



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
الكويت

31 أكتوبر 2021

المحتويات

الصفحة

3-1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

4

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

5

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

6

بيان المركز المالي المجمع

7

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

8

بيان التدفقات النقدية المجمع

38-9

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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 الام") 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 التغييرات 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، ونتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند 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 تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة 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 مبان في الكويت، بما في ذلك حق استخدام أصول. إن إجمالي القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية جوهرية في البيانات المالية المجمعة للمجموعة ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

يتم تقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رسمة الدخل والتي تستند إلى التقديرات والافتراضات مثل القيم الإيجارية ومعدلات الإشغال 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 وحساسية 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 ملاءمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

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

أمر آخر

إن البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 تم تدقيقها من قبل مدققين حسابات آخرين والذين 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 البنود المتبقية من التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا 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 بتدقيقنا 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 ماديًا في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإثبات ذلك ضمن تقريرنا. ليس لدينا ما نصح 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.

إعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة 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 إتخاذ 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 تكتشف 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 والاحتفاظ 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 تتجارب 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 أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب إجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج 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 مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة أركان الكويت العقارية - ش.م.ك.ع.

تابع / مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملاءمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه والإشراف على أداء أعمال تدقيق المجموعة. ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأينا حول أعمال التدقيق التي قمنا بها.

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

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

من خلال الأمور التي تم تداولها 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 نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك، برأينا، أن الشركة الأم تمسك 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 الدفاتر. 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، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهم، 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، والتعديلات 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 علمنا 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)
 جرانث ثورنتون - النظامي والعيان وشركاهم



الكويت
 9 نوفمبر 2021

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 دك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 دك	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 تشجيعية
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 لئتم 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 والمخفضة (فلس)

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

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

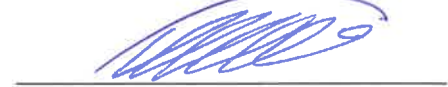
السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020 د.ك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 د.ك	
1,022,779	2,026,422	ربح السنة
		الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:
(31,376)	239,237	- صافي التغير في القيمة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

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

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 الدخل 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 إجباري
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 دانن
899,895	7,461,199	19	إلتزامات تأجير
36,803,803	41,651,632		مجموع الخصوم غير المتداولة
			خصوم متداولة
9,269,229	10,339,038	17	تمويل إسلامي دانن
257,810	1,120,638	19	إلتزامات 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


عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

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





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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

	الإجمالي دين	أرباح مرحلة دين	احتياطي القيمة العائلة دين	احتياطي عام دين	احتياطي إجباري دين	علوّة 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	-	-	-	-	-
دخل شامل آخر السنة	239,237	-	239,237	-	-	-	-
إجمالي الدخل الشامل السنة	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	-	-	-	-	-
خسائر شاملة أخرى للسنة	(31,376)	-	(31,376)	-	-	-	-
إجمالي (الخسارة الشاملة)/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 المبينة من صفحة 9 إلى 38 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية، والزكاة، ومكافأة مجلس الإدارة
266,411	268,894	تسويات الاستهلاك
484,046	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(100,000)	12 ربح بيع عقار استثماري
38,022	50,259	12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,373,899	1,203,931	تكاليف تمويل إيرادات توزيعات أرباح
(92,138)	(101,504)	إيرادات أخرى
(56,373)	(51,393)	مصاريف ديون معدومة لذمم مستأجرين مدينة
604,992	150,514	
3,688,712	3,599,480	
التغيرات في الأصول والخصوم التشغيلية:		
(638,290)	151,498	ذمم مدينة وأصول أخرى
55,045	448,538	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(16,372)	(7,680)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
22,880	11,440	المستلم من منح حكومية
3,111,975	4,203,276	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 بالقيمة 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 بالقيمة 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 داننو تمويل إسلامي مدفوعة
15,349,525	(759,083)	صافي التغير في داننو 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 المادية غير النقدية:		
-	(7,800,241)	إضافات للممتلكات والمعدات
-	7,683,241	التزامات عقود الإيجار
-	117,000	دفعة مقدمة للتزامات 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 للتزامات عقود الإيجار نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
(1,603,050)	-	عقارات استثمارية
1,603,050	-	دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية

إن الإيضاحات المبينة 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 العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
 - القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
 - إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
 - القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
 - استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
 - استغلال الفوائد 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 وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
 - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
 - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
 - المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير. يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل 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 تلحقها 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 فوائد أو أية صورة أخرى.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة 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 نوفمبر 2021. إن الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

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 بمبلغ 10,339,038 د.ك (31 أكتوبر 2020: 9,269,229 د.ك) والتي تستحق تعاقباً في غضون 12 شهراً من نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. تعتقد إدارة المجموعة أنه من المتوقع تجديد دائنو التمويل الإسلامي قصير الأجل عند تاريخ الاستحقاق.

بالإضافة إلى ما سبق، شهد 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:

- أثبتت 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 إسلامي 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 لمراقبة ومنع آثار فيروس كورونا (كوفيد-19) من خلال تعويض تدابير توفير التكاليف وخفض المصاريف الرأس مالية التقديرية.
- على النحو المبين أعلاه، تتوقع الإدارة بشكل معقول أن المجموعة قد اتخذت التدبير ولديها موارد كافية للاستمرار 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 الآخر 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 والدخل الشامل الآخر المجمع" في بيانين هما: "بيان الأرباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع".

4. بيان الالتزام

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. التغييرات 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

1 يناير 2020	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية
1 يناير 2020	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 - تعريف المادية
1 يونيو 2020	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - امتيازات الإيجار ذات الصلة بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - تعريف الأعمال التجارية

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 (دمج الأعمال) 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 مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج؛
- نتج عنها تضييق 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،
- أزلت تقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات 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 بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19)

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 متطلبات محددة عندما تكون المحاسبة عن التغييرات في مدفوعات الإيجار وامتيازات الإيجار في نطاق 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 بجائحة فيروس كورونا (كوفيد-19) تمثل تعديلاً على عقد الإيجار. يُسمح للطرف المستأجر بالمحاسبة عن امتيازات الإيجار كما لو كان التغيير لا يُمثل تعديلاً على عقد الإيجار.

تنطبق 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.

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) يجب استيفاء جميع الشروط التالية:

- يوفر امتياز الإيجار الإعفاء من المدفوعات التي ينتج عنها بشكل عام مقابلاً 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 الموجبة قد تكون بعد 30 يونيو 2021.
- لا توجد تغييرات جوهرية أخرى على الشروط والأحكام الأخرى لعقد الإيجار

تم تمديد 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 تسري بعد ولم يتم تطبيقها ميكراً 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
السنوات التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

لا يوجد تاريخ محدد	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيير 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 المعني
1 يناير 2022	تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 - عقود مثقلة بالالتزامات - تكلفة تنفيذ العقد
1 يناير 2022	التحسينات السنوية دورة 2018-2021
1 يناير 2023	التعديلات 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 الدولي 28 بيع أو مساهمة الأصول بين مستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعايير المحاسبة الدولي 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 تجارياً، 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 البيع المباشر للأصول نفسها.

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

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 - المحصل قبل الاستخدام المعني

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

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

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

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

توضح التعديلات أنه لغرض تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً 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 تطبق فيها التعديلات أولاً.

لا تتوقع الإدارة بأن يكون لتطبيق هذا التعديل في المستقبل تأثيراً جوهرياً 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 التوازي بناءً على تواريخ مختلفة للانتقال إلى المعايير الدولية للتقارير المالية. ومع ذلك، فإن التعديل يوسع الإعفاء 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 اختلافاً جوهرياً عن شروط الخصوم المالية الأصلية.

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 / التحسينات السنوية دورة 2018-2021

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

6.1 أساس التجميع

تتحقق سيطرة المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض لـ أو يكون لها الحق في عوائد متغيرة 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 متماثلة. 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 لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها 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 شراؤها 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 بفصل 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 فرق الترجمة المتراكم والشهرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص 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 بمبلغ القيم العادلة للأصول التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو الخصوم التي تكبدها المجموعة أو حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ينشأ عن ترتيب مقابل محتمل. يتم تسجيل تكاليف شراء كمصاريف عند حدوثها. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة 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 المقدرة 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 عقد مع العميل وتستثنى 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 / التزامات الأداء مستوفاة.
- 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.

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 المرضية 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 عقد 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.

ادارة ممتلكات

تقوم لمجموعة بتقديم خدمات ادارة 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 لان العميل يتلقى و يستخدم الفوائد في ان واحد. يتم تحديد ذلك بناء على الوقت المنقضي المتعلق بإجمالي فترة العقد. تقوم المجموعة بتحصيل النقد نيابة عن عملائها وتعترف بالالتزام في سجلاتها المحاسبية .

6.4 إيرادات الإيجار

يتم إثبات إيرادات الإيجار 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 الاستفاد من الخدمة أو بتاريخ حدوثها.

6.7 تكاليف التمويل

يتم رسلة 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 استثنائها 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 والقانون 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 الإيجار

المجموعة هي المستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد يمثل أو يتضمن عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد، أو جزء من عقد، يمنح 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 غرض" استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

قررت المجموعة المحاسبية عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدريبات 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 المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

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

لاحقًا للقياس المبني، تقوم المجموعة بالمحاسبية عن أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين 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 المجموع.

التزامات الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزامات الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المسددة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام معدل الربح الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا 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 معقول.

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، ينعكس 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 والمنافع المرتبطة بالملكية إلى الطرف المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تمثل المجموعة طرفًا مؤجرًا وسيطًا، يتم المحاسبية 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 الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.9 تابع/ عقود الإيجار

تابع / المجموعة هي المؤجر

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 كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود الإيجار التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

6.10 ممتلكات 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 الأعمار 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، سنوياً على الأقل.

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

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 للعقاري 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 المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بالاستعانة بالتقييم المقدم من قبل المقيمين الخارجيين.

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

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير 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

6.12 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

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

6.13 الأدوات المالية

6.13.1 التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

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

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

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التمرير البيني"
- أ) تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل أو
- ب) لم تحول المجموعة ولم تحتفظ بشكل أساسي بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها قامت بنقل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصول المالية وتدخّل في ترتيبات القبض والدفع، 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 المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة بتسجيل التزاماً مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام 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 بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.13 تابع / الأدوات المالية

6.13.2 تصنيف الأصول المالية

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

- الأصول المالية بالتكلفة المطفأة
- الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
- 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 المبدئي لأي أصل مالي:

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

6.13.3 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 المبدئي 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 والنقد المعادل

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

- ندم 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 المعدومة عند استحقاقها.

• أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر 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

6.13 تابع/ الأدوات المالية

6.13.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

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

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

يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظ به للمتاجرة إذا:

- تم امتلاكه بشكل أساسي بغرض بيعه في المستقبل القريب، أو
- كان يُمثل، عند التحقق المبدي، 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 الآخر مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملات.

ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، مع إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم نقل الأرباح أو الخسائر المترجمة 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.

6.13.4 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 الآخر 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 مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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 المبدي للأصل المالي المعني.

يعد 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، بالنسبة 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 المدينة 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 والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ البيانات المالية بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.13 تابع/ الأدوات المالية

6.13.4 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 النقيض 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 بأرباح أو خسائر 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 الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض 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.

6.13.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض ودمم 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 معدل الفائدة الفعلية. يتم تصنيف المستحق إلى البنوك ودمم 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 الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات التمويل الإسلامي الدائن. يتم إثبات التمويل الإسلامي الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

يتم إدراج جميع التكاليف المتعلقة بالأرباح ضمن تكاليف التمويل.

- ذمم دائنة وخصوم أخرى

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

6.14 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً 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.

6.15 المحاسبة على أساس تاريخ المعاملة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المعاملة، أي التاريخ الذي تتعهد 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.

6.16 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. ملخص السياسات المحاسبية المهمة

6.17 القيمة العادلة للأدوات 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 للأدوات المالية في أسواق غير نشطة، تتحدد 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

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة.

تتضمن علاوة الإصدار أي علاوات مستلمة من إصدار رأس المال. يتم خصم أي تكاليف معاملات مرتبطة بإصدار 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 وخسائر 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.

تدرج 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 بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استناداً إلى الدليل الأكثر وثوقاً والمتوفر بتاريخ البيانات المالية، بما في ذلك المخاطر والتفويضات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق في تسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للمال مادية.

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 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعني عقود 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 الكويتيين، 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 والتفويضات 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 والتفويضات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

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 الأصول

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الأعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لنود الأدوات المالية في إيضاح 6.13). يتضمن هذا الاختبار حكماً يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الموجودات وقياس أداؤها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المستمر للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الأعمال الذي يُحتفظ بالأصول المالية المتبقية 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 والخصوم المقتناة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاماً هامة.

7.2 التقديرات غير المؤكدة

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم 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 الخسارة 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 ومويدة، والتي تستند إلى افتراضات الحركة المستقبلية لقوى الدفع الاقتصادية المختلفة وكيفية تأثير هذه القوى على بعضها البعض.

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

7.2.2 الأعمار الإنتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديريها 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 التغيرات 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 نشط. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة 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 التغيرات 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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. الشركات التابعة

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

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

8.2 خلال السنة، استحوذت المجموعة على 99% من حصة ملكية شركة أيونيك للتجارة العامة و المقاولات - ذ.م.م بإجمالي مبلغ قدره 12,500 د.ك. قامت المجموعة بتصنيف هذا الإستثمار 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 و المقاولات - ذ.م.م محتفظ بها باسم طرف ذي صلة بصفته مرشحًا 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 31 أكتوبر 2020	السنة المنتهية في 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 (فلس)

10. تكاليف تمويل

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

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

				11. ممتلكات 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
				في بداية السنة
1,318,580	-	305,974	1,012,606	
				إضافات
9,097,966	1,291,185	7,800,241	6,540	
10,416,546	1,291,185	8,106,215	1,019,146	في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
				في بداية السنة
740,408	-	126,593	613,815	
				المحمل على السنه
268,894	-	126,593	142,301	
1,009,302	-	253,186	756,116	في نهاية السنة
				صافي القيمة الدفترية
				في 31 أكتوبر 2021
9,407,244	1,291,185	7,853,029	263,030	
				31 أكتوبر 2020 :
				التكلفة
				في بداية السنة
893,830	-	-	893,830	
				تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
305,974	-	305,974	-	
				إضافات
118,776	-	-	118,776	
1,318,580	-	305,974	1,012,606	في نهاية السنة
				الإستهلاك المتراكم
				في بداية السنة
473,997	-	-	473,997	
				المحمل على السنه
266,411	-	126,593	139,818	
740,408	-	126,593	613,815	في نهاية السنة
				صافي القيمة الدفترية
				في 31 أكتوبر 2021
578,172	-	179,381	398,791	

يشمل حق استخدام الأصول الحقوق المنصوص عليها في عقد ("BOT") الموقع مع شركة المشروعات السياحية لاستخدام العقار المؤجر كنادي 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

		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	-	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16	
600,939	1,403,618	المصاريف الرأسمالية المنكبة 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 تصنيف 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 مُطورة	
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.

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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 الآخر.

14. ذمم مدينة وأصول أخرى

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

لاحقاً لقرار محكمة التمييز لصالح المجموعة في 21 أبريل 2021 ، أعاد المدعى عليه مبلغ الدفعة 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 سهمًا بقيمة 100 فلس لكل سهم (31 أكتوبر 2020: 251,149,980 سهمًا). 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 حصة مؤسسة 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 بمثل هذه التوزيعات.

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 المؤجلة
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 تدفع على أقساط مختلفة تنتهي في ديسمبر 2026.

إن دائني 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	مصروفات مستحقة
226,747	236,841	تأمينات مستردة
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	

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 دك	السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2021 دك	
-	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)	مسدد خلال السنة
(33,493)	(68,491)	امتيازات إيجار
1,157,705	8,581,837	في 31 أكتوبر

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

فيما يلي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستقبلية كما في 31 أكتوبر 2021 و31 أكتوبر 2020:

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
دك	دك	دك	
			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 القيم الحالية

الحد الأدنى المستحق لدفعات الإيجار			
الإجمالي	أكثر من سنة	خلال سنة واحدة	
دك	دك	دك	
			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 القيم الحالية

تابع/ إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

الإجمالي دك	تمويل إسلامي دائن 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	• المحمل 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	• المحمل 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 سيطره 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 مستحقة على (إلى) أطراف ذات صلة في نهاية السنة.

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

المعاملات المتضمنة في بيان الربح أو الخسارة المجموع:

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

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.

اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 30 ديسمبر 2020 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2020، كما اعتمدت زيادة 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
الأغراض 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 أدناه توضيح لأهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة.

24.1 مخاطر السوق

أ) مخاطر العملات الأجنبية

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

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

تعتقد الإدارة أن هناك مخاطر ضئيلة لتكبد خسائر كبيرة ناتجة 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 بدانتي 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		نتائج 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

24. تابع/ أهداف وسياسات إدارة المخاطر

24.1 تابع/ مخاطر السوق

(ج) مخاطر الأسعار

تتعرض المجموعة إلى مخاطر سعر حقوق الملكية فيما يتعلق باستثمارات حقوق الملكية الخاصة بها. يتم تصنيف هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

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 تغيير 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	
دك	دك	
147,861	159,279	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

24.2 المخاطر الائتمانية

تتمثل مخاطر الائتمان في عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. 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 ويتأتى ذلك من خلال تنويع الأنشطة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ينحصر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في القيم الدفترية للأصول المالية المعترف بها بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما هو ملخص أدناه:

31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
دك	دك	
1,159,389	1,314,074	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
800,764	384,461	ذمم مدينة 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 خطر ضئيل، حيث إن الأطراف المقابلة هي مؤسسات مالية ذات تصنيف ائتماني عالي الجودة.

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 ومراقبة سيولة الأصول والسيولة بشكل دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الخصوم المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

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 شهوراً دك	1 إلى 3 أشهر دك	
31 أكتوبر 2021				الخصوم
				تمويل إسلامي دائن
	45,186,623	42,577,190	1,115,213	التزامات تأجير
	9,420,880	8,066,755	296,625	ذمم دائنة وخصوم أخرى
	1,365,467	-	-	
	55,972,970	50,643,945	1,411,838	
31 أكتوبر 2020				الخصوم
				تمويل إسلامي دائن
	45,516,521	36,247,292	462,889	التزامات تأجير
	1,291,902	996,880	194,544	ذمم دائنة وخصوم أخرى
	1,036,741	-	-	
	47,845,164	37,244,172	657,433	

25. قياس القيمة العادلة

25.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل 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 القيم الدفترية لأصول وخصوم المجموعة كما هو مثبت في بيان المركز المالي المجمع:

	31 أكتوبر 2020 دك	31 أكتوبر 2021 دك	
			الأصول المالية:
			بالتكلفة المطفأة:
	800,764	384,461	ذمم مدينة 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	

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 دائن	
		التزامات تأجير	
		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	
		ذمم 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 الدفترية 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 المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

الإجمالي د.ك	المستوى 3 د.ك		
		31 أكتوبر 2021	
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
		أوراق مالية غير مسعرة	
3,185,573	3,185,573		
		31 أكتوبر 2020	
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
		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 والمعطيات 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:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات 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 وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة والتي لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة:

الاصول المالية	تقنية التقييم	المدخل الهام غير القابل للرصد	النطاق (المتوسط المرجح)	حساسية قياس القيمة العادلة على المدخل
اسهم غير مسعرة	طريقة صافي قيمة الأصول المعدل أو السعر/القيمة الدفترية أو المضاعفة	صافي قيمة الأصول المعانة	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 لتقدير القيمة العادلة لإستثمارات المستوى الثالث بنسبة 5%.

يتمثل الخصم لعدم وجود تسويق ومخاطر الشركة المحددة في المبالغ التي حددتها المجموعة بان يأخذ المشاركون في السوق في اعتبارهم عند تسعير الإستثمارات.

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 مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

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

إن تغير المدخلات 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 الإستحقاق في 31 أكتوبر 2021 و 31 أكتوبر 2020:

الإجمالي دك	المستوى 3 دك	
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 لجميع 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 استناداً إلى القيمة العادلة المقدمة من مقيمين مستقلين ومعتمدين ممن قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة الدخل التي تقوم برسمة الإيرادات الشهرية 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 دمج التعديلات على الإيجار الفعلي مع عوامل مثل مستويات الإشغال الحالية وشروط عقود الإيجار السارية وتوقعات الإيجارات من عقود الإيجار المستقبلية والمناطق المؤجرة 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 المال المجموعة هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها المجموعة وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تدير المجموعة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض قيمة القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2021 و2020.

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

31 أكتوبر 2020	31 أكتوبر 2021	
دك	دك	
45,057,554	44,371,309	تمويل إسلامي دانن (إيضاح 17)
1,291,902	8,581,837	إلتزامات تأجير
1,036,741	1,365,467	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)
(2,145,523)	(1,980,760)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
45,240,674	52,337,853	صافي الدين
34,261,571	35,020,264	إجمالي رأس المال
79,502,245	87,358,117	اجمالي رأس المال وصافي الدين
57%	60%	معدل الاقتراض

لتحقيق هذا الغرض العام، تهدف إدارة رأس المال لدى المجموعة إلى عدة أمور من بينها التأكد من الوفاء بشروط الاتفاقيات المالية المرتبطة بدائني التمويل الإسلامي والتي تنص على متطلبات هيكل رأس المال. ذلك حيث إن أي إخلال بالوفاء بالاتفاقيات المالية قد يسمح للبنك باستدعاء القروض والسلف على الفور. لم يقع أي إخلال بشروط الاتفاقيات المالية لأي دائني تمويل إسلامي في السنة الحالية. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو إجراءات إدارة رأس المال خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2021 و31 أكتوبر 2020.

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	خطابات 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 وضعفًا كبيرًا. 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 والتقديرات 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 سلبيًا على المركز المالي والأداء والتدفقات النقدية للمجموعة في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة اتجاهات السوق بدقة وسلسلة التوريد وتقارير الصناعة والتدفقات النقدية للحد من أي تأثير سلبي على المجموعة.

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