للسداد الخاصة بدائني التمويل الإسلامي مع مراعاة الافتراضات التالية:

- أقيمت المجموعة صافي ربح بمبلغ 2,026,422 د.ك. للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021.
- سيتم الوفاء بالسداد الإضافي المطلوب من التدفقات النقدية التشغيلية.
- يتم إيداع إيرادات الإيجار في حسابات بنكية مخصصة لتسوية التمويل الإسلامي دائن.
- تتمتع المجموعة بإمكانية الوصول إلى مجموعة متنوعة و كافية من مصادر التمويل ولديها توقعات معقولة بأن الديون المستحقة في غضون 12 شهراً يمكن تجديدها مع المقرضين الحاليين.
- تحتفظ المجموعة بنقد كافٍ لتلبية احتياجات السيولة في حالة حدوث انقطاع غير متوقع في التدفقات النقدية.
- اتخذت المجموعة وسوف تتخذ عدداً من التدابير للمراقبة وفتح آثار فيروس كورونا (كوفيد-19) من خلال تمويل تدابير توفير التكاليف وخصم المصاريف الرأسمالية التقديرية.
- على النحو المبين أعلاه، تتوقع الإدارة بشكل معقول أن المجموعة قد اتخذت التدابير ولديها موارد كافية لاستمرار في وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس الاستمرارية.

3. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم.

قررت المجموعة عرض "بيان الأرباح أو الخسائر والنخل والشامل الأخر المجمع" في بيانتين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والنخل والشامل الأخر المجمع".

4. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والنصيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. التغيرات في السياسات المحاسبية

5.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

يسري عدد من المعايير الجديدة والمعدلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي معلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير

يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية
1 يناير 2020	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف المادة
1 يناير 2020	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجانبه
1 يونيو 2020	فيروس كورونا (كوفيد-19)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (دمج الأعدال) تمثل تغييرات على ملحق أ المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية 3 فقط وذلك فيما يتعلق بتعريف الأعمال التجارية. التعديلات:

- توضح التعديلات أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والأصول المستحوذ عليها كأعمال تجارية، يجب أن تتضمن على الأقل منخل و عملية موضوعية تسهسان معا بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج؛
- تتج عنها تضيق تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وأزالت الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف؛
- أضافت إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية،
- أزالت تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي منخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج، و
- أضافت خيار اختبار التركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول المستحوذ عليها لا تمثل أعمال تجارية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 تعريف "المادية" ومواءمة التعريف المستخدم في الإطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى المادية الذي يؤثر على المستخدمين من "قد يؤثر" إلى "من المتوقع أن يؤثر بشكل معقول".

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجانبه فيروس كورونا (كوفيد-19)

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 متطلبات محددة عندما تكون المحاسبة عن التغييرات في مدفوعات الإيجار وامتيازات الإيجار في تعلق هذه المتطلبات. يتطلب من الطرف المستأجر تقييم ما إذا كانت امتيازات الإيجار تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. وإذا كانت كذلك، فيتعين تطبيق أساس محدد للمحاسبة. ومع ذلك، قد يكون تطبيق هذه المتطلبات على عدد كبير من عقود الإيجار المحتملة أمراً صعباً، لا سيما من منظور عملي بسبب الضغوط الناتجة عن هذه الجائحة.

تسمح الوسيلة العملية للطرف المستأجر باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كانت امتيازات الإيجار ذات الصلة بجانبه فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

تتعلق الوسيلة العملية فقط على امتيازات الإيجار المقدمة كنتيجة مباشرة لجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19). إن هذا الإعفاء مخصص فقط للطرف المستأجر الذي تم منحه امتيازات الإيجار. لا تنطبق هذه التعديلات على الطرف المؤجر.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

5.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع / تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 – امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد - 19)
بحسب استيفاء جميع الشروط التالية:

- يوفر امتياز الإيجار الإعفاء من المدفوعات التي ينتج عنها بشكل عام مقيلاً لعقد الإيجار يمثل إلى حد كبير نفس المقابل الأصلي لعقد الإيجار أو أقل من ذلك المقابل قبل منح هذا الامتياز مباشرة.
- يتم منح امتياز الإيجار بغرض الإعفاء من المدفوعات التي كان لها تاريخ استحقاق أصلي في أو قبل 30 يونيو 2021، لذا فإن الدفعات المدرجة تتمثل في تلك الدفعات المتطلب أن يتم تخفيضها في أو قبل 30 يونيو 2021 غير أن الزيادات اللاحقة في الإيجارات للمبالغ الموجلة قد تكون بعد 30 يونيو 2021.
- لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار.

تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 لعقود الإيجار المتعلق بـ (كوفيد-19) الامتيازات ذات الصلة بالإيجار حتى 30 يونيو 2022، تسمح الوسيلة العملية للمستأجرين باختيار عدم إجراء تقييم لتقرير ما إذا كان امتياز الإيجار المرتبط بـ (كوفيد-19) الذي تم الحصول عليه هو تعديل عقد الإيجار. يُسمح للمستأجر بحساب امتياز الإيجار كما لو أن التغيير ليس تعديلاً لعقد الإيجار.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5.2 معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم إصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم تسر بعد ولم يتم تطبيقها ميكزاً من قبل المجموعة.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق كافة التعديلات ذات الصلة ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ التعديلات، فيما يلي المعلومات حول المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة، تم إصدار بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى ولكن ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يسري على الفترات
السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (10) ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مساهمة الأصول بين مستمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعنى
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود متقلبة بالائتمات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التصحيحات السنوية تورة 2018-2021
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية
1 يناير 2023	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

5.2 تابع / معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها لم تسر بعد

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعايير المحاسبة الدولية 28 بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (1) البيانات المالية المجمعة ومعايير المحاسبة الدولية 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) توضح معالجة بيع أو مساهمة الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول عملاً تجاريًا، أي يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، على سبيل المثال سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الأصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البائس للأصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى حتى إنجاز المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء مثل هذه المعاملات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعنى

يحظر التعديل على أي منشأة أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود السمكيات والمنشآت والمعدات أي مبالغ مستلمة من بيع البضائع المنتجة أثناء قيام المنشأة بإعداد ذلك الأصل لاستخدامه المعنى. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البضائع والتكاليف ذات الصلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مقلقة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد

تحدد التعديلات تلك التكاليف التي يجب على المنشأة إدراجها عند تقييم ما إذا كان العقد سيبيح عنه خسارة أم لا.

توضح التعديلات أنه لعرض تقييم ما إذا كان العقد مقلقًا بالالتزامات أم لا، فإن تكلفة تنفيذ العقد تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية لتنفيذ هذا العقد وتخصيص التكاليف الأخرى التي تتعلق مباشرة بتنفيذ العقود.

يتم تطبيق التعديلات فقط على العقود التي لم تفي المنشأة بها بعد بجميع التزاماتها في بداية الفترة السنوية التي تنطبق فيها التعديلات أولاً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيرًا جوهريًا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية دورة 2018-2021

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على تبسيط تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 1 من قبل أي شركة تابعة تقوم بتطبيقه لأول مرة بعد الشركة الأم فيما يتعلق بقياس فروق ترجمة العملة التراكمية. إن الشركة التابعة التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة بعد الشركة الأم قد تكون مطالبة بالاحتفاظ بمجموعتين من السجلات المحاسبية لفروق ترجمة العملة التراكمية على التوالي، بدءاً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإغفاء ليشمل فروق ترجمة العملة التراكمية لتقليل التكاليف للأطراف التي تقوم بتطبيق المعيار لأول مرة.

تتعلق التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 برسوم الاختبار بنسبة "10 في المائة" لإلغاء الاعتراف بالخصوم المالية - في سبيل تحديد ما إذا كان سيتم إلغاء الاعتراف بأي بند من الخصوم المالية الذي تم تعديله أو استبداله، تقوم المنشأة بتقييم ما إذا كانت الشروط مختلفة بشكل كبير. يوضح التعديل الرسوم التي تدرجها أي منشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط أي بند جديد أو معدل من الخصوم المالية تختلف اختلافًا جوهريًا عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

شركة أركان القويث العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5 تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

5.2 تابع/ معايير صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولي لكنها لم تسر بعد

تابع / التصحيحات السنوية دورة 2018-2021

حواجز الإيجار - تعديل الأمثلة التوضيحية - تم إبلاغ مجلس معايير المحاسبة الدولية باحتمالية نشوء غموض في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار نظراً للكيفية التي تم بها توضيح المثال التوضيحي 13 المرفق بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لمتطلبات حواجز الإيجار. قبل التعديل، تم إدراج المثال التوضيحي 13 كجزءاً من النمط الحقيقي للسداد المتعلق بتصحيحات مبالغ مستأجرة؛ ولم يبين المثال بوضوح النتيجة التي تم التوصل إليها بشأن ما إذا كان السداد سببي بتعريف حافز الإيجار الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 16. قرر مجلس معايير المحاسبة الدولية إزالة احتمالية نشوء غموض عن طريق حذف عملية السداد المتعلقة بتصحيحات مبالغ مستأجرة عن المثال التوضيحي 13.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - التصنيف إلى متداول أو غير متداول

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 أن تصنيف الالتزامات على أنها متداولة أو غير متداولة يستند إلى حقوق المنشأة كما في نهاية فترة البيانات المالية. كما أنها توضح بأنه ليس لتوقعات الإدارة، ما إذا كان سيتم تأجيل السداد أم لا، تأثير على تصنيف الالتزامات. لقد أضافت إرشادات حول شروط الإقراض وكيف يمكن أن تؤثر على التصنيف، كما تضمنت متطلبات الالتزامات التي يمكن تسويتها باستخدام الأدوات الخاصة بالمنشأة.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 من الشركات الإفصاح عن سياساتها المحاسبية ذات الأهمية النسبية بدلاً من سياساتها المحاسبية العامة. توضح التعديلات أن معلومات السياسة المحاسبية قد تكون ذات أهمية نسبية نظراً لطبيعتها حتى لو لم تكن المبالغ المتعلقة بها ذات أهمية نسبية.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف التقديرات المحاسبية

أدخلت التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 تعريف التقديرات المحاسبية ليحل محل تعريف التغيير في التقديرات المحاسبية. وبالتالي أصبح تعريف التقديرات المحاسبية يتمثل في مبالغ نقدية مترجمة ضمن البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذه التعديلات في المستقبل تأثيراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

6. ملخص السياسات المحاسبية المهمة

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة مبيّنة أدناه:

6.1 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متعبرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك الإيرادات من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة التابعة لتاريخ البيانات المالية والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية متعقلة. كما يتم عمل التعديلات لتعكس تأثيرات المعاملات أو الأحداث المهمة التي تقع بين هذا التاريخ وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لاغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركة التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

إن الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي يتم شراءها أو بيعها خلال السنة يتم إثباتها اعتباراً من تاريخ الحيازة الفعلية أو حتى التاريخ الفعلي لبيع الشركة التابعة، حيثما كان ذلك مناسباً.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.1 تابع/ أساس التجميع

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، تمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بخصم مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركة التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة مسيطرة في الشركة التابعة، يتم تسجيل الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصل زائداً فرقى الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان سيطرة المجموعة على الشركة التابعة يتم المحاسبة عليها كعمليات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة.

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الخصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

6.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ عند المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على الشركة التابعة بمجموع مبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكنتها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام يلزم عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف الشراء كخصايف عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الخصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص في صافي قيمة الأصول المحددة للشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفق القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تقوم المجموعة بإدراج الأصول المشتراة والخصوم المفترضة المحددة ضمن دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كان قد تم إدراجها سابقاً في البيانات المالية للشركة المشتراة قبل عملية الاستحواذ. يتم قياس الأصول المشتراة والخصوم المفترضة بشكل عام بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما تقوم المجموعة بالاستحواذ على أعمال، تقوم بتقييم الأصول والخصوم المالية المقترضة لغرض تحديد التصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الشراء. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الأصلية للشركة المستحوذ عليها.

يتم إثبات الشهرة بعد إدراج الأصول غير الملموسة المحددة بشكل منفصل. وقد تم احتسابها باعتبارها الزيادة في مبلغ (1) القيمة العادلة للمقابل المحول، (2) المبلغ المدرج لأي حصة غير مسيطرة في الشركة المشتراة، و (3) القيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ لأي حقوق ملكية حالية في الشركة المشتراة، تزيد عن القيم العادلة بتاريخ الاستحواذ لصافي الأصول المحددة. إذا كانت القيم العادلة لصافي الأصول المحددة تتجاوز المبلغ المحتسب أعلاه، فإنه يتم إدراج المبلغ الزائد (أي الربح الناتج من شراء صفقة) في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع مباشرة.

6.3 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عهد مع العميل وتمثل المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تنتقل الخدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

- (1) تحديد العقد مع العميل
 - (2) تحديد التزامات الأداء
 - (3) تحديد سعر المعاملة
 - (4) تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء
 - (5) الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / للالتزامات الأداء متوافقة.
- يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها. سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.3 تحقق الإيرادات

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تكون المجموعة (أو كما) تلبية التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات الموعودة إلى عملائها.

تقوم المجموعة بالاعتراف بخصوص العقد للمبالغ المستلمة فيما يتعلق بالتزامات الأداء غير المرصدة وتقدم هذه المبالغ، إن وجدت، كخصوم أخرى في بيان المركز المالي. وبالمثل، إذا أوفت المجموعة بالتزام أداء قبل أن تحصل على المقابل، تعترف المجموعة إما بأصل عند أو مستحق، إن وجد، في بيان المركز المالي الخاص بها، اعتماداً على ما إذا كان هناك شيء آخر غير مرور الوقت مطلوب قبل استحقاق المبالغ.

إدارة ممتلكات

تقوم مجموعة بتقديم خدمات إدارة الممتلكات بما في ذلك خدمات الأمن وخدمات الصيانة بموجب كل من عقود متغيرة السعر والعقود ذات السعر الثابت. تتحقق الإيرادات مع مرور الوقت من تقديم الخدمات الفعلية حتى نهاية فترة التقرير المالي كنسبة من مجموع الخدمات التي سيتم تقديمها لأن الحصل يتلقى و يستخدم الفوائد في أن واحد. يتم تحديد ذلك بناء على الوقت المنقضي المتعلق بإجمالي فترة العقد. تقوم المجموعة بتسجيل النقد نيابة عن عملائها وتعترف بالالتزام في سجلاتها المحاسبية.

6.4 إيرادات الأيجار

يتم إثبات إيرادات الأيجار على أساس الاستحقاق.

6.5 توزيعات أرباح

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

6.6 مصاريف تشغيلية

يتم إثبات المصاريف التشغيلية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الاستفادة من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

6.7 تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها ويتم إدراجها ضمن تكاليف التمويل.

6.8 الضرائب

6.8.1 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة، ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي يجب استئثارها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

6.8.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم طبقاً لقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 والتفون رقم 19 لسنة 2000.

6.8.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/ 2007 الساري المفعول اعتباراً من 10 أكتوبر 2007.

6.9 عقود الأيجار

المجموعة هي المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعترف بعقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يسمح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.9 تابع / عقود الإيجار

تابع / المجموعة هي المستأجر

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وتحديد عرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبية عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

قياس عقود الإيجار والاعتراف بها عندما تمثل المجموعة الطرف المستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار في الميزانية العمومية المقابلة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبني لالتزامات الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقدراً لأي تكاليف تفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات عقود إيجار يتم سدادها قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (محصوماً منه أي حوافز مستلمة).

لاحقاً للقياس المبني، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الاستخدام بعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقياسين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مستندين على دليل من السوق. يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، محسومة باستخدام معدل الربح الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزامات عقود الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في جوهرها) ومدفوعات متغيرة بناءً على أي مؤشر أو معدل والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات يتعين ممارستها بشكل معتق.

بعد القياس المبني، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزامات عقود الإيجار، يتعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة هي المؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار بصفتها الطرف المؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي. يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمناقص المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تُمثل المجموعة طرفاً مؤجراً بسيطاً، يتم المحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كونهما عقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق استخدام النقيض عن عقد الإيجار الرئيسي.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.9 تابع/ عقود الإيجار

تابع / المجموعة هي المزجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم إضافة التكلفة الأولية المباشرة المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلي كخدم مبدئية. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

6.10. مستلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك أي تكاليف مرتبطة مباشرة بإعادة الأصل إلى موضعه أو حالته الضرورية لتشغيله بطريقة تهدف إلى وضع الأصل في الموقع والحالة الضرورية ليتم تشغيله بالطريقة التي تريدها إدارة المجموعة.

يتم قياس الممتلكات والمعدات لاحقاً باستخدام نموذج التكلفة والذي يمثل التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة اللاحقة. إن وجدت، يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض التكلفة بعد خصم القيمة المتبقية المقدرة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتوافق مع المنفعة الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم تطبيق الأعمال الإنتاجية التالية:

- أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية 1 - 5 سنوات
- حق انتفاع الأصول 5 - 6 سنوات

يتم تحديث تقديرات القيمة المتبقية المادية وتقديرات العمر الإنتاجي، عند الحاجة، سنويًا على الأقل.

عند بيع الأصل أو استيعاده، يتم استبعاد تكلفته والاستهلاك المتراكم المتعلق به عن الحسابات، ويتم إثبات أي أرباح أو خسائر تنتج من استيعاده في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

6.11 عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة، كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من عقار استثماري موجود وقت تكبد التكلفة في حالة الوفاء بمعايير الاعتراف، كما أنها تستبعد تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. ولاحقاً للتحقق المبدئي يتم إثبات العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للفترة التي تنشأ فيها يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استيعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع مدافع اقتصادية مستقبلية من استيعادها، ويتم إثبات الفرق بين صافي المحصل من الاستبعاد والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترة إلغاء الإثبات.

يتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. لغرض التحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة لهذا العقار للمحاسبة اللاحقة له هي قيمته العادلة كما في تاريخ تغيير الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.1.2 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم إثبات خسارة انخفاض القيمة بالمبلغ الذي يتجاوز به القيمة الدفترية للأصل أو للوحدة المولدة للنفذ قيمته الممكن استرداده، التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع والقيمة قيد الاستخدام أيضاً أكبر. لتحديد القيمة التشغيلية تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من كل وحدة من وحدات إنتاج النفذ وكذلك تحديد معدل الفائدة المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. إن البيانات المستخدمة لإجراءات اختبار انخفاض القيمة ترتبط مباشرة بأخر موازنة معتمدة للمجموعة معدلة حسب اللازم لاستبعاد تأثير عمليات إعادة التنظيم المستقبلية وتحسينات الأصول. تتحدد عوامل الخصم إفرانيا لكل وحدة منتجة للنفذ وتعكس تقييم الإدارة لسجلات المخاطر المعنية، مثل عوامل مخاطر السوق وعوامل المخاطر المرتبطة بأصل محدد.

إن خصائر الانخفاض في القيمة للوحدات المنتجة للنفذ تقل أولاً من القيمة الدفترية لأي شهرة مرتبطة بتلك الوحدة المنتجة للنفذ. يتم تحميل أي خسارة انخفاض في القيمة بالتناسب على الأصول الأخرى في الوحدة المولدة للنفذ. واستثناء الشهرة، يتم إعادة تقييم جميع الأصول لاحقاً للتحقق من وجود مؤشرات على أن خسارة الانخفاض في القيمة المترتبة سابقاً لم تعد موجودة. يتم عكس خصائر الانخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة المستردة للوحدة المولدة للنفذ عن قيمتها الدفترية.

6.1.3 الأدوات المالية

6.1.3.1 التحقق والقياس المبني على عدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة بتكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة للقياس اللاحق للأصول والخصوم المالية بين أطراف.

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزءاً) أيضاً كان ذلك منطبقاً، من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لاحقاً في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً يدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التحرير البيئي"
- (أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومخالف الأصل أو
- (ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمخالف المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفء، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحوّل إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبباً أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحوّل والالتزام المرتبب على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو تقاؤه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ر.ج. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.1.3 تابع / الأدوات المالية

6.1.3.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبني:

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يحدد التصنيف بحسب كل مما يلي:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية من الأصل المالي

للمجموعة اتخاذ القرار / إجراء التصنيف التالي بشكل لا رجعة فيه عند الاعتراف المبني لأي أصل مالي:

- للمجموعة أن تصنف قراراً لا رجعة فيه بعرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية ضمن الدخل الشامل الأخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعة إجراء تصنيف لا رجعة فيه لأي استثمار ديني يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كقياس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم التوافق المحاسبي.

6.1.3.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الأصول المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الأصول مستوفية للشروط التالية (ليست مصنفة كأصول) بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر):

- إذا كان محتفظ بها في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل المالي وتحصيل تدفقاتها النقدية التعاقدية
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه

بعد الإثبات المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي.

تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والتد المعادل

يتكون النقد والتد المعادل من النقد بالصندوق والنقد في محافظ وودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي تخضع لمخاطر ضئيلة من التغيرات في القيمة.

- ذمم مدينة وأصول أخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المعنومة عند استحقاقها.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

تتكون الأصول المالية للمجموعة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر من استثمارات حقوق الملكية. إن استثمارات حقوق الملكية تمثل الاستثمارات في الأسهم لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

تقوم المجموعة باحساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- عندما يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "محتفظ به للتحصيل" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و
- إذا كان ينتج عن الشروط التعاقدية للأصول المالية تدفقات نقدية تمثل فقط المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة عليه.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.1.3 تابع/ الأدوات المالية

6.1.3.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• **تابع/ أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر**
سيتم إعادة تصنيف أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الأخر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الغاء الاعتراف بالأصل (باستثناء الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر كما هو مبين تفصيلاً أدناه).

استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة إصدار قرار لا رجعة فيه (على أساس كل أداة على حدة) بتصنيف استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. لا يُسمح بتصنيف بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في حقوق الملكية بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية بيع الاعمال.

يتم تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمتل، عند التحقق المبدئي، جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معا ولديها دليل على نمط فعلي حديث لتحقيق أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- كان مشتقاً (باستثناء المشتقات التي تمثل عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر ميدانياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الأخر والعتراكم في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترتبة إلى الأرباح المرحلة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.1.3.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء الأصول المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.

تقوم المجموعة بإثبات محصن خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين جميع التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

بعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمالية التعثر أو معدل الخسارة الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسارة عند التعثر) وقيمة التعرض عند التعثر. يستند تقييم احتمالية التعثر ومعدل الخسارة الناتجة عن التعثر على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة لقيمة التعرض عند التعثر، والنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الإجمالية للأصول في تاريخ البيانات المالية.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة للذمم التجارية المدبنة وأصول العقود ومدينو عقود الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الأصول المالية باستخدام نموذج مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والنظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقد عند الاقتضاء.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.17 القيمة العادلة للأموال المالية

تحدد القيمة العادلة للأصول المالية المتاجر بها في أسواق مالية منظمة بتاريخ كل تقرير مالي بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو عروض أسعار المتداول (سعر الشراء للمراكز الطويلة وسعر العرض للمراكز القصيرة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

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

6.18 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح

يحلل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال، يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الأسهم من علاوة الإصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والعام من توزيعات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من أرباح وخصائر تتعلق بالأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تتضمن الأرباح المرحلة كافة الأرباح الحالية والأرباح المرحلة من الفترة السابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

تخرج توزيعات الأرباح المستحقة لمساهمي حقوق الملكية ضمن الخصوم عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العامة للمساهمين.

6.19 مخصصات وأصول والتزامات طارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالإمكان تقدير المبالغ بشكل موثوق فيه. إن توقيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المتعددة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدلائل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المشابهة، فإن احتمالية طلب تدفق لم تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال سلبية.

لا يتم إثبات الأصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الخصوم الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

6.20 متفأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يمتد إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعني وعودة الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء خدماتهم بتاريخ البيانات المالية.

بالنسبة للموظفين الكريبيين، تقوم المجموعة إضافة إلى ذلك بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. يتم تحميل هذه المساهمات كمصروفات عند استحقاقها.

7. الأحكام المهمة للإدارة والتقدير غير المؤكدة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من إدارة المجموعة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والأصول والخصوم والإفصاح عن الخصوم المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية. ولكن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة التقديرية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.1.3 تابع/ الأدوات المالية

6.1.3.4 تابع/ انخفاض قيمة الأصول المالية

بالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بإثبات خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة عند وجود زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. مع ذلك، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان بالأداة المالية بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على التقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية.

تعترف المجموعة بربح أو خسارة انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الأخرى وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفص من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في فترة البيانات المالية السابقة، ولكنها تحدد في تاريخ البيانات المالية الحالية أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً في تاريخ البيانات المالية الحالية، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

6.1.3.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض ونعم دائنة وخصوم أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها كما يلي:

• خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

تدرج هذه الخصوم باستخدام طريقة محل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك ونعم دائنة وخصوم أخرى والمستحق إلى أطراف ذات صلة والقروض لأجل والمرابحة الدائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

- تمويل إسلامي دائن

يمثل التمويل الإسلامي الدائن المبلغ المستحق على أساس النفع الموجه لأصول تم شراؤها وفقاً لقررتين التمويل الإسلامي الدائري. يتم إثبات التمويل الإسلامي الدائن بالمبلغ الإجمالي للنعم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل الموجهة. يتم تحميل تكلفة التمويل الموجهة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

- نعم دائنة وخصوم أخرى

يتم إثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبطائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتير بها أم لا.

6.1.4 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية لتعويض مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

6.1.5 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

6.1.6 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الأصول والخصوم المالية وصافي المبلغ المدرج في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

شركة أركان القويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الأحكام المهمة للإدارة والتقديرات غير المؤكدة

7.1 الأحكام المهمة للإدارة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

7.1.1 تقييم نموذج الأعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لنفوذ الأدوات المالية في إيضاح 6.13)، يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تنفيذ أداء الموجودات وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المرافقة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقيّة من أجله لا يزال ملائماً، وفي حالة كونه غير ملائماً، تقييم ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الأعمال وما إذا كان هناك تغيير محتمل في تصنيف تلك الأصول.

7.1.2 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، فإن الإدارة تراعي ما إذا كان يوجد لدى المجموعة القدرة العملية لتوجيه الأنشطة ذات الصلة بالشركة المستثمر فيها لتحقيق إيرادات لنفسها، إن تقييم الأنشطة والقدرة المتعلقة باستخدام سيطرتها للتأثير على مختلف العوائد يتطلب أحكاماً هامة.

7.1.3 القيم العادلة للأصول والخسوم المقننة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخسوم والالتزامات اللطازنة نتيجة لدمج الأصول يتطلب أحكاماً هامة.

7.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخسوم والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية عن تلك التقديرات.

7.2.1 انخفاض قيمة الأصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات معدل الخسارة عند التعثر واحتمالية التعثر. يمثل معدل الضمارة عند التعثر تقديراً للخسارة الناتجة في حالة تعثر العميل، تمثل احتمالية التعثر تقديراً لاحتمالية التعثر في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة ومؤيدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لتقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الذمم التجارية المدونة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة الفردية يتم التقدير بشكل فردي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل محصن لها بناءً على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

7.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للأصول. كما أن التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

7.2.3 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغييرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

7.2.4 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشطة وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأدوة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية.

7.2.5 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بإدراج عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة وإثبات التغييرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. قامت المجموعة بتعيين متخصصين مستقلين في التقييم لتحديد القيم العادلة، وقد استخدم المقيمون أساليب التقييم للوصول إلى هذه القيم العادلة. قد تختلف هذه القيم العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أسس تجارية بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. الشركات التابعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية
		31 أكتوبر 2021	31 أكتوبر 2020	
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.م.و. (8,1)	الكويت	%100	%100	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها
شركة أيونيك للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م (8,1) و (8,2)	الكويت	%100	-	شركة تجارة عامة ومقاولات

8.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس البيانات المالية المعدة من قبل إدارة تلك الشركات التابعة.

8.2 خلال السنة، استحوذت المجموعة على 99% من حصة ملكية شركة أيونيك للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م بإجمالي مبلغ قدره 12,500 د.ك. قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار كإستثمار في شركة تابعة وذلك بسبب أن الإدارة تعتقد أن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. لم ينتج عن إستحواذ المجموعة على الشركة المستثمر فيها شهرة أو ربح من صفقة شراء.

إن الأسهم المتبقية في شركة أيونيك للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م محتفظ بها باسم طرف ذي صلة بصفته كرأساً نيابة عن الشركة الأم، والذي أكد كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الأسهم.

9. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة.

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
1,022,779	2,026,422	ربح السنة (د.ك.)
251,149,980	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
4.07	8.07	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (قلس)

10. تكاليف تمويل

السنة المنتهية في	السنة المنتهية في	
31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
د.ك.	د.ك.	خصوم مالية بالتكلفة المطفأة:
1,324,648	1,164,537	دائره تمويل إسلامي
49,251	39,394	التزامات عقود الإيجار
1,373,899	1,203,931	

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. معنكات ومعدات

المجموع د.ك	أصول قيد الإنشاء د.ك	حق انتفاع في أصول د.ك	أثاث وتركيبات ومعدات مكتبية د.ك	
31 أكتوبر 2021 :				
التكلفة				
1,318,580	-	305,974	1,012,606	في بداية السنة
9,097,966	1,291,185	7,800,241	6,540	إضافات
10,416,546	1,291,185	8,106,215	1,019,146	في نهاية السنة
الإستهلاك المتركم				
740,408	-	126,593	613,815	في بداية السنة
268,894	-	126,593	142,301	المحمل على السنة
1,009,302	-	253,186	756,116	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية				
9,407,244	1,291,185	7,853,029	263,030	في 31 أكتوبر 2021
31 أكتوبر 2020 :				
التكلفة				
893,830	-	-	893,830	في بداية السنة
305,974	-	305,974	-	تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية (6)
118,776	-	-	118,776	إضافات
1,318,580	-	305,974	1,012,606	في نهاية السنة
الإستهلاك المتركم				
473,997	-	-	473,997	في بداية السنة
266,411	-	126,593	139,818	المحمل على السنة
740,408	-	126,593	613,815	في نهاية السنة
صافي القيمة الدفترية				
578,172	-	179,381	398,791	في 31 أكتوبر 2021

يشمل حق استخدام الأصول المحقوق المنصوص عليها في عقد ("BOT") الموقع مع شركة المشروعات السياحية لاستخدام العقار المؤجر كناتج صحي.

تمثل الأصول قيد الإنشاء التكلفة المتكبدة لإنشاء مشروع جديد يتكون من نادي صحي. سيتم تحويل التكاليف المتعلقة لهذه الأصول قيد الإنشاء إلى فئات الأصول المناسبة عندما تكون الأصول جاهزة للاستخدام المقصود.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. عقارات استثمارية

31 أكتوبر 2020 د.ك.	31 أكتوبر 2021 د.ك.	
59,384,000	75,187,698	الرصيد في بداية السنة
1,116,455	-	النتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
600,939	1,403,618	المصاريف الرأسمالية المتكبدة على العقارات
14,570,350	-	إضافات
-	(1,750,000)	استيعادات
(484,046)	-	التغير في القيمة العادلة للسنة
75,187,698	74,841,316	الرصيد في نهاية السنة

يتم تسليف العقارات الاستثمارية للمجموعة التي تقع في الكويت كما يلي:

31 أكتوبر 2020 د.ك.	31 أكتوبر 2021 د.ك.	
4,770,000	-	عقارات قيد التطوير
70,417,698	74,841,316	عقارات مطورة
75,187,698	74,841,316	

تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 1,698,008 د.ك. (31 أكتوبر 2020: 1,895,698 د.ك.) تمثل عقارات بموجب عقود BOT الموقعة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة.

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 1,750,000 د.ك. بمقابل إجمالي قدره 1,850,000 د.ك. مما نتج عنه ربح قدره 100,000 د.ك.

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية تقدر بمبلغ 59,605,000 د.ك. (31 أكتوبر 2020: 58,464,000 د.ك.) مقابل بعض التمويل الإسلامي الدائن (إيضاح 17).

يوضح الإيضاح 25.3 أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	أوراق مالية غير مسعرة
2,957,217	3,185,573	

خلال السنة الحالية ، تلقت المجموعة استرداد رأس مال قدره 10,881 د.ك (31 أكتوبر 2020: 26,301 د.ك) من بعض الأوراق المالية غير المسعرة.

يتضمن إيضاح 25.2 التسلسل الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيم العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

14. نتم مدينة وأصول أخرى

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	
		أصول مالية:
		نتم مدينة
247,763	99,538	تأمينات مستردة
87,859	97,409	دفعة مقدمة لحيازة عقد استثماري (انظر ائناه)
394,000	-	محجور ضمان مقابل ضمانات بنكية
-	89,674	أصول أخرى
71,142	97,840	
800,764	384,461	
		أصول غير مالية:
		أصول أخرى
45,522	46,522	
846,286	430,983	

لاحقاً لقرار محكمة التمييز لصالح المجموعة في 21 أبريل 2021 ، أعاد المدعي عليه مبلغ النفقة المقدمة وقدره 394,000 د.ك.

إن القيمة الدفترية للأصول المالية أعلاه تقارب قيمتها العادلة وجميعها تستحق خلال سنة واحدة.

15. رأس المال وعلاوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 أكتوبر 2021 من 251,149,980 سهماً بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 أكتوبر 2020: 251,149,980 سهماً). وجميع الأسهم نقدية.

إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع.

16. الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتطلب تحويل 10% من ربح السنة العائد إلى مساهمي الشركة الأم (قبل خصم مرسية الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة يمثل هذه التوزيعات.

شركة أركان الكوييت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تمويل إسلامي دائن

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	
45,516,521	45,186,623	المبلغ الإجمالي
(458,967)	(815,314)	ناقصاً: التكاليف الموجبة
45,057,554	44,371,309	

كما في 31 أكتوبر 2021، إن التمويل الإسلامي الدائن القائم يحمل معدل ربح فعلي يتراوح من 2.7% إلى 3.125% سنوياً (31 أكتوبر 2020: 2.75% إلى 3.125%) و تنفع على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2026.

إن دائن التمويل الإسلامي مضمونة مقابل رهن بعض عقارات استثمارية (إيضاح 12).

التمويل الإسلامي الدائن يستحق السداد كما يلي:

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	
9,269,229	10,339,038	خلال سنة واحدة
35,788,325	34,032,271	أكثر من سنة
45,057,554	44,371,309	

18. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	
		الخصوم المالية
94,660	154,684	إجازة مستحقة للموظفين
388,915	612,753	مصرفات مستحقة
226,747	236,841	تأمينات مستحقة
193,609	155,931	توزيعات أرباح مستحقة
132,810	205,258	خصوم أخرى
1,036,741	1,365,467	
		الخصوم غير المالية
85,808	348,837	دفعة إيجار مستلمة مقدماً
1,122,549	1,714,304	

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. التزامات تأجير

يوجد لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود إيجار تشغيلية. يتكون التزامات عقود الإيجار المفصح عنها في بيان المركز المالي المجموع مما يلي:

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 د.ك.	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك.	
-	1,157,705	في 31 أكتوبر
1,399,600	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	7,683,241	إضافات
49,251	39,394	تكاليف التمويل المحملة على السنة
(257,653)	(230,012)	مستد خلال السنة
(33,493)	(68,491)	امتيازات إيجار
1,157,705	8,581,837	في 31 أكتوبر

تمثل الإحفاقات بشكل أساسي التزامات الإيجار على عقد BOT جديد تم توقيعها مع شركة المشروعات السياحية لحق استخدام العقار كنادي صحي لفترة أولية مدتها 3 سنوات قابلة للتعميد لفترة معادلة عند انتهاء الصلاحية. لذلك، قامت المجموعة بإثبات التزامات الإيجار على هذا العقد على أساس 6 سنوات.

قيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 أكتوبر 2021 و 31 أكتوبر 2020:

الإجمالي	الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار		
	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	
			31 أكتوبر 2021
9,420,880	8,066,755	1,354,125	مدفوعات إيجار
(839,043)	(605,556)	(233,487)	أعباء تمويل
8,581,837	7,461,199	1,120,638	صافي التقييم الحالية

الإجمالي	الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار		
	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	
			31 أكتوبر 2020
1,291,902	996,880	295,022	مدفوعات إيجار
(134,197)	(96,985)	(37,212)	أعباء تمويل
1,157,705	899,895	257,810	صافي التقييم الحالية

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. مطابقة الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية
إلى التغيرات في التزامات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي:

الإجمالي دك	تمويل إسلامي دانن دك	التزامات عقود إيجار دك	
46,215,259	45,057,554	1,157,705	الرصيد في 1 نوفمبر 2020
			التدفقات النقدية:
(1,914,095)	(1,684,083)	(230,012)	• مدفوعات مقدما
8,608,241	925,000	7,683,241	• المحصل
			بنود غير نقدية:
112,232	72,838	39,394	• المحصل للسنة
(68,491)	-	(68,491)	• امتيازات إيجار
52,953,146	44,371,309	8,581,837	31 أكتوبر 2021
29,708,029	29,708,029	-	الرصيد في 1 نوفمبر 2019
1,399,600	-	1,399,600	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
			التدفقات النقدية:
(21,278,961)	(21,021,308)	(257,653)	• مدفوعات مقدما
36,370,833	36,370,833	-	• المحصل
			بنود غير نقدية:
49,251	-	49,251	• المحصل للسنة
(33,493)	-	(33,493)	• امتيازات إيجار
46,215,259	45,057,554	1,157,705	31 أكتوبر 2020

21. معاملات مع أطراف ذات صلة وأرصدة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لا توجد معاملات جوهرية مع أطراف ذات صلة خلال السنوات المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2021 و 2020. لم تكن هناك أرصدة قائمة مسجلة على (إلى) أطراف ذات صلة في نهاية السنة.

31 أكتوبر 2020 دك	31 أكتوبر 2021 دك	
		الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
63,500	105,870	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
51,467	78,532	مكافأة نهاية خدمة الموظفين
-	55,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (مترجمة في الضم الدائنة والمطلوبات الأخرى)
114,967	239,402	

المعاملات المتضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع:

	31 أكتوبر 2021 دك	31 أكتوبر 2020 دك
مكافآت الإدارة العليا		
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	247,578	170,888
مكافأة نهاية خدمة الموظفين	27,065	13,191
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	55,000	-
	329,643	184,079

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22. الجمعية العامة السنوية

لاحقاً لتاريخ التقرير، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بمبلغ 6 فلس لكل سهم بقيمة 1,506,900 د.ك للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021، علاوة على ذلك، اقترح مجلس الإدارة توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 55,000 د.ك عن السنة المنتهية بذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية والجهات الرقابية.

اعتقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 30 ديسمبر 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، كما اعتدت وزيادة توزيعات أرباح نقدية المقترحة من قبل مجلس الإدارة من 4 فلس إلى 6 فلس (2019: 8 فلس) لكل سهم لتبلغ 1,506,900 د.ك للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2019: 2,009,200 د.ك).

23. تحليل القطاعات

الأعراض التي أسست من أجلها المجموعة تتمثل في الأنشطة العقارية، من حيث الموقع الجغرافي، تقع معظم أصول المجموعة في الكويت، ونتيجة لذلك، لم يتم تقديم معلومات قطاعية.

24. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن سياسات مجلس الإدارة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه.

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

فيما يلي أذناه توضح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

24.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملات الأجنبية

تتسا مخاطر العملات الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والأصول والخصوم المعترف بها وصافي الاستثمارات في العملات الأجنبية.

التخفيف تعرض المجموعة إلى مخاطر العملات الأجنبية، تتم مراقبة التقلبات النقدية بغير الدينار الكويتي وفق سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة. بشكل عام، فإن إجراءات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة تميز بين التقلبات النقدية بالعملات الأجنبية قصيرة الأجل (تستحق خلال اثني عشر شهراً) وبين التقلبات الأجنبية طويلة الأمد.

تعتقد الإدارة أن هناك مخاطر ضئيلة لتكبد خسائر كبيرة نتيجة عن التذبذب في أسعار الصرف حيث أنها لا تتعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

تنتج مخاطر معدل الربح من احتمال تأثير تغير معدلات الربح على الربحية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر معدل الربح فيما يتعلق بدائتي التمويل الإسلامي.

يوضح الجدول التالي حساسية نتائج السنة لتغيير محتمل بقدر معقول في معدلات الربح بنسبة +100 نقطة أساس (1%) و-100 نقطة أساس (1%) (2020: +100 نقطة أساس (1%) و-100 نقطة أساس (1%)) اعتباراً من بداية السنة. تقوم الحسابات على أساس الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل مركز مالي. تبقى كافة المتغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 أكتوبر 2020		31 أكتوبر 2021		تأثير السنة
1%+	1%-	1%+	1%-	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
450,576	(450,576)	443,713	(443,713)	

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2.4. تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

2.4.1 تابع/ مخاطر السوق

ج) مخاطر الأسعار

تعرض المجموعة إلى مخاطر سعر حقوق الملكية فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها. يتم تصنيف هذه الأصول المالية بالتقييم العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية، تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعه من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة باستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لم يكن هناك أي تغير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

في حالة زيادة أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتيجة السنة وحقوق الملكية كما يلي:

حقوق الملكية		
31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
د.ك.	د.ك.	
147,861	159,279	أصول مالية بالتقييم العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

في حالة انخفاض أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2020: 5%)، لكان تأثير ذلك على نتائج السنة وحقوق الملكية مساوياً ومعاكساً كما هو مبين أعلاه.

2.4.2 المخاطر الائتمانية

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الأخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتمانية للمخاطر في أفراد أو مجموعات من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتألي ذلك من خلال تنويع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

يتخصص تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في التقييم التقديرية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، كما هو ملخص أدناه:

31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
د.ك.	د.ك.	
1,159,389	1,314,074	أصول مالية بالتقييم العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
800,764	384,461	ذمم منبذلة وأصول أخرى
2,145,523	1,980,760	أرصدة لدى البنوك
4,105,676	3,679,295	

تعتبر إدارة المجموعة أن كافة الأصول المالية أعلاه التي لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها في كل من تواريخ البيانات المالية قيد المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

يعتبر الخطر الائتماني للأرصدة لدى البنوك خطراً ضئيلاً، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

شركة اركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

24.3 مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر، فقد قامت إدارة المجموعة بتوفير مصادر تمويل متنوعة وعزائية سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات المتداد غير المخصومة.

يعكس سجل السيولة للخصوم المالية التدفقات النقدية التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى فترة هذه الخصوم المالية. إن سجل السيولة للخصوم المالية كما يلي:

	أكثر من 1 سنة دك	3 - 12 شهرًا دك	1 إلى 3 أشهر دك	
31 أكتوبر 2021				الخصوم
				تمويل إسلامي دائن
				التزامات تأجير
				نعم دائنة وخصوم أخرى
	45,186,623	42,577,190	1,494,220	1,115,213
	9,420,880	8,066,755	1,057,500	296,625
	1,365,467	-	1,365,467	-
	55,972,970	50,643,945	3,917,187	1,411,838
31 أكتوبر 2020				الخصوم
				تمويل إسلامي دائن
				التزامات تأجير
				نعم دائنة وخصوم أخرى
	45,516,521	36,247,292	8,806,340	462,889
	1,291,902	996,880	100,478	194,544
	1,036,741	-	1,036,741	-
	47,845,164	37,244,172	9,943,559	657,433

25. قياس القيمة العادلة

25.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تحمل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع مصنفة ضمن التسلسل الهرمي للقيمة العادلة في ثلاثة مستويات. تم تحديد المستويات الثلاثة على أساس ملاحظة المدخلات المهمة للقياس كما يلي:

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للأصول أو الخصوم إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للأصول أو الخصوم التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

25.2 قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

فيما يلي التقييم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجمع:

	31 أكتوبر 2020 دك	31 أكتوبر 2021 دك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة (المطفاة):
	800,764	384,461	تم مدنية وأصول أخرى
	2,145,523	1,980,760	نقد وأرصدة لدى البنوك
			بالقيمة العادلة:
	2,957,217	3,185,573	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
	5,903,504	5,550,794	

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

		25. تابع/ قياس القيمة العادلة	
		25.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة	
31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك		
		الخصوم المالية:	
		بالتكلفة المطفأة	
		تمويل إسلامي دائر	
		إقتراعات لتجديد	
		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	
		تتم دائنة وخصوم أخرى	
45,057,554	44,371,309		
1,157,705	8,581,837		
115,583	158,162		
1,036,741	1,365,467		
47,367,583	54,476,775		

تعتبر الإدارة أن القيم التخفيرية للقروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المالية ، والتي تظهر بالتكلفة المطفأة ، تقارب قيمتها العادلة. يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة. إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مترج القيمة العادلة كما يلي:

		31 أكتوبر 2021	
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
		أوراق مالية غير مسعرة	
الإجمالي د.ك	المستوى 3 د.ك		
3,185,573	3,185,573		
		31 أكتوبر 2020	
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	
		أوراق مالية غير مسعرة	
2,957,217	2,957,217		

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال سنة إصدار البيانات المالية.

فيما يلي طرق التقييم والمعلومات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

الأصول المالية في المستوى 3:

يؤم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبيانات المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الأخر بالنسبة لعملييات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي الطرق وتقييمات المستضمة لغرض قياس القيمة العادلة والتي لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة:

الأصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصد	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
أسهم غير مسعرة	طريقة صافي قيمة الأصول المعدل أو السعر/القيمة الدفترية أو المضاعفة	صافي قيمة الأصول المعدلة	لا يمكن تطبيقه	كلما زادت صافي قيمة الأصل أو المضاعفة، كلما زادت القيمة العادلة
الخصم لعدم وجود تسويق ومخاطر الشركة المحددة			15% - 30%	كلما زاد معدل الخصم، كلما انخفضت القيمة العادلة

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير جوهري إذا كان التغيير في المخاطر ذات الصلة المستخدم لتقييم القيمة العادلة لإستثمارات المستوى الثالث بلسية 5%.

يتمثل الخصم لعدم وجود تسويق ومخاطر الشركة المحددة في المبالغ التي حددتها المجموعة بأن يأخذ المشاركين في السوق في اعتبارهم عند صعيد الإستثمارات.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. تابع/ قياس القيمة العادلة

25.2 تابع/ قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة

تابع/ الأصول المالية في المستوى 3:

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للأصول والخصوم المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن نسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 أكتوبر 2020 د.ك.	31 أكتوبر 2021 د.ك.	
3,122,677	2,957,217	الرصيد في بداية السنة
181,561	-	إضافات
(181,561)	-	استبعاد
(26,301)	(10,881)	لنقود رأس المال
(139,159)	239,237	التغير في القيمة العادلة
2,957,217	3,185,573	الرصيد في نهاية السنة

إن تغير المخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

25.3 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس الاستحقاق في 31 أكتوبر 2021 و 31 أكتوبر 2020:

الإجمالي د.ك.	المستوى 3 د.ك.	
74,841,316	74,841,316	31 أكتوبر 2021 عقارات استثمارية
75,187,698	75,187,698	31 أكتوبر 2020 عقارات استثمارية

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال سنة إصدار البيانات المالية.

تم تحديد القيم العادلة لجديد العقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييمات التي تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين معتمدين لكل عقار استثماري، حيث أنه متخصص في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات والافتراضات المهمة بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 أكتوبر 2021 و 2020، بالنسبة لأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين التقييمين التي حصلت عليها لكل عقار استثماري.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. تابع/ قياس القيمة العادلة

25.3 تابع / قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

العقارات

تم التوصل إلى القيم العادلة للعقارات التي تم تحديدها استنادًا إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسطة الإيرادات الشهيرية المقدرة للإيجار بعد خصم تكاليف التشغيل المتوقعة باستخدام معدل الخصم المشتق من عوائد السوق. عندما يختلف الإيجار الفعلي بشكل جوهري عن الإيجارات المقدرة، يتم إجراء تعديلات على القيمة الإيجارية المقدرة. عند استخدام طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار، يتم تمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق الموجرة غير المرخصة.

يبين الجدول التالي معلومات إضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

الوصف	طريقة التقييم	المدخلات الهامة غير القابلة للرصد	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالقيمة العادلة
مباني	طريقة الإيرادات المقدرة للإيجار	- متوسط الإيجار (لكل متر مربع)	33.48 دك إلى 135 دك (2020: 32.17 إلى 124 دك)	تزداد القيمة العادلة إذا زادت القيمة الإيجارية الاقتصادية، والعكس صحيح.
		- معدل العائد	7.8% إلى 10.9% (2020: 7.02% إلى 10.84%)	

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

تستخدم المجموعة في قياسها للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن المطابقة ما بين العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية في إيضاح 12.

26. إدارة مخاطر رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس مال 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 السوفير لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للحفاظ 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 2021 و 2020.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل لاقتراض المتمثل في صافي الدين مقسوماً على رأس المال زلدا صافي الدين. تقوم المجموعة بجوارح دائني التمويل الإسلامي وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفقات مقدما) ناقصا النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال الإجمالي حقوق ملكية للمجموعة.

	31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
تمويل إسلامي دائن (إيضاح 17)	45,067,554	44,371,309	
التزامات تأجير	1,291,902	8,581,837	
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفقات مقدما)	1,036,741	1,365,467	
ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك	(2,145,523)	(1,980,760)	
صافي الدين	45,240,674	52,337,853	
إجمالي رأس المال	34,261,571	35,020,264	
إجمالي رأس المال وصافي الدين	79,502,245	87,358,117	
معدل الاقتراض	57%	60%	

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 متعلقات 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 2021 و 31 أكتوبر 2020.

شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2021

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. الخصوم والالتزامات الطارئة
فيما يلي الخصوم الطارئة والالتزامات بتاريخ المركز المالي المجموع:

31 أكتوبر 2020 د.ك	31 أكتوبر 2021 د.ك	
773,250	1,917,607	خطبات ضمان مُصدرة
-	3,516,702	التزامات رأسمالية للممتلكات والمعدات
560,010	-	التزامات رأسمالية للعقارات الاستثمارية
1,333,260	5,434,309	

28. عقود الإيجار التشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر، تتعلق بعقارات استثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات عقد الإيجار الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من 1 - 5 سنوات مع وجود خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

29. تأثير جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19")

إن تفشي جائحة فيروس كورونا ("كوفيد-19") وما يرتبط به من ردود أفعال على الصعيد العالمي قد أدى إلى حدوث اضطرابات مادية للشركات التجارية في جميع أنحاء العالم مما أدى إلى تباطؤ اقتصادي، وقد عانت الأسواق العالمية والمحلية من تقلبات جوهرية وضعفاً كبيراً. وبينما كانت الحكومات والبنوك المركزية تتفاعل مع مختلف الحزم المالية، وتم وضع إعفاءات بغية استقرار الظروف الاقتصادية، لا تزال مدة ومدى تأثير تفشي جائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) غير واضحة في الوقت الراهن فضلاً عن فعالية استجابات الحكومة والبنك المركزي.

قامت الإدارة بتحديث افتراضاتها فيما يتعلق بالأحكام والتقدير حول أرصدة الحسابات المختلفة التي قد تتأثر لاستمرار حالة عدم التأكد بشأن البيئة الاقتصادية المتقلبة التي تُجري المجموعة فيها عملياتها. لم ينتج عن هذا التقييم أي تأثير جوهري على هذه البيانات المالية المجمعة.

تدرك الإدارة أن الانقطاع المستمر والمتواصل يمكن أن يؤثر سلباً على المركز المالي والأداء والتدفقات النقدية للمجموعة في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة اتجاهات السوق بدقة وسلسلة التوريد وتقارير الصفاة والتدفقات النقدية للحد من أي تأثير سلبي على المجموعة.

30. أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تتأثر البيانات المالية المجمعة بما في ذلك إجمالي الأصول وحقوق الملكية أو صافي الربح للسنة السابقة نتيجة إعادة التصنيف.



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

