



الكويت في 31 مارس 2022

السادة/ شركة بورصة الكويت المحترمين،،،

تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: إفصاح بشأن معلومات جوهرية تتعلق بنتائج اجتماع مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع.)

بالإشارة الى الموضوع أعلاه، وعملا بأحكام الكتاب العاشر من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن الإفصاح والشفافية يرجى التكرم بالعلم:

التاريخ	31 مارس 2022
اسم الشركة المدرجة	شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع.)
المعلومات الجوهرية	يرجى العلم أنه تم انعقاد اجتماع مجلس إدارة شركة التعمير للإستثمار العقاري (ش.م.ك.ع.) في مقر الشركة، وذلك يوم الخميس الموافق 31 مارس 2022 في تمام الساعة الثانية من بعد الظهر وتمت الموافقة على: 1. اعتماد بيانات الشركة المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 المقدمة من مكتب RSM - Albazie & Co. 2. عدم صرف أي مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وغير التنفيذيين عن السنة المالية المنتهية في 2021/12/31 وذلك بناءً على توصية لجنة الترشيحات والمكافآت للشركة. لا يوجد أي أثر على المركز المالي للشركة.
أثر المعلومة الجوهرية على المركز المالي للشركة	

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام،،،



زياد أحمد الدعيج
رئيس مجلس الإدارة



Company Name	اسم الشركة
Taameer Real Estate Investment Company	شركة التعمير للإستثمار العقاري

Select from the list	2021-12-31	اختر من القائمة
----------------------	------------	-----------------

Board of Directors Meeting Date	2022-03-31	تاريخ اجتماع مجلس الإدارة
---------------------------------	------------	---------------------------

Required Documents	المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج
Approved financial statements. Approved auditor's report This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided	نسخة من البيانات المالية المعتمدة نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	السنة المقارنة	السنة الحالية	البيان
Change (%)	Comparative Year	Current Year	Statement
	2020-12-31	2021-12-31	Statement
(92) %	(885,081)	(71,381)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
(92) %	(3.84)	(0.31)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
181%	2,913,213	8,185,158	الموجودات المتداولة Current Assets
(18) %	22,652,685	18,638,611	إجمالي الموجودات Total Assets
99.44 %	1,837,641	3,664,959	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
(51.52) %	7,607,231	3,688,193	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
(0.19) %	14,606,231	14,578,459	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
(30) %	486,765	338,678	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(37) %	(95,167)	(59,582)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
11 %	(44.7) %	(49.6) %	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

التغيير (%)	الربع الرابع المقارن	الربع الرابع الحالي	البيان Statement
Change (%)	Fourth quarter Comparative Year	Fourth quarter Current Year	
	2020-12-31	2021-12-31	
2,761 %	(56,923)	(1,628,341)	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
2,761 %	(0.25)	(7.07)	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
(10.21) %	105,136	94,400	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
(58.13) %	(80,069)	(33,526)	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to	سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)
The reason for the decrease in net loss is due to the increase in profits from investments at fair value through profit and loss & Unrealized gains from the disposal of property, plant & equipment, in addition to the profits of revaluation of investment properties.	سبب إنخفاض صافي الخسارة يعود الى ارتفاع أرباح الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والأرباح غير المحققة من استبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات بالإضافة الى أرباح إعادة تقييم العقارات الإستثمارية.

Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)	1,548,961	بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)
Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)	155,958	بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)

Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	<input type="checkbox"/>	1. رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	<input checked="" type="checkbox"/>	2. رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	<input type="checkbox"/>	3. عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	<input type="checkbox"/>	4. رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4, the following table must be filled out, and this form is not considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

أساس الرأي المتحفظ	نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير
<p>تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 استثمار في شركة زميلة والمدرج بقيمة دفترية بلغت 1,658,805 دينار كويتي (تمثل 8.9% من إجمالي الموجودات المجمعة للمجموعة). تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على البيانات المالية المجمعة التي تضمنت استنتاجاً متحفظاً في تقرير المراجعة يتعلق بما يلي:</p> <p>(أ) تم تجميع الشركات التابعة التي تمثل 16.3% من إجمالي موجودات الشركة الزميلة بناءً على حسابات الإدارة التي أعدتها إدارة هذه الشركات التابعة، حيث لم يتمكن مراقبو الحسابات المستقلون من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة. بالإضافة إلى ذلك، لم تقم إدارة الشركة الزميلة بتقييم أو احتساب أية غرامات قد تنتج عن التخلف عن سداد أحد القروض الخاص بإحدى شركاتها التابعة.</p> <p>(ب) تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل 3.6% من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات الإدارة المعدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، حيث لم يتمكن مراقبو الحسابات المستقلون من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.</p> <p>لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذه الأمور على القيمة الدفترية المدرجة لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة، أو الأثر المترتب على حصة المجموعة من نتائج الأعمال وحصتها من الدخل الشامل الأخرى على البيانات المالية المجمعة المرفقة.</p> <p>لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.</p>	
<p>شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي</p> <p>كما في البيانات المالية من الربع الرابع لسنة 2021 يوجد لدينا استثمار في شركة زميلة حيث قام مدقق الشركة الزميلة باصدار رأي متحفظ حول بياناتهم المالية مما استدعى مدققنا لعرض تحفظهم في تقرير الشركة.</p>	
<p>الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p> <p>من خلال مساهمتنا في الشركة الزميلة سنقوم بإعلام إدارة الشركة الزميلة بالعمل على معالجة التحفظات التي وردت في تقرير مدققهم في أسرع وقت ممكن.</p>	
<p>الجدول الزمني لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات</p> <p>تتوقع الإدارة معالجة الرأي المتحفظ بحلول 31 ديسمبر 2022</p>	

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)	
النسبة	القيمة		
لا يوجد	لا يوجد	توزيعات نقدية	Cash Dividends
لا يوجد	لا يوجد	توزيعات أسهم منحة	Bonus Share
لا يوجد	لا يوجد	توزيعات أخرى	Other Dividend
لا يوجد	لا يوجد	عدم توزيع أرباح	No Dividends
لا يوجد	لا يوجد	زيادة رأس المال	Capital Increase
لا يوجد	لا يوجد	تخفيض رأس المال	Capital Decrease
		علاوة الإصدار	لا يوجد
		Issue Premium	لا يوجد

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		رئيس مجلس الإدارة	زياد أحمد الدعيح

شركة التعمير للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامه)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة التعمير للاستثمار العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
39 – 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" وشركاتها التابعة "المجموعة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وبإستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021 استثمار في شركة زميلة بمبلغ 1,658,804 دينار كويتي (والذي يمثل 8.9% من إجمالي الموجودات المجمعة للمجموعة). تمت المحاسبة عن هذا الاستثمار باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على البيانات المالية المجمعة التي تضمنت رأياً متحفظاً في تقرير التدقيق يتعلق بما يلي:

- أ) تم تجميع الشركات التابعة التي تمثل 16.3% من إجمالي موجودات الشركة الزميلة بناءً على حسابات معدة من قبل إدارات الشركات التابعة، لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات التابعة. بالإضافة إلى ذلك، لم تقم إدارة الشركة الزميلة بتقييم أو احتساب أية غرامات قد تنتج عن التخلف عن سداد أحد القروض الخاص بإحدى شركاتها التابعة.
- ب) تمت المحاسبة على الشركات الزميلة التي تمثل 3.6% من إجمالي موجودات الشركة الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة هذه الشركات الزميلة، حيث لم تتمكن من التحقق من أرصدة ومعاملات وإفصاحات هذه الشركات الزميلة.

لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذه الأمور على القيمة الدفترية المدرجة لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة، أو الأثر المترتب على حصة المجموعة من نتائج الأعمال وحصتها من الدخل الشامل الآخر على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديددها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار أعمال التدقيق:

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة نسبة 46.2% من مجموع الموجودات كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 37.4%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 8,608,668 دينار كويتي (2020: 8,461,000 دينار كويتي) كما في ذلك التاريخ بالإستعانة بمقيمين مستقلين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من أمور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراءً وأحكاماً مهمة والتي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر هام. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق ومخاطر المطورين والمعاملات التاريخية.

لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسمة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المرخص لهم على أساس العينات، كما أننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم العقارات الاستثمارية. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في إيضاح (8) حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة 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 أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للشركة الأم.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء سواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك 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 بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال 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 الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو محذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهري حول قدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا 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.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.
- لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة وإطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من تلك المخاطر والحماية منها، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنا، فيما عدا ما ورد في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" أعلاه، قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجموع.

وبرأينا كذلك، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91

RSM البزيع وشركاهم

نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات

مرخص فئة أ رقم 91

RSM البزيع وشركاهم


دولة الكويت

31 مارس 2022

شركة التعمير للاستثمار العقاري – ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المجموع
 كما في 31 ديسمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
747,000	666,713	3	نقد ونقد معادل
1,183,230	-	4	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
68,573	38,643		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
891,163	7,479,802	5	مستحق من أطراف ذات صلة
23,247	-		مخزون
2,913,213	8,185,158		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
722,816	175,201	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	1,658,804	7	استثمار في شركة زميلة
8,461,000	8,608,668	8	عقارات استثمارية
10,555,656	10,780	9	ممتلكات وعقارات ومعدات
19,739,472	10,453,453		مجموع الموجودات غير المتداولة
22,652,685	18,638,611		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
544,865	2,372,192	10	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,292,776	1,292,767	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,837,641	3,664,959		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
5,750,000	-	11 ، 5	التزام تأجير تمويلي
19,590	23,234	12	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
5,769,590	23,234		مجموع المطلوبات غير المتداولة
7,607,231	3,688,193		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
24,000,000	24,000,000	13	رأس المال
3,383,153	3,383,153		علاوة إصدار
(652,215)	(841,641)	17	أسهم خزانة
16,963	16,963	14	احتياطي اجباري
16,963	16,963	15	احتياطي اختياري
(1,431,882)	(75,283)		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
7,421	(13,937)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(10,734,172)	(11,907,759)		خسائر متراكمة
14,606,231	14,578,459		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
439,223	371,959	16	الحصص غير المسيطرة
15,045,454	14,950,418		مجموع حقوق الملكية
22,652,685	18,638,611		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (28) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.


 زياد أحمد الدحيج
 رئيس مجلس الإدارة

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
486,765	338,678		إيرادات التشغيل
(222,856)	(99,866)	18	تكاليف التشغيل
263,909	238,812		ربح التشغيل
(357,181)	(295,710)	19	مصاريف عمومية وإدارية
(1,895)	(2,683)	9	استهلاك
(71,197)	511,942	4	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(214,294)	7	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
(300,800)	125,738	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(475,000)	-	9	خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
-	1,552,267	9، 7	ربح إستبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات
-	(2,008,032)	21	مخصص قضايا قانونية
42,498	105,678	20	إيرادات أخرى
4,711	3,595		إيرادات فوائد
(230,724)	(155,958)	5	تكاليف تمويل
(1,125,679)	(138,645)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			العمليات غير المستمرة:
152,228	-	21	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
152,228	-		ربح السنة من العمليات غير المستمرة
(973,451)	(138,645)		خسارة السنة
			الخاص بـ:
(1,018,215)	(71,381)		مساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(107,464)	(67,264)		الحصص غير المسيطرة من العمليات المستمرة
(1,125,679)	(138,645)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			الخاص بـ:
133,134	-	21	مساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
19,094	-	21	الحصص غير المسيطرة من العمليات غير المستمرة
152,228	-		ربح السنة من العمليات غير المستمرة
			خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(4.42)	(0.31)	22	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة (فلس)
0.58	-	22	ربحية السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة (فلس)
(3.84)	(0.31)		إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (28) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
(973,451)	(138,645)		خسارة السنة
			الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى):
			<u>بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع</u>
(305)	258		فروقات ترجمة عملة من العملات الأجنبية
-	(4,958)	7	حصة المجموعة من الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
			<u>بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع</u>
(38,238)	237,735	6	التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(38,543)	233,035		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
(1,011,994)	94,390		مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
			الخاص بـ:
(923,624)	161,654		مساهمي الشركة الأم
(88,370)	(67,264)	16	الحصص غير المسيطرة
(1,011,994)	94,390		

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (28) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	التغيرات			احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	علاوة إصدار	رأس المال	
				احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التراكمية في القيمة العادلة	احتياطي ترجمة					
16,057,448	527,593	15,529,855	(9,849,091)	7,726	(1,393,644)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2020
(973,451)	(88,370)	(885,081)	(885,081)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(38,543)	-	(38,543)	-	(305)	(38,238)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
(1,011,994)	(88,370)	(923,624)	(885,081)	(305)	(38,238)	-	-	-	-	-	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
15,045,454	439,223	14,606,231	(10,734,172)	7,421	(1,431,882)	16,963	16,963	(652,215)	3,383,153	24,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020
(138,645)	(67,264)	(71,381)	(71,381)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
233,035	-	233,035	-	(21,358)	254,393	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخرى (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
94,390	(67,264)	161,654	(71,381)	(21,358)	254,393	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
-	-	-	(1,102,206)	-	1,102,206	-	-	-	-	-	المحول من احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة عند إعادة تصنيف موجودات مالية من خلال الدخل الشامل الأخرى إلى استثمار في شركة زميلة (إيضاح 7)
(189,426)	-	(189,426)	-	-	-	-	-	(189,426)	-	-	حصة المجموعة في أسهم خزنة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") (إيضاح 7)
14,950,418	371,959	14,578,459	(11,907,759)	(13,937)	(75,283)	16,963	16,963	(841,641)	3,383,153	24,000,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (28) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(1,125,679)	(138,645)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
152,228	-		ربح السنة من العمليات غير المستمرة
(973,451)	(138,645)		
			التسويات:
46,072	2,683	9	استهلاك
71,197	(511,942)	4	(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(45,572)	(1,552,267)	9 ، 7	ربح ناتج من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
50,251	-	9	خسائر شطب ممتلكات وعقارات ومعدات
475,000	-	9	خسارة انخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
-	214,294	7	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
300,800	(125,738)	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
5,357	6,024	12	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	2,008,032	21 ، 10	مخصص قضايا قانونية
(4,711)	(3,595)		إيرادات فوائد
230,724	155,958	5	تكاليف تمويل
155,667	54,804		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(4,039)	29,930		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(111,297)	161,361		مستحق من أطراف ذات صلة
43,602	23,247		مخزون
(167,104)	(180,705)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(124,975)	(9)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(208,146)	88,628		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات
-	(2,215)	12	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(208,146)	86,413		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(315)	-	9	المدفوع لشراء ممتلكات وعقارات ومعدات
45,705	7,501		المحصل من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(12,800)	(21,930)	8	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
4,711	3,595		إيرادات فوائد مستلمة
37,301	(10,834)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(230,724)	(155,958)	5	تكاليف تمويل مدفوعة
(230,724)	(155,958)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
(15)	92		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(401,584)	(80,287)		صافي النقص في نقد ونقد معادل
1,148,584	747,000		نقد ونقد معادل في بداية السنة
747,000	666,713	3	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (28) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
إن شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 1168 جلد 3 / المؤرخ في 17 أغسطس 1978 والتعديلات اللاحقة له والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري بتاريخ 22 سبتمبر 2014.

- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي:
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
 - اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوافر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنجعات السياحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها.
 - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 29295، الصفاة 13153، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2022. إن البيانات المالية المجمعة المرفقة خاضعة للمصادقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم والتي لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أ- أسس الإعداد:

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الإستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ض). إن المصادر الرئيسية للتقديرية غير المؤكدة مماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، مع استمرار تأثير تفشي جائحة فيروس كوفيد 19 على المجموعة وذلك وفقاً لما هو مبين في (إيضاح 28).

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية:

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2021 وبيانها كالتالي:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "التأجير" - امتيازات عقود الإيجار ذات الصلة بـ COVID-19
أضافت امتيازات الإيجار المتعلقة بـ COVID-19، الصادرة في مايو 2020، الفقرات (46A)، (46B)، (60A)، (C20A) والفقرة (C20B). يجب على المستأجر تطبيق هذا التعديل لفترات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2020. يُسمح بالتطبيق المبكر إذا كانت البيانات المالية لم تم الموافقة على إصدارها كما في 28 مايو 2020.

كان من المقرر تطبيق التعديل حتى 30 يونيو 2021، ولكن مع استمرار تأثير جائحة Covid-19 قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) بتاريخ 31 مارس 2021 بالموافقة على تمديد فترة تطبيق التعديلات العملية حتى تاريخ 30 يونيو 2022. إن تلك التعديلات تسري على فترات إعداد التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021.

تنطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2021 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد. لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

الرجوع إلى إطار المفاهيم - تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3)

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) "تجميع الأعمال" - إشارة إلى إطار المفاهيم. تهدف التعديلات إلى استبدال الإشارة إلى إطار إعداد وعرض البيانات المالية الصادر في عام 1989، بالإشارة إلى الإطار المفاهيمي للتقارير المالية الصادر في 29 مارس 2018 دون تغيير متطلباته بشكل كبير.

أضاف مجلس المعايير أيضاً استثناءً لمبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) لتجنب الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن الالتزامات والمطلوبات المحتملة التي ستكون ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (21) "الرسوم والضرائب"، إذا تم تكديدها بشكل منفصل.

في الوقت نفسه، قرر المجلس توضيح التوجيهات الحالية في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (3) للموجودات المحتملة التي لن تتأثر باستبدال الإشارة إلى إطار إعداد البيانات المالية وعرضها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات: العوائد ما قبل قصد الاستخدام"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - "الممتلكات والعقارات والمعدات - العوائد ما قبل قصد الاستخدام"، والذي يحظر على المنشآت الخصم من تكلفة أحد بنود الممتلكات والعقارات والمعدات، أي عائدات من بيع تلك البنود المنتجة أثناء إيصالها إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل بالطريقة التي حددتها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بعائدات بيع هذه البنود، وتكاليف تجهيزها في الأرباح أو الخسائر.

إن هذا التعديل ساري المفعول لفرات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ويجب تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والعقارات والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد الفترة الأولى المعروضة، عندما تقوم المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) - "العقود المثقلة بالالتزامات: تكاليف إتمام العقد"

في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (37) لتحديد التكاليف التي يجب على المنشأة تضمينها عند تقييم ما إذا كان العقد مثقلاً بالالتزامات أو منكبداً خسائر.

تطبق التعديلات "طريقة التكلفة ذات الصلة المباشرة". تتضمن التكاليف المرتبطة مباشرة بعقد تقديم سلع أو خدمات كلاً من التكاليف الإضافية وتوزيع التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد. إن التكاليف العامة والإدارية لا تتعلق مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

إن التعديلات سارية المفعول لفرات التقارير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على العقود التي لم تف بعد بجميع التزاماتها في بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها التعديلات لأول مرة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020:

فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - "الرسوم في اختبار (10٪) لإلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية"

يوضح هذا التعديل الرسوم التي تتضمنها المنشأة عند تقييم ما إذا كانت شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل تختلف اختلافاً جوهرياً عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المدفوعة أو المستلمة بين المقترض والمقرض، بما في ذلك الرسوم المدفوعة أو المستلمة من قبل المقترض أو المقرض نيابة عن الآخر. تقوم المنشأة بتطبيق التعديل على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة إعداد التقارير السنوية التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي.

إن هذا التعديل ساري المفعول للفرات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 مع السماح بالتطبيق المبكر. ستطبق المجموعة هذه التعديلات على المطلوبات المالية التي يتم تعديلها أو تبادلها في أو بعد بداية فترة التقرير السنوي التي تطبق فيها المنشأة التعديل بشكل أولي. ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) عرض البيانات المالية - الإفصاح عن السياسات المحاسبية

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) تغير متطلبات الإفصاح عن السياسات المحاسبية حيث تستبدل التعديلات جميع حالات مصطلح "السياسات المحاسبية الجوهرية" بـ "معلومات السياسة المحاسبية الهامة". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية هامة إذا، عند النظر إليها جنباً إلى جنب مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، فمن المتوقع بشكل معقول أن تؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية للأغراض العامة على أساس تلك البيانات المالية.

كما تم تعديل الفقرات المؤيدة في معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتوضح أن معلومات السياسة المحاسبية التي تتعلق بالمعاملات غير المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى غير مهمة ولا يلزم الإفصاح عنها. قد تكون معلومات السياسة المحاسبية هامة بسبب طبيعة تلك المعاملات أو الأحداث أو الظروف الأخرى، حتى لو كانت المبالغ غير مادية. ومع ذلك، ليست كل معلومات السياسة المحاسبية المتعلقة بالمعاملات المادية أو الأحداث أو الظروف الأخرى هامة في حد ذاتها.

تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر ويتم تطبيقها بشكل مستقبلي.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (8) السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء - تعريف تقديرات المحاسبة

إن التعديلات تستبدل تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية" بتعريف "التقديرات المحاسبية". بموجب التعريف الجديد، فإن التقديرات المحاسبية هي "المبالغ النقدية في البيانات المالية التي تخضع لعدم التأكد من القياس".

لقد تم حذف تعريف "التغيير في التقديرات المحاسبية". ومع ذلك، احتفظ المجلس بمفهوم التغييرات في التقديرات المحاسبية في المعيار مع الإيضاحات التالية:

- لا يعتبر التغيير في التقدير المحاسبي الناتج عن معلومات جديدة أو تطورات جديدة تصحيحاً لخطأ.
- إن تأثيرات التغيير في أحد المدخلات أو أسلوب القياس المستخدم لتطوير التقدير المحاسبي هي تغييرات في التقديرات المحاسبية إذا لم تكن ناتجة عن تصحيح أخطاء فترات سابقة.

إن التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - "تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة"

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

- المقصود بالحق في تأجيل التسوية.
- أن حق التأجيل يجب أن يكون موجوداً في نهاية الفترة المالية.
- أن هذا التصنيف لا يتأثر باحتمالية ممارسة المنشأة لحقها في التأجيل.
- أنه فقط إذا كانت المشتقات المتضمنة في الالتزام القابل للتحويل هي نفسها أداة الملكية، فلن تؤثر شروط الالتزام على تصنيفها.

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 ويجب تطبيقها بأثر رجعي. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير التعديلات على الممارسات الحالية وما إذا كانت اتفاقيات القروض الحالية قد تتطلب إعادة تفاوض.

إن تلك التعديلات، التحسينات والمعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ب- أسس التجميع:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية	2020	2021	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
	87.457%	87.457%	نادي صحي	دولة الكويت	شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة)
	97%	97%	أنشطة عقارية	دولة الكويت	شركة رام ثري العقارية ش.م.ك (مقفلة) (أ)
	98%	98%	ضيافة	دولة الكويت	شركة مطعم سيزفا الدولية (ذ.م.م.) شركة مكسي للتطوير العقاري القابضة (ش.م.ل.) وشركاتها التابعة
	100%	100%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة تعمير هوسبيتاليتي للإدارة الفندقية (ش.م.م.)
	100%	100%	ضيافة	مصر العربية	(تحت التصفية) شركة تعمير للإدارة الفندقية والاستشارات (ش.م.)
	100%	100%	ضيافة	المغرب	(تحت التصفية)

(أ) تمتلك الشركة الأم حقوق ملكية بنسبة 100% في الكيان المذكور أعلاه. وفقاً لذلك، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. يتم تسجيل حقوق الملكية المتبقية في الشركة التابعة بأسماء أطراف ذات صلة كأمناء. على الرغم من ذلك، فإن الشركة الأم هي المالك الفعلي لحصة ملكية بنسبة 100% في تلك الشركة بموجب كتب تنازل من الحصص غير المسيطرة.

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم المجموعة بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك:

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. وتحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموع، بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كعمالة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر المجمع إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

ج- تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول:

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحققها أو تنوى المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

- كان من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ بها بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجموع، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي المجموع.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د- الأدوات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية "كموجودات مالية" و"مطلوبات مالية". يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجموع: نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينون، مستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنون والالتزام تأجير تمويلي.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشترقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارتها لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معاً. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة "اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات أصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلية أو جزئياً) عندما: تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإقرار المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات مالية بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الإقرار بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم خصم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حينما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الاعتراف المبدئي.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد والنقد المعادل والمدينون والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

النقد والنقد المعادل:

- يمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع البنكية قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

مدينون تجاريون

- يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس الموجودات المالية التي لا تستوفي شروط القياس بالتكلفة المطفأة أو من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. على وجه التحديد:

- يتم تصنيف الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ما لم تقم المجموعة بتصنيف الاستثمار في الأدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل عند الاعتراف المبدئي.
- يتم تصنيف أدوات الدين التي لا تستوفي شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم تصنيف أدوات الدين المستوفية إما شروط التكلفة المطفأة أو شروط القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان هذا التصنيف يلغي أو يقلل بشكل جوهري عدم تطابق في القياس أو الاعتراف ("عدم تطابق المحاسبي") الذي قد ينشأ من قياس الموجودات أو المطلوبات أو الاعتراف بالأرباح والخسائر عليهم على أسس مختلفة. لم تصنف المجموعة أي أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تسجل التغييرات في القيمة العادلة، أرباح البيع والنتيجة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملة الأجنبية في الدخل الشامل الأخر ويتم عرضها في التغييرات المترجمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المترجمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الأخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الأخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغييرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغييرات في حقوق الملكية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحتفظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين الآخرين، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولى - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجع قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الإقرار المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على الأرباح أو الخسائر المجمع.

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 365 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

المطلوبات المالية

يتم الاعتراف المبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنين تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الدائنون

يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقترض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التبدل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كأرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حالياً لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

هـ - المخزون:

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة. تتضمن تكلفة البضاعة المباشرة وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المتكبدة لجعل البضاعة في موقعها وحالتها الحالية. تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع من خلال النشاط الاعتيادي مخصوماً منه تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم شطب بنود البضاعة المتقدمة وبطيئة الحركة بناءً على الاستخدام المستقبلي المتوقع وصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها.

و - الشركات الزميلة:

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الاقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعلياً حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (5) "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة التزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي انخفاض في قيمتها.

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضرورياً الاعتراف بأي انخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختبار الانخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم إدراج أي عكس للانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقاً القيمة القابلة للاسترداد من الاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ز- العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدثت بها التغير.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيله تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

ح- ممتلكات وعقارات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والعقارات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والعقارات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والعقارات والمعدات.

تظهر الممتلكات والعقارات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويخرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والعقارات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

لا يتم استهلاك الأرض. يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والعقارات والمعدات كما يلي:

سنوات	
5-3	أدوات ومعدات
5-3	ديكورات
5-3	اثاث وتجهيزات
5-3	سيارات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الإقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والعقارات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والعقارات والمعدات عند إستبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ط- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ي- العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة مُكون من المجموعة تم استبعاده أو تم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع، والتي:

- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
- تشمل الشركات التابعة المقتناة أساساً لغرض البيع لاحقاً.

يشمل هذا المُكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية المجمع وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع، حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبنود مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ك- مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي و عقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

ل- توزيعات الأرباح للمساهمين:
تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

م- رأس المال:
تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها بحقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ن- علاوة الإصدار:
تمثل علاوة الإصدار في زيادة قيمة النقد المحصل عند إصدار الأسهم عن القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

س- أسهم الخزانة:
تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزانة"، لفترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة. ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزانة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزانة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالاصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ع- إيرادات العقود المبرمة مع العملاء:
يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجاً من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى: تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية: تحديد الالتزامات التعاقدية في العقد - إن الالتزام التعاقدية هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة: تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على الالتزامات التعاقدية في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام تعاقدي، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام تعاقدي في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام التعاقدية.
- الخطوة الخامسة: الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) تفي المجموعة بالالتزامات التعاقدية.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية الالتزامات التعاقدية عن طريق بيع البضاعة أو تأديته الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل المنافع التي تقدمها أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء، أو
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه، أو
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمجموعة، و للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنتقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

يتم رسملة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمولات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

إيرادات الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات عند اكتسابها على مدار فترة من الوقت.

إيرادات النادي الصحي

تتمثل تلك الإيرادات في رسوم عضوية النادي. يتم الاعتراف بالرسوم الناتجة عن تقديم الخدمات عند إتمام المعاملة الأساسية والتي يتم احتسابها عادة على أساس التوزيع الزمني.

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

ف- المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الإلتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود ماديا، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام.

الالتزامات المحتملة المعترف بها في اندماج الأعمال

تقاس المطلوبات المحتملة المستحوز عليها في دمج الأعمال عند الاعتراف المبدي بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاستحواذ. في نهاية كل فترة مالية لاحقة، يتم قياس المطلوبات المحتملة بالمبلغ الذي سيتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (37) أو المبلغ المعترف به عند الاعتراف المبدي ناقصاً المبلغ المتراكم للإيرادات المعترف بها وفقاً لسياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، أيهما أعلى.

العقود المثقلة بالالتزامات

إن العقد المثقل بالالتزامات هو عقد تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها بسبب امتلاكها العقد) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المنافع الاقتصادية المتوقعة إستلامها بموجبه. وتعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقد أقل صافي تكلفة للتخارج من العقد، وهي إما تكلفة الوفاء بالعقد وأي تعويض أو غرامات الناشئة عن الفشل في الوفاء به، أيهما أقل.

إذا كان لدى المجموعة عقد مثقل بالالتزامات، يتم الاعتراف بالالتزام الحالي بموجب العقد وقياسه على إنه مخصص. لكن قبل احتساب مخصص منفصل لعقد مثقل بالالتزامات، تعترف المجموعة بخسارة انخفاض القيمة التي قد تكون وجدت في قيمة الموجودات الخاصة بالعقد.

لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ص- تكاليف الإقراض:

إن تكاليف الإقراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الإستثمارات المحصلة من الإستثمار المؤقت لفروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد.

يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ق- عقود الإيجار:

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد.

عقود التأجير قصيرة الأجل

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

ر- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية و حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة التابعة الكويتية والزميلة والمحول إلى الإحتياطي الإجباري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ش- حصة الزكاة:

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات المساهمة الكويتية والزميلة والتابعة الخاضعة لنفس القانون وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة الخاضعة لنفس القانون وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية الخاضعة لنفس القانون طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ت- ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة والشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

ث-

العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار صرف مساوية تقريبا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

خ-

الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة الا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحا مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداه بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

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

ذ-

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

ض-

الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ- الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للشركة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - ع) يتطلب آراء هامة.

مخصص الانخفاض في القيمة ومخصص مخزون

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء ورواج المخزون والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين والمخزون تتضمن آراء هامة.

تصنيف الموجودات المالية:

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2-د).

- تحقق السيطرة:
تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.
- الحصص غير المسيطرة بنسب مادية
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (15).
- تصنيف الأراضي
عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:
 - عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.
 - أعمال تحت التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.
 - عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.
 - عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- عقود التأجير
تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:
 - تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير،
 - تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس،
 - تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً)،
 - تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها،
 - تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب،
 - تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.
- ب - التقديرات والافتراضات:
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة اللاحقة هي على الشكل التالي:
- مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين ومخصص مخزون
إن عملية تحديد مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الإنخفاض في القيمة يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم (2 - د). يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن التكلفة الدفترية للمخزون يتم تخفيضها وإدراجها بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها عندما تتلف أو تصبح متقادمة بصورة كلية أو جزئية، أو عندما تنخفض أسعار البيع. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة.

- تقييم العقارات الاستثمارية
 تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مختصين باستخدام أساليب و سياسات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13).

تم استخدام طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
2. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة
 تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصصة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

- الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك
 تراجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.

- إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:
 إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي إستثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

- عقود التأجير
 إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

3- نقد ونقد معادل

2020	2021	
3,050	3,050	نقد في الصندوق
443,950	363,663	نقد لدى البنوك
300,000	300,000	وديعة بنكية قصيرة الأجل
747,000	666,713	

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة البنكية قصيرة الأجل 1.125% كما في 31 ديسمبر 2021 (2020: 1.25%) سنوياً، تستحق الوديعة تعاقدياً بمعدل 90 يوم (2020: 90 يوم).

4- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2020	2021	
1,183,230	-	محفوظ بها لغرض المتاجرة
1,183,230	-	أسهم ملكية في محفظة إستثمارية

تم تصنيف قياس القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ضمن المستوى الأول ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات وآليات التقييم المستخدمة والتي تتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13. لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات خلال السنة (إيضاح 25).

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
1,254,427	1,183,230	الرصيد في بداية السنة
(71,197)	511,942	التغيرات في القيمة العادلة
-	(1,695,172)	المحول إلى إستثمار في شركة زميلة - (إيضاح 7)
1,183,230	-	الرصيد في نهاية السنة

5- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة
 قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2020	2021	أطراف ذات صلة أخرى	المساهمين	
1,183,230	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - إيضاح (4)
548,174	-	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - إيضاح (6)
1,433,701	8,022,340	523,972	7,498,368	مستحق من أطراف ذات صلة (أ)
(542,538)	(542,538)	(523,972)	(18,566)	ناقصاً: مخصص خسائر إنتمائية متوقعة
891,163	7,479,802	-	7,479,802	
1,292,776	1,292,767	103,655	1,189,112	مستحق إلى أطراف ذات صلة
5,750,000	-	-	-	إلتزام تأجير تمويلي (ب)

(أ) إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب، بإستثناء الرصيد المستحق إلى طرف ذي صلة بمبلغ 1,185,000 دينار كويتي الناتج عن شراء عقار خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والذي يستحق في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 8).

(ب) إن الإلتزام تأجير تمويلي البالغ 5,750,000 دينار كويتي المتعلق بشركة تابعة (نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.) يحمل معدل فائدة بلغ 2.25٪ سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 تم تحويل هذا الإلتزام إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) عند بيع بعض بنود الممتلكات والعقارات والمعدات. يمثل تحويل الإلتزام المذكور أعلاه تسوية جزئية من إجمالي سعر البيع البالغ 12,500,000 دينار كويتي (إيضاح 9 ، 11). لم يتم قيد هذه المعاملة ضمن بيان التدفقات النقدية المجموع كونها معاملة غير نقدية.

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2020	2021	المساهمين	
-	1,548,960	1,548,960	ربح استبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 9)
230,724	155,958	155,958	تكاليف تمويل

مزايا الإدارة العليا:

2020	2021	
15,283	-	مزايا قصيرة الأجل

6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2020	2021	
548,174	-	مسعرة: أسهم ملكية
174,642	175,201	غير مسعرة: أسهم ملكية
722,816	175,201	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
761,054	722,816	الرصيد في بداية السنة
(38,238)	237,735	التغيرات في القيمة العادلة
-	(785,350)	المحول إلى استثمار في شركة زميلة - (إيضاح 7)
722,816	175,201	الرصيد في نهاية السنة

يتم الاحتفاظ بأسهم الملكية من قبل المجموعة لأغراض إستراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. بناءً على ذلك، فقد إختارت إدارة المجموعة تصنيف استثماراتها في أدوات حقوق الملكية ضمن بند موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وذلك لإعتقادها بأن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في الأرباح أو الخسائر لن يكون متماشياً مع إستراتيجية المجموعة والمتمثلة في الاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض طويلة الأجل والتحقق من إمكانات أدائها المتوقع على المدى الطويل.

تم تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح رقم (25).

7- استثمار في شركة زميلة

المبلغ	نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية	إسم الشركة الزميلة
2020	2021	عقاري	شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
-	1,658,804	21.052%	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة بإعادة تقييم قدرتها على ممارسة التأثير على استثمارها في شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الزميلة") والتي تم تصنيفها سابقاً عند الإعراف المبدئي كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، حيث تم خلال السنة إستيفاء الشروط التعاقدية المتعلقة بمعاملة بيع شركة تابعة سابقة إلى طرف ذي صلة والتي تمت خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. والتي تم بموجبها نقل وتحويل عدد 33,903,442 سهم من أسهم الشركة الزميلة إلى الشركة الأم. وبناءً عليه، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الاستثمار إلى استثمار في شركة زميلة اعتباراً من 18 أغسطس 2021 ("تاريخ ممارسة التأثير الجوهري").

نتيجة لذلك، قامت المجموعة بإلغاء الاعتراف بأسهم شركة المصالح للاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. التي تم تصنيفها سابقاً كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 1,695,172 دينار كويتي وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 785,350 دينار كويتي (إيضاح 4 و 6 على التوالي). بالإضافة إلى إلغاء الإعراف بالتغير التراكمي في احتياطي القيمة العادلة المتعلق بالأسهم المدرجة ضمن بند الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 1,102,206 دينار كويتي وتحويلها إلى حساب الخسائر المترجمة.

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2021	
2,480,522	القيمة العادلة للحصة الحالية في الاستثمار عند الإعراف المبدئي
(214,294)	حصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
(4,958)	حصة من الخسارة الشاملة الأخرى للشركة الزميلة
(189,426)	حصة المجموعة في أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة") (أ)
(413,040)	استبعاد معاملة فرعية (9 - أ)
1,658,804	الرصيد في نهاية السنة

(أ) يمثل هذا البند قيمة حصة في أسهم الملكية المملوكة من قبل الشركة الزميلة في الشركة الأم. إختارت المجموعة المحاسبة عن هذه الحصة باستخدام طريقة أسهم الخزانة.

إن ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

2021	ملخص بيان المركز المالي المجموع:
	الموجودات:
7,703,400	الموجودات المتداولة
90,741,581	الموجودات غير المتداولة
98,444,981	مجموع الموجودات
	المطلوبات:
31,786,770	المطلوبات المتداولة
52,264,246	المطلوبات غير المتداولة
84,051,016	مجموع المطلوبات
14,393,965	صافي الموجودات
	الخاص بـ:
17,220,219	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(2,826,254)	الحصص غير المسيطرة
14,393,965	

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

للفترة من 18 أغسطس 2021 إلى 31 ديسمبر 2021	الإيرادات المصروفات خسارة الفترة
1,832,133	
(2,958,171)	
(1,126,038)	
(1,017,927)	الخاصة بـ:
(108,111)	مساهمي الشركة الأم
(1,126,038)	الحصص غير المسيطرة

تمت المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركة زميلة عند الإعراف المبدئي باستخدام القيم المؤقتة بناءً على حسابات معدة من قبل إدارة الشركة الزميلة. لا تزال إدارة الشركة الأم بصدد إعداد ممارسة توزيع سعر الشراء، والتي سيتم عند إستكمالها إجراء التعديلات اللازمة من قبل الإدارة، إن وجدت، على بياناتها المالية اللاحقة.

بلغت حصة المجموعة في المطلوبات المحتملة للشركة الزميلة كما في 31 ديسمبر 2021 مبلغ 24,041 دينار كويتي.

بلغت القيمة السوقية للاستثمار في الشركة الزميلة كما في تاريخ البيانات المالية 2,579,743 دينار كويتي.

8- عقارات استثمارية

2020	2021	الرصيد في بداية السنة إضافات التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية الرصيد في نهاية السنة
8,749,000	8,461,000	
12,800	21,930	
(300,800)	125,738	
8,461,000	8,608,668	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تم شراء عقار من طرف ذي صلة والذي تم تصنيفه كعقارات استثمارية بمبلغ 5,000,000 دينار كويتي. إن تلك العقارات مازالت مسجلة باسم الطرف ذي الصلة ولم يتم نقل الملكية باسم المجموعة حتى تاريخ التسوية النهائية للرصيد المستحق للطرف ذي الصلة البالغ 1,185,000 دينار كويتي والمقرر استحقاقه في موعد أقصاه 31 ديسمبر 2022 (إيضاح 5).

قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية. وعليه، تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية سنوياً بناءً على تقييم من مقيمين معتمدين ومستقلين. يتم إدراج القيم العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى الثاني والثالث من الجدول الهرمي للقيمة العادلة حيث يتم تحديد القيم العادلة للاستثمارات العقارية باستخدام طريقة رسملة الدخل وأسعار السوق المقارنة كما يلي:

2021			المدخلات الجوهرية	أساس التقييم أسعار السوق المقارنة	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني			أراضي
7,044,668	-	7,044,668	سعر المتر المربع إيرادات التشغيل المتولدة من العقار مقسمة على معدل الرسملة (الخصم)	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,564,000	1,564,000	-		رسملة الدخل	مباني سكنية الإجمالي
8,608,668	1,564,000	7,044,668			
2020			المدخلات الجوهرية	أساس التقييم أسعار السوق المقارنة	فئة العقار الاستثماري
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني			أراضي
6,897,000	-	6,897,000	سعر المتر المربع إيرادات التشغيل المتولدة من العقار مقسمة على معدل الرسملة (الخصم)	أسعار السوق المقارنة	أراضي
1,564,000	1,564,000	-		رسملة الدخل	مباني سكنية الإجمالي
8,461,000	1,564,000	6,897,000			

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

9- ممتلكات وعقارات ومعدات

المجموع	سيارات	أثاث وتجهيزات	ديكورات	أدوات ومعدات	مباني	مباني مقامة على أرض (أ)	
							التكلفة:
19,705,695	11,501	331,910	138,218	437,679	7,773,387	11,013,000	في 1 يناير 2020
315	-	-	-	315	-	-	إضافات
(45,572)	-	(5,236)	-	(40,336)	-	-	إستبعادات
(8,503,369)	-	(255,073)	(123,211)	(351,698)	(7,773,387)	-	شطب ممتلكات وعقارات ومعدات (ج)
(475,000)	-	-	-	-	-	(475,000)	خسائر إنخفاض في القيمة
22	-	18	4	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
10,682,091	11,501	71,619	15,011	45,960	-	10,538,000	في 31 ديسمبر 2020
(10,638,700)	-	(68,820)	(14,446)	(17,434)	-	(10,538,000)	إستبعادات
(8)	-	(7)	(1)	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
43,383	11,501	2,792	564	28,526	-	-	في 31 ديسمبر 2021
							الاستهلاك المتراكم:
8,578,899	11,501	295,388	106,423	392,200	7,773,387	-	في 1 يناير 2020
46,072	-	11,995	14,147	19,930	-	-	المحمل على السنة (ب)
(45,439)	-	(5,236)	-	(40,203)	-	-	المتعلق بالإستبعادات
(8,453,118)	-	(234,785)	(105,683)	(339,263)	(7,773,387)	-	المتعلق بشطب ممتلكات وعقارات ومعدات (ج)
21	-	18	3	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
126,435	11,501	67,380	14,890	32,664	-	-	في 31 ديسمبر 2020
2,683	-	1	34	2,648	-	-	المحمل على السنة (ب)
(96,507)	-	(64,659)	(14,430)	(17,418)	-	-	المتعلق بالإستبعادات
(8)	-	(7)	(1)	-	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
32,603	11,501	2,715	493	17,894	-	-	في 31 ديسمبر 2021
							صافي القيمة الدفترية:
10,555,656	-	4,239	121	13,296	-	10,538,000	في 31 ديسمبر 2020
10,780	-	77	71	10,632	-	-	في 31 ديسمبر 2021

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع ثلاثة مباني مقامة على أرض إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) بمقابل إجمالي بلغ 12,500,000 دينار كويتي، والذي تم تحديده بناءً على تقرير تقييم من مقيم مستقل والذي استند على أسعار السوق المقارنة. تمت الموافقة على هذه المعاملة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 16 أغسطس 2021 ومن قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي عقد في 25 مايو 2021.

بناءً على شروط الاتفاقية، يتم تسوية إجمالي ثمن البيع البالغ 12,500,000 دينار كويتي على النحو التالي:

1- تحويل التزام عقد تأجير تمويلي بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي من نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (طرف ذي صلة) إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. بموجب الإتفاق بين شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. ودائن التزام التأجير التمويلي (طرف ذي صلة) المؤرخ في 22 سبتمبر 2021. يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنويًا فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، ويُدفع على أقساط نصف سنوية (إيضاح 11).

2- سند أذني مستحق الدفع من شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. إلى نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. مصرح بها من قبل وزارة العدل بتاريخ 20 سبتمبر 2021 بمبلغ 6,750,000 دينار كويتي على أن يتم تسويتها خلال سنة واحدة من تاريخ توقيع العقد في 30 أغسطس 2021.

وعليه، فقد نتج عن هذه المعاملة ربح محقق بمبلغ 1,962,000 دينار كويتي. قامت المجموعة بإستبعاد مبلغ 413,040 دينار كويتي من هذا الربح والذي يمثل أثر هذه المعاملة الفرعية مع الشركة الزميلة وذلك في حدود حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة.

(ب) تم توزيع الاستهلاك المحمل على السنة كما يلي:

2020	2021
1,895	2,683
44,177	-
46,072	2,683

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
 ربح السنة من العمليات غير المستمرة (إيضاح 21)

(ج) كما في 25 أكتوبر 2020، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) بإخلاء موقع رقم (ن-1) والكائن في منطقة الخليج العربي بناءً على القرار الإداري الصادر من وكيل وزارة المالية رقم (1) لسنة 2020 بتاريخ 17 أغسطس 2020. وعليه، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) بشطب ممتلكات ومعدات بصافي قيمة دفترية بلغت 50,251 دينار كويتي والتي تم إدارتها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كعمليات غير مستمرة (إيضاح 21).

10- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
14,502	6,792	دائنون تجاريون (أ)
308,438	186,150	مصارييف مستحقة
12,525	93,579	إيرادات مقبوضة مقدماً
42,390	34,765	تأمينات مستردة
-	2,008,032	مخصص قضايا قانونية - (إيضاح 21)
167,010	42,874	أرصدة دائنة أخرى
544,865	2,372,192	

(أ) إن أرصدة الدائنون التجاريون لا تحمل فائدة ويتم سدادها خلال فترة 30 يوم

11- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت المجموعة ببيع ثلاثة مباني مقامة على أرض إلى شركة زميلة، ونتيجة لهذه المعاملة قامت المجموعة بتحويل عقد إيجار تمويلي مستحق الدفع بمبلغ 5,750,000 دينار كويتي المرتبط بالعقار إلى شركة المصالح العقارية ش.م.ك.ع. (شركة زميلة) كتسوية جزئية من إجمالي البيع البالغ 12,500,000 دينار (الإيضاحان 5 ، 9). يحمل عقد الإيجار التمويلي معدل فائدة يبلغ 2.25٪ سنويًا فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي على قسط نصف سنوي، ويستحق السداد في موعد أقصاه 28 نوفمبر 2023.

12- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2020	2021	
13,942	19,590	الرصيد في بداية السنة
5,357	6,024	المحمل خلال السنة
-	(2,215)	المدفوع خلال السنة
291	(165)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
19,590	23,234	الرصيد في نهاية السنة

13- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 240,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية (2020 - 240,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية).

14- إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الاجباري نظراً لوجود خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

15- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة إلى حساب الإحتياطي الإختياري ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

16- الشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة		نسبة ملكية الشركة الأم		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2020	2021	2020	2021			
12.543%	12.543%	87.457%	87.457%	نادي صحي	الكويت	شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة)

ملخص البيانات المالية للشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

(أ) ملخص بيان المركز المالي:

شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة)		
2020	2021	
223,605	6,740,472	الموجودات المتداولة
12,750,510	2,297,225	الموجودات غير المتداولة
12,974,115	9,037,697	مجموع الموجودات
3,718,356	5,641,393	المطلوبات المتداولة
5,754,021	4,346	المطلوبات غير المتداولة
9,472,377	5,645,739	مجموع المطلوبات
3,501,738	3,391,958	صافي الموجودات
%12.543	%12.543	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
439,223	425,453	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

(ب) ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك (مقفلة)		
2020	2021	
29,307	2,161,495	الإيرادات
(886,065)	(2,284,726)	المصروفات
(856,758)	(123,231)	خسارة السنة من العمليات المستمرة
152,228	-	ربح السنة من العمليات غير المستمرة (إيضاح 21)
(704,530)	(123,231)	خسارة السنة
%12.543	%12.543	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(88,370)	(15,458)	صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة (أ)

(أ) لا يتضمن هذا المبلغ حصة الحصص غير المسيطرة من إستبعاد الربح الناتج من بيع بعض بنود الممتلكات والعقارات والمعدات إلى الشركة الزميلة (إيضاح 9 - أ).

17- أسهم خزانة

2020	2021	
9,627,000	9,627,000	عدد الأسهم
-	2,698,211	أسهم خزانة من شركة زميلة ("حصة متبادلة")
9,627,000	12,325,211	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
%4.01	%5.14	القيمة السوقية (دينار كويتي)
184,838	505,334	التكلفة (دينار كويتي)
652,215	841,641	

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من علاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم خزانة كما في 31 ديسمبر 2021. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

18- تكاليف التشغيل

2020	2021	
28,250	35,544	رواتب وأجور وملحقاتها
143,160	-	إيجارات
51,446	64,322	متنوعة
222,856	99,866	

19- مصاريف عمومية وإدارية

2020	2021	
142,015	80,557	رواتب وأجور وملحقاتها
4,200	4,200	إيجارات
210,966	210,953	متنوعة
357,181	295,710	

20- إيرادات أخرى

يتضمن بند الإيرادات الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مبلغ 105,678 دينار كويتي الناتج عن تخفيض مخصص الكهرباء والماء لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) وذلك بعد صدور تقرير الخبراء في الدعوى المقامة من شركة المشروعات السياحية ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (الشركة التابعة) للمطالبة بالمبالغ المستحقة عن مصاريف الكهرباء والماء للفترة من تاريخ إخطار شركة المشروعات السياحية لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. بإخلاء الموقع رقم (ن-1) حتى تاريخ الإخلاء الفعلي كما في 18 أكتوبر 2020 (إيضاح 21).

21- العمليات غير المستمرة

خلال السنوات السابقة قامت إحدى شركات المجموعة (شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة)) (شركة تابعة) بالحصول على حق إستغلال أراضي والتي تم الحصول عليها كحق إنتفاع من شركة المشروعات السياحية، وقد انتهى عقد حق الإنتفاع بتاريخ 30 يونيو 2013. ووفقاً لمذكرة ملحق العقد المؤرخة في 6 يوليو 1999، فإن هذا الحق قابل للتجديد لإتمام فترة إجمالية تبلغ 18 سنة من بداية العمليات الفعلية للشركة التابعة شريطة تجديد عقد شركة المشروعات السياحية مع الحكومة. وعلى الرغم من ذلك، فقد أعطى ديوان المحاسبة تعليمات لشركة المشروعات السياحية في عام 2011 بعدم تجديد العقود المبرمة مع المستثمرين حتى تقوم لجنة ترأسها إدارة الفتوى والتشريع وتتضمن شركة المشروعات السياحية والحكومة بدراسة تمديد العقد للوصول إلى استنتاج فيما يتعلق بالحلول العملية.

بتاريخ 12 فبراير 2014، أخطرت شركة المشروعات السياحية المجموعة بتجديد شروط العقد لمدة سنة واحدة تبدأ من 28 يناير 2014. علمت الإدارة أنه عند إنتهاء العقد اعتباراً من 28 يناير 2015، فقد لا يُسمح للمجموعة بمواصلة استخدام العقار، ولكن قد تكون قادرة على تقديم عرض جديد لكي تستمر في استخدامه. كما أن أي إخطار رسمي عن إنتهاء العقد يجب أن يتم فقط من خلال المحاكم. وفي نفس الوقت واصلت المجموعة إيداع دفعات الإيجار لدى وزارة العدل.

في 12 ديسمبر 2018، تم إبلاغ المجموعة من قبل شركة المشروعات السياحية بأن عقد حق الإنتفاع سينتهي في 16 مارس 2019 دون وجود أي نية لتجديد شروط عقد حق الإنتفاع في المستقبل. وبالتالي، أرسلت المجموعة تعهداً رسمياً إلى شركة المشروعات السياحية في 10 فبراير 2019، والذي نص على أن المجموعة ملتزمة بالخروج من الأرض المستخدمة في غضون 60 يوماً من إخطار شركة المشروعات السياحية للتنفيذ مع التخلص من جميع الموجودات المتبقية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت شركة المشروعات السياحية بطرح مناقصة في الجريدة الرسمية لدعوة الشركات المتخصصة في قطاع الأندية الصحية للتقدم بالحصول على وثائق طرح لموقع رقم (ن-1) والكانن في منطقة الخليج العربي.

كما في 26 أغسطس 2019، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) برفع دعوى قضائية رقم (19/5142) تجاري مدني كلي حكومة/07 ضد كل من شركة المشروعات السياحية، شركة المدار للتطوير العقاري ووكيل وزارة المالية بصفته. حيث قام السادة/ شركة المدار للتطوير والإستثمار (المالك الرئيسي لشركة المدار للتطوير العقاري) بالإفصاح عن إستلام شركة المدار للتطوير العقاري إخطاراً بتاريخ 6 أغسطس 2019 من قبل شركة المشروعات السياحية بنتيجة طرح المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) بإعتبار أن العرض المقدم من تلك الشركة هو أفضل العروض. وقد أرتأت إدارة المجموعة بأن في ذلك مخالفة لأحكام القانون والدستور وشروط المزايدة فقد طالبت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) بإبطال المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) وعدم الإعتداد بقرار ترسية المزايدة على شركة المدار للتطوير العقاري وإعادة إجراءات المزايدة على نفقة شركة المشروعات السياحية.

وعليه، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) برفع دعوى قضائية مستعجلة رقم (19/1771) ضد كل من شركة المشروعات السياحية و شركة المدار للتطوير العقاري مطالبة بوقف كافة الإجراءات والآثار المترتبة على إعلان ترسية المزايدة الخاصة بالموقع (ن-1) والتي صدر فيها حكم من محكمة الدرجة الأولى بتاريخ 27 يناير 2020 والذي قضى فيه بوقف كافة الإجراءات والآثار المترتبة على ترسية المزايدة الخاصة بموقع (ن-1) ومنع شركة المشروعات السياحية مؤقتاً من إبرام أي عقود بشأن الموقع محل التداوي وإستمرار شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) بالإنتفاع بالموقع لحين الفصل في موضوع الدعوى. تم إستئناف هذا الحكم من قبل شركة المشروعات السياحية وتم تحديد جلسة بتاريخ 1 مارس 2020، والتي تم إعادة تأجيلها حتى تاريخ 15 مارس 2020. تم قيد الدعوة برقم جديد 2020/1981 والتي تم إعادة تأجيلها إلى 25 ابريل 2021.

كما في 9 مارس 2020، قامت شركة المشروعات السياحية برفع دعوى قضائية مستعجلة رقم (201/20) ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة) مطالبة بالخروج الفوري لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك.م. (مقفلة).

في 26 يوليو 2020، قضت محكمة الاستئناف بعدم إختصاص محكمة الدرجة الأولى بنظر تلك الدعوى القضائية وعليه، تم إحالة الدعوى إلى الدائرة الإدارية للإستماع في جلسة 6 سبتمبر 2020.

كما في 17 أغسطس 2020، بناءً على القرار الإداري الصادر من وكيل وزارة المالية رقم (1) لسنة 2020 والذي نص على إخلاء شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) لموقع رقم (ن-1) والكائن في منطقة الخليج العربي. قامت شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (مقفلة) بإخلاء الموقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020، وعليه، تم تصنيف قطاع النادي الصحي كعمليات غير مستمرة.

إن تحليل صافي ربح السنة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

2020	2021	
691,692	-	إيرادات التشغيل
(304,716)	-	تكاليف التشغيل
386,976	-	ربح التشغيل
(185,892)	-	مصاريف عمومية وإدارية
(44,177)	-	إستهلاك (إيضاح 9)
45,572	-	ربح ناتج من بيع ممتلكات وعقارات ومعدات
(50,251)	-	خسائر شطب ممتلكات وعقارات ومعدات (إيضاح 9)
152,228	-	إجمالي ربح السنة من العمليات غير المستمرة
		الخاص بـ:
133,134	-	مساهمي الشركة الأم
19,094	-	الحصص غير المسيطرة
152,228	-	

تتلخص المطلوبات المحتملة والدعوى القضائية المتعلقة بالشركة التابعة فيما يلي:

في 20 أكتوبر 2020، قامت شركة المشروعات السياحية برفع دعوى قضائية رقم (2020/7713) تطالب شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (الشركة التابعة) بتعويض مادي مقابل الإنتفاع بالموقع رقم (ن-1) والكائن في منطقة الخليج العربي بمبلغ 200,000 دينار كويتي تدفع شهرياً ابتداءً من تاريخ إخطار شركة المشروعات السياحية لشركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. بإخلاء الموقع رقم (ن-1) حتى تاريخ الإخلاء الفعلي كما في 18 أكتوبر 2020. وبتاريخ 18 فبراير 2021 حكمت المحكمة الكلية بإعتبار الدعوى كأن لم تكن.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، قامت شركة المشروعات السياحية بإعادة رفع دعوى قضائية رقم (2021/6270) للمطالبة بندب إدارة الخبراء لبيان المبالغ المستحقة على الشركة التابعة كقيم إيجارية شهرية بمبلغ 200,000 دينار كويتي. حكمت المحكمة الكلية - تجاري 19 بتاريخ 2 ديسمبر 2021 بإلزام شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (الشركة التابعة) بأداء مبلغ وقدره 2,008,032 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع علماً بأن الشركة التابعة قامت بالطعن بالإستئناف أرقام 2022/29 و 2021/6880 على الحكم الصادر و حددت جلسة بالمحكمة بتاريخ 19 إبريل 2022 للحكم (إيضاح 10).

كما صدر رأي الخبراء في دعوى ندب خبير لتقدير قيمة المبالغ المستحقة عن استخدام الكهرباء والماء رقم 2020/7634 - 46 ت ك المقامة من شركة المشروعات السياحية ضد شركة نادي الكورنيش البحري ش.م.ك. (الشركة التابعة) وقد انحصرت المطالبة عن قيمة إستهلاك الماء والكهرباء بمبلغ 72,766 دينار كويتي وعلى أثره قامت الشركة التابعة بعكس جزء من فائض المخصص المحفوظ به بقيمة 105,678 دينار كويتي ضمن الإيرادات الأخرى. إن هذه الدعوى مازالت منظورة أمام القضاء ولم يتم تحديد جلسة في المحكمة للنظر فيها.

22- خسارة السهم الأساسية والمخففة

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
(1,018,215)	(71,381)	خسارة السنة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
133,134	-	ربح السنة من العمليات غير المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(885,081)	(71,381)	إجمالي خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
		عدد الأسهم القائمة:
240,000,000	240,000,000	عدد الأسهم المصدرة
(9,627,000)	(10,632,361)	ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
230,373,000	229,367,639	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة في نهاية السنة
(4.42)	(0.31)	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة (فلس)
0.58	-	ربحية السهم الأساسية والمخففة من العمليات غير المستمرة (فلس)
(3.84)	(0.31)	إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

شركة التعمير للاستثمار العقاري - ش.م.ك. (عامّة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2021
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

23- معلومات القطاعات

قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

- تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:
- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
 - عمليات الضيافة: وتشتمل على العمليات المتعلقة بالفنادق والامتيازات الخاصة بها.
 - عمليات الأندية الصحية: وتتكون من العمليات المتعلقة بالأنشطة الرياضية والصحية.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بالقطاعات التشغيلية للمجموعة:

2020		2021				
المجموع	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	المجموع	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
486,765	-	486,765	338,678	19,983	318,695	إيرادات التشغيل
(222,856)	-	(222,856)	(99,866)	(15,667)	(84,199)	تكاليف التشغيل
263,909	-	263,909	238,812	4,316	234,496	ربح التشغيل
(357,181)	-	(357,181)	(295,710)	(102,500)	(193,210)	مصاريف عمومية وإدارية
(1,895)	-	(1,895)	(2,683)	(2,569)	(114)	إستهلاك
(71,197)	-	(71,197)	511,942	-	511,942	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(300,800)	-	(300,800)	125,738	-	125,738	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	-	-	(214,294)	-	(214,294)	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
(475,000)	-	(475,000)	-	-	-	خسائر إنخفاض في قيمة ممتلكات وعقارات ومعدات
-	-	-	1,552,267	-	1,552,267	ربح إستبعاد ممتلكات وعقارات ومعدات
-	-	-	(2,008,032)	(2,008,032)	-	مخصص قضايا قانونية
42,498	-	42,498	105,678	105,678	-	إيرادات أخرى
4,711	-	4,711	3,595	-	3,595	إيرادات فوائد
(230,724)	-	(230,724)	(155,958)	-	(155,958)	تكاليف تمويل
(1,125,679)	-	(1,125,679)	(138,645)	(2,003,107)	1,864,462	ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة وحصة الزكاة

إن معلومات القطاع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020 لا تتضمن المبالغ المتعلقة بالعمليات غير المستمرة.

2021					
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات الأندية الصحية	العمليات العقارية	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات
18,638,611	17,841	6,750,863	11,869,907		
3,688,193	25,828	2,730,962	931,403		
2020					
الإجمالي	عمليات الضيافة	عمليات الأندية الصحية	العمليات العقارية	مجموع الموجودات	مجموع المطلوبات
22,652,685	18,644	236,565	22,397,476		
7,607,231	26,991	913,965	6,666,275		

24- التزامات محتملة

إن الإلتزامات المحتملة للمجموعة التي هي كما يلي:

2020	2021	خطاب ضمان
5,406	5,406	

25- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

2021			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
175,201	175,201	-	
2020			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر المجموع
المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول	
1,183,230	-	1,183,230	
722,816	174,642	548,174	
1,906,046	174,642	1,731,404	

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية كما هو موضح في إيضاح رقم (8).

تتمثل حركة الموجودات المالية والموجودات غير المالية المصنفة ضمن المستوى الثالث من الجدول الهرمي للقيمة العادلة في التغير في القيمة العادلة فقط للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2020.

قدرت الإدارة أن القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تقارب إلى حد كبير قيمتها الدفترية بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لتلك الموجودات والمطلوبات.

26- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينون، المستحق من/ إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنون والتزام تأجير تمويلي. ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترة التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات المالية يشار إليها في الإيضاحات المتعلقة بها

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على خسارة المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

2021			وديعة بنكية قصيرة الأجل
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
1,500 ±	300,000	%0.5 ±	
2020			وديعة بنكية قصيرة الأجل التزام تأجير تمويلي
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
1,500 ±	300,000	%0.5 ±	
28,750 ±	5,750,000	%0.5 ±	

مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد والنقد المعادل، المدينين و المستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

نقد لدى البنوك والودائع لأجل

إن النقد لدى البنوك والودائع لأجل الخاصة بالمجموعة والتي تقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. كما أن النقد والودائع البنكية قصيرة الأجل للمجموعة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

المدينون التجاريون

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بشكل رئيسي بالخصائص الفردية لكل عميل. إن الطبيعة التركيبية لقاعدة عملاء المجموعة، بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد المتعلقة بالصناعة والدولة، والتي يعمل فيها العملاء، لها تأثير أقل على مخاطر الائتمان.

تتم إدارة مخاطر الائتمان للعملاء من قبل كل وحدة عمل تخضع لسياسة المجموعة وإجراءاتها وضوابطها المتعلقة بإدارة مخاطر الائتمان للعملاء. تتم مراقبة الذمم المدينة للعملاء بشكل منتظم.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل، المدينين والمستحق من أطراف ذات صلة.

مخاطر السيولة:

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الإستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الإحتفاظ باحتياطات نقدية مناسبة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2021					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	داننون وأرصدة داننة أخرى مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,372,192	-	2,085,671	93,579	192,942	
1,292,767	-	-	-	1,292,767	
3,664,959	-	2,085,671	93,579	1,485,709	

2020					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهر	خلال 3 أشهر	
544,865	-	209,400	12,525	322,940	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,292,776	-	-	-	1,292,776	مستحق إلى أطراف ذات صلة
5,750,000	5,750,000	-	-	-	الالتزام تأجير تمويلي
<u>7,587,641</u>	<u>5,750,000</u>	<u>209,400</u>	<u>12,525</u>	<u>1,615,716</u>	

مخاطر أسعار أدوات الملكية:

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتوزيع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الإستثمارية.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2021			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
8,760 ±	-	5% ±	
2020			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	59,162 ±	5% ±	
36,141 ±	-	5% ±	

22- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية. وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع موجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على تسهيلات بنكية.

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم احتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية، يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصاً النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

28- أثر فيروس كورونا المستجد (كوفيد 19) على البيانات المالية المجمعة

أدى تفشي فيروس كورونا ("COVID - 19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم منذ نهايات عام 2019 حتى الآن إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، حيث أعلنت منظمة الصحة العالمية أنه وباء عالمي، كما أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم، بما في ذلك دولة الكويت، عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة. اتخذت إدارة المجموعة العديد من الإجراءات لإدارة المخاطر المتعلقة بالوباء، بما في ذلك تحديد القطاعات الأكثر ضعفاً التي تأثرت في المقام الأول ووضع تدابير إضافية لضمان مستوى عالٍ من إدارة تلك المخاطر. تطلبت حالات عدم التيقن الناجمة عن وباء ("COVID - 19") من المجموعة أن تأخذ في الاعتبار تأثير التقلبات العالمية في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية التي تم أخذها في الاعتبار وذلك لإدارة مخاطر الائتمان والسيولة وتحديد أثر تداعيات وباء ("COVID - 19") على قياس القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية وقيود تلك الآثار في البيانات المالية المجمعة منذ بداية تفشي الوباء وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.

كما أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول المخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية وذلك لإعداد التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة ورأس المال والسيولة. رغم الأثر المتفاجم لوباء ("COVID - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً عن أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير ولم يتغير بشكل مادي منذ 31 ديسمبر 2020. ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

وقد خلصت إدارة المجموعة إلى عدم الحاجة إلى إجراء تعديلات مادية على المطلوبات والموجودات الأخرى للمجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة، وستحتاج إدارة المجموعة إلى النظر بعناية في متطلبات القياس والاعتراف بخسائر الانخفاض في قيمة موجودات المجموعة مستقبلاً، ذلك لأنه لا يزال مدى ومدة الأثر الاقتصادي لهذه الأحداث غير مؤكد، حيث أنه يعتمد على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في هذا الوقت، مثل معدل انتقال الفيروس ومدى فعالية إجراءات الاحتواء الاحترازية المتخذة، وكذلك مدى سرعة انتشار وفعالية اللقاحات المعتمدة من الجهات الحكومية على مستوى العالم. ونظراً لعدم التيقن المستمر المتعلق بالأثر الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق لذلك التأثير في الوقت الحالي، ولكن قد يؤثر على المعلومات المالية في الفترات المالية المستقبلية، وقد يختلف حجم ومقدار ذلك التأثير وفقاً للمدى والفترة التي من المتوقع أن تنتهي هذه الأحداث وأثارها

إدارة مخاطر الائتمان

طبقت المجموعة إفتراضات إضافية تقديرية على النماذج القائمة للخسائر الائتمانية المتوقعة من خلال تطبيق السيناريوهات المرجحة بالاحتمالات على عوامل الاقتصاد الكلي ذات الصلة المتعلقة بالمواد الاقتصادية للسوق الذي تراول فيه أنشطتها.

قياس القيم العادلة للأدوات المالية

أخذت المجموعة في الإعتبار الآثار المحتملة لتقلبات السوق الحالية وذلك عند تحديد المبالغ المفصح عنها للموجودات المالية المسعرة والغير مسعرة للمجموعة، حيث إن هذا يمثل أفضل تقييم للإدارة على أساس المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. بالنظر إلى تأثير وباء (كوفيد 19)، قامت المجموعة بتقييم ما إذا كانت القيم العادلة للموجودات المالية تمثل السعر الذي يمكن تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في السيناريو الحالي. خلصت المجموعة إلى أنه لا يوجد تأثير مادي مترتب على وباء فيروس كورونا (كوفيد 19).

قياس القيم العادلة للأدوات غير المالية

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بتحديد تأثير تفشي وباء ("Covid - 19") على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية كما في 31 ديسمبر 2021 والنتائج من التأثير على التدفقات النقدية المتوقعة الناتجة عن هذه الموجودات غير المالية أو توقعات المشاركين في السوق للسعر اعتماداً على المنهج المستخدم في تحديد القيمة العادلة لتلك الموجودات كما في 31 ديسمبر 2021. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي توجد فيها هذه الموجودات قد تأثرت سلباً، ومع استمرار الوضع في التطور والانتشار، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق وتستخدم الافتراضات ذات الصلة لتعكس قيمة هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية.

إدارة مخاطر السيولة:

إستجابة لتفشي وباء ("Covid - 19")، تقوم المجموعة بتقييم السيولة بعناية واتخاذ الإجراءات والتدابير المناسبة. ستواصل المجموعة تقييم مركز السيولة لديها وذلك من خلال مراقبة تدفقاتها النقدية وتوقعاتها بعناية.

مبدأ الاستمرارية

أجرت المجموعة تقييماً حول قدرتها على الاستمرار كمنشأة مستمرة في ظل الظروف الاقتصادية الحالية وكافة المعلومات المتاحة حول مخاطر وحالات عدم التأكد المستقبلية. تم تقييم التوقعات التي تتناول الأداء المستقبلي للمجموعة والسيولة، وعلى الرغم من الأثر المتفاجم لوباء فيروس كورونا ("Covid - 19")، إلا أنه في الوقت الراهن، تشير التوقعات إلى أن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في مزاولة عملياتها التشغيلية فضلاً على أن موقفها المتعلق بالاستمرارية لم يتأثر إلى حد كبير حتى تاريخ اعداد البيانات المالية المجمعة، ونتيجة لذلك، فقد أعدت هذه البيانات المالية المجمعة بما يتوافق مع أساس مبدأ الاستمرارية.

من المتوقع أن تستمر الآثار الحالية والمتوقعة لتفشي تأثير وباء ("Covid - 19") على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية في التطور والانتشار، كما لا يزال حجم ومدة هذه التطورات غير مؤكد في هذه المرحلة ولكن يمكن أن يؤثر سلباً على الأداء المالي للمجموعة والتدفقات النقدية والمركز المالي في المستقبل. ستواصل المجموعة مراقبة توقعات السوق وتحديث الافتراضات والتوقعات الخاصة به حيث قد يكون لذلك تأثير كبير على البيانات المالية المجمعة في المستقبل.