

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 22456419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨-٢٠
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) ("الميثاق"). وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لمتطلبات الميثاق. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

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

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

قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة ذات قيمة دفترية بمبلغ 31,216,201 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على مدخلات أساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكيد من التقديرات فيما يتعلق بهذه التقييمات. وتم عرض المنهجية المطبقة في تحديد التقييمات ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

وفي ضوء حجم عملية تقييم العقارات الاستثمارية وتعقيدها، وكذلك أهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في مثل هذه التقييمات، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

ولقد اشتملت إجراءات تدقيقنا العديد من الإجراءات من بينها:

- ◀ لقد قمنا بمراعاة المنهجية المتبعة في نماذج التقييم ومدى ملاءمتها وكذلك المدخلات المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا باختبار المدخلات والافتراضات التي تم وضعها من قبل إدارة المجموعة وتحققنا من مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والمؤيدة للتقييمات الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بإجراءات تتعلق بجوانب المخاطر والتفديرات والتي اشتملت - متى كان ذلك ملائماً - على عقد المقارنة بين الأحكام التي تم وضعها وممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات استناداً إلى معاملات السوق المقارنة وغيرها من المعلومات المتاحة علناً.
- ◀ لقد قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتيفن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الجوهرية على القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.
- ◀ إضافة إلى ذلك، لقد قمنا بمراعاة مدى موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة الواردة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة مع توضيح درجة التقديرات وعدم التأكيد المرتبط بالتقييم.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022
إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، 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 نغير 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 حسيماً 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 عن البيانات المالية المجمعة
إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

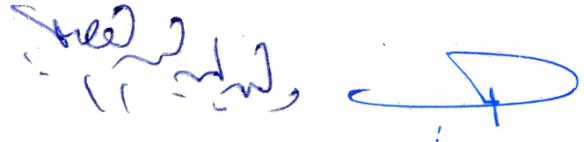
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير ذات الصلة المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



وليد عبدالله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيبان والعصيمي وشركاهم

24 يناير 2023

الكويت



شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
20,518	18,806		إيرادات تمويل إسلامي
10,614,955	12,685,130	6	إيرادات من عمليات تأجير
3,335,612	3,882,519	7	صافي إيرادات عقارات
286,742	616,361	8	صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
(1,392,564)	821,953	15	حصة في نتائج شركات زميلة
1,389,516	-		إيرادات تخفيض من تسوية دائني تمويل إسلامي
197,689	258,093	26	أتعاب خدمات استشارية وإدارة
1,637,346	822,826	9	إيرادات أخرى
<u>16,089,814</u>	<u>19,105,688</u>		
			المصروفات
1,306,447	(112,976)		صافي (محمل) رد تكاليف تمويل
(2,237,025)	(156,041)	10	صافي مخصص خسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات أخرى
(5,173,183)	(5,771,248)		تكاليف موظفين
(376,171)	(387,436)	18	استهلاك
12,258	(143,382)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(2,102,764)	(1,941,835)	11	مصروفات أخرى
<u>(8,570,438)</u>	<u>(8,512,918)</u>		
7,519,376	10,592,770		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(228,829)	(233,111)		الضرائب
(200,702)	(221,846)		ضرائب من شركات تابعة
-	(120,000)	27	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>7,089,845</u>	<u>10,017,813</u>		ربح السنة
			الخاص بـ:
6,099,104	9,002,288		مساهمي الشركة الأم
990,741	1,015,525		الحصص غير المسيطرة
<u>7,089,845</u>	<u>10,017,813</u>		ربح السنة
<u>8.24 فلس</u>	<u>13.18 فلس</u>	12	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

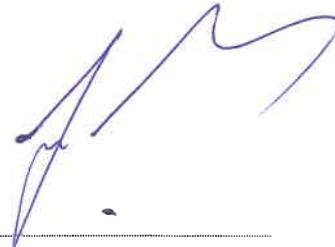
2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	ايضاح
7,089,845	10,017,813	ربح السنة
(36,063)	(1,699,674)	خسائر شاملة أخرى خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(36,063)	(1,699,674)	
(19,123)	(280,063)	15 خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة: حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة صافي الخسارة من استثمارات في أسهم مصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(989,175)	-	
(1,044,361)	(1,979,737)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى
6,045,484	8,038,076	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
5,075,696	8,015,170	الخاص بـ: مساهمي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة
969,788	22,906	
6,045,484	8,038,076	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			النقد والنقد المعادل
30,942,199	17,014,416	13	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,972,864	9,694,274	32	استثمار في شركات زميلة
11,141,315	20,091,871	15	عقارات استثمارية
32,000,157	31,216,201	16	موجودات أخرى
7,779,131	11,431,287	17	ممتلكات ومعدات
52,786,678	61,306,585	18	عقار مستأجر
1,444,870	501,111	19	الشهرة
91,005	91,005		
<u>138,158,219</u>	<u>151,346,750</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
71,403,882	66,403,882	20	احتياطي إجباري
778,259	1,713,799	21	فائض إعادة تقييم موجودات
8,755,469	8,755,469	22	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(229,464)	(924,518)		تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة
949,747	691,287		أرباح مرحلة
6,596,360	14,583,738		
88,254,253	91,223,657		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
12,983,077	12,250,888	5	الحصص غير المسيطرة
<u>101,237,330</u>	<u>103,474,545</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			داننو تمويل إسلامي
4,571,241	14,460,726	23	مطلوبات أخرى
32,349,648	33,411,479	24	
36,920,889	47,872,205		إجمالي المطلوبات
<u>138,158,219</u>	<u>151,346,750</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبدالله محمد الشطي
الرئيس التنفيذي



منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

الخاصة بمساهمي الشركة الأم													
مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	تأثير التغيرات في احتياطي شركات زميلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم موجودات	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي عام	احتياطي إيجاري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
101,237,330	12,983,077	88,254,253	6,596,360	949,747	-	(229,464)	8,755,469	-	-	-	778,259	71,403,882	كما في 1 يناير 2022
10,017,813	1,015,525	9,002,288	9,002,288	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(1,979,737)	(992,619)	(987,118)	-	(280,063)	-	(707,055)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى
8,038,076	22,906	8,015,170	9,002,288	(280,063)	-	(707,055)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(5,000,000)	-	(5,000,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,000,000)	تخفيض جزئي لرأس المال (إيضاح 20)
-	-	-	(935,540)	-	-	-	-	-	-	-	935,540	-	اقتطاع إلى الاحتياطي
-	-	-	(21,603)	21,603	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة نتيجة البيع الجزئي لاستثمار في شركات زميلة
(878,264)	(878,264)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
77,403	123,169	(45,766)	(57,767)	-	-	12,001	-	-	-	-	-	-	التغير في حصة الملكية في شركات تابعة
103,474,545	12,250,888	91,223,657	14,583,738	691,287	-	(924,518)	8,755,469	-	-	-	1,713,799	66,403,882	كما في 31 ديسمبر 2022
103,590,539	12,400,479	91,190,060	130,727	968,870	-	(214,354)	8,755,469	2,678,070	(11,339,726)	8,661,656	145,466	81,403,882	كما في 1 يناير 2021
7,089,845	990,741	6,099,104	6,099,104	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(1,044,361)	(20,953)	(1,023,408)	-	(19,123)	(989,175)	(15,110)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
6,045,484	969,788	5,075,696	6,099,104	(19,123)	(989,175)	(15,110)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
(9,848,172)	-	(9,848,172)	-	-	-	-	-	(1,241,125)	1,392,953	-	-	(10,000,000)	تخفيض جزئي لرأس المال
1,836,244	-	1,836,244	1,988,072	-	-	-	-	(1,436,945)	9,946,773	(8,661,656)	-	-	بيع أسهم خزينة
-	-	-	(632,793)	-	-	-	-	-	-	-	632,793	-	اقتطاع إلى الاحتياطي
-	-	-	(989,175)	-	989,175	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الأرباح المرحلة نتيجة البيع/الغاء الاعتراف
(387,879)	(387,879)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
1,114	689	425	425	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في حصة الملكية في شركات تابعة
101,237,330	12,983,077	88,254,253	6,596,360	949,747	-	(229,464)	8,755,469	-	-	-	778,259	71,403,882	كما في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات
7,519,376	10,592,770	
10,318,910	10,676,495	
(1,389,516)	-	
2,237,025	156,041	10
(500,000)	(58,130)	16
63,500	44,384	16
(31,950)	(358,738)	9
(286,742)	(320,590)	
-	(295,771)	8
(1,278,324)	-	9
1,392,564	(821,953)	15
(66,179)	(182,950)	9
(12,258)	143,382	
425,830	461,328	
(1,243,624)	163,980	
17,148,612	20,200,248	
104,351	86,953	
(6,541,601)	(20,740,263)	
1,743,748	198,398	
12,455,110	(254,664)	
(359,570)	(90,365)	
(103,124)	(661,748)	
11,992,416	(1,006,777)	
1,400,946	-	
(2,223,429)	(10,508,067)	15
(2,657,540)	-	
-	(8,580,489)	
346,235	501,765	
66,179	1,744,609	
(3,904,639)	(2,550,000)	16
1,900,000	1,970,000	16
314,673	415,802	
113,745	262,102	
861,759	862,215	
(65,999)	(83,333)	18
88,188	396,878	
(1,158)	37,102	13
(3,761,040)	(15,531,416)	
(9,177,595)	(4,956,984)	
(64,765)	(56,670)	
-	10,000,000	
(2,056,783)	(145,729)	
(1,391,590)	(1,392,244)	24
(387,879)	(878,264)	
1,114	77,403	
1,836,244	-	
(11,241,254)	2,647,512	
(3,009,878)	(13,890,681)	
33,898,964	30,889,086	
30,889,086	16,998,405	13
5,400	1,527,480	18
5,400	1,527,480	24
20,497,750	32,859,651	18
(11,579,741)	(16,179,681)	18

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 32 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 24 يناير 2023، ولدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. وتخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي وهيئة أسواق المال كشركة تمويل وشركة استثمار على التوالي.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع محمد بن القاسم، الري 13027، دولة الكويت، وعنوانها البريدي المسجل هو ص.ب. 1426، الصفاة 13015.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الإيضاح رقم 5. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى ذات علاقة بالمجموعة في الإيضاح 27.

2 الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- ◀ تقديم منتج التمويل التأجيري بكافة أشكاله وصوره.
- ◀ القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- ◀ القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- ◀ الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لصالح المجموعة وبالنيابة عن الغير.
- ◀ تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- ◀ القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمارات في الأوراق المالية.
- ◀ إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- ◀ الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- ◀ تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد توليد الإيرادات من تأجيرها.
- ◀ القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- ◀ تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تقوم المجموعة بمزاولة أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات مؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق كافة المتطلبات الأخرى للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المتبعة من قبل بنك الكويت المركزي والمطبقة في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والعقارات الاستثمارية والأرض المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجموع لها بترتيب السهولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (كمتداولة) أو بعد أكثر من 12 شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة (كغير متداولة) في الإيضاح 30.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 أساس الإعداد (تتمة)

إن بعض مبالغ السنة السابقة لا تقابل البيانات المالية المجمعة لسنة 2021 وتعكس التعديلات لكي تتفق مع العرض للسنة الحالية. وليس لهذه التعديلات تأثير على الموجودات وحقوق الملكية وأرباح السنة المسجلة سابقاً.

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2022. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد.

الممتلكات والمنشآت والمعدات: المتحصلات قبل الاستخدام المقصود – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2020 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات - المتحصلات قبل الاستخدام المقصود، والتي تمنع المنشآت من خصم أي متحصلات من بيع بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك في حالة الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة الضرورية لأن يكون جاهزاً للتشغيل بالطريقة المقصودة من قبل الإدارة. بدلاً من ذلك، تسجل المنشأة المتحصلات من بيع مثل هذه البنود وتكاليف إنتاج تلك البنود ضمن الأرباح أو الخسائر.

يسري التعديل على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 ولا بد من تطبيقه بأثر رجعي على بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية أقرب فترة معروضة في حالة قيام المنشأة بتطبيق التعديل لأول مرة. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات لأول مرة في سنة 2022 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1: تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2020 تعديلات على الفقرات رقم 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي 1 لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات كمتداولة أو غير متداولة. وتوضح التعديلات ما يلي:

- ما المقصود بحق تأجيل التسوية؛
- لا بد أن يتحقق حق التأجيل في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة؛
- لن يتأثر ذلك التصنيف باحتمالية ممارسة المنشأة لحق التأجيل؛
- يتحقق ذلك فقط إذا تمثلت الأداة المشتقة المضمنة في التزام قابل للتحويل في أداة حقوق ملكية وذلك في حالة ألا يؤثر الالتزام على تصنيفها.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة 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.

تعريف التقديرات المحاسبية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في فبراير 2021 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8 حيث تضمنت التعديلات تعريفاً للتقديرات المحاسبية. توضح التعديلات الاختلاف بين التغييرات في التقديرات المحاسبية من ناحية والتغييرات في السياسات المحاسبية وتصحيح الأخطاء من ناحية أخرى. كما أنها توضح كيف تستخدم المنشآت أساليب القياس والمدخلات لوضع التقديرات المحاسبية.

تسري التعديلات على فترات البيانات المالية المجمعة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 وتسري على التغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية الفترة. يُسمح بالتطبيق المبكر ما دام قد تم الإفصاح عن هذه الحقيقة. إن هذه التعديلات ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة، وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد البيانات المالية المجمعة:

3.4.1 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصرفوات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصرفوات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة - دون فقد السيطرة - كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

تدرج الحصة في حقوق ملكية الشركات التابعة غير الخاصة بالمجموعة ضمن الحصص غير المسيطرة في بيان المركز المالي المجموع. وتقاس الحصة غير المسيطرة في الشركة المشتراة بنسبة الحصة في المبالغ المدرجة بصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى إذا تجاوزت نسبة الحصة غير المسيطرة في حقوق ملكية الشركة التابعة. تعتبر المعاملات مع الحصص غير المسيطرة بمثابة معاملات مع مالكي أسهم المجموعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في الحصص غير المسيطرة دون فقد السيطرة ضمن حقوق الملكية.

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة كمصرفوات عند تكديدها ضمن المصرفوات الأخرى.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.2 دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغييرات في القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرية). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها تتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكفاءة المطلوبات المقدرية، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة لإنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمه العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات المخصصات بمعيار المحاسبة الدولي 37/المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المترام (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدار الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى عملائها. انتهت المجموعة بشكل عام إلى أنها شركة أساسية في ترتيبات إيراداتها.

إيرادات التأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

تقديم الخدمات

تنتج المجموعة الإيرادات من خدمات الصيانة. يتم الوفاء بالتزام الأداء على مدار الوقت وتستحق المدفوعات بشكل عام عند استكمال وإنجاز خدمات الصيانة.

إيرادات الأتعاب

تكتسب المجموعة إيرادات الأتعاب من مجموعة متنوعة من الخدمات المالية التي تقدمها لعملائها. يتم تسجيل إيرادات الأتعاب وفقاً للمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها فيه مقابل تقديم الخدمات.

يتم تحديد التزامات الأداء وكذلك توقيت الوفاء بها في بداية العقد. ولا تتضمن عقود إيرادات المجموعة بصورة نمطية العديد من التزامات الأداء.

عندما تقدم المجموعة الخدمة لعملائها، يتم إصدار فاتورة بالمبلغ النقدي المقابل لها وعادةً ما يستحق على الفور عند الوفاء بالخدمة عند نقطة زمنية معينة أو في نهاية فترة العقد في حالة الخدمة المقدمة على مدار الوقت.

إيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند تسليم الأصل.

يمثل بيع العقار الجاهز التزام أداء فردي وتوصلت المجموعة إلى أنه يتم الوفاء بذلك في الفترة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة. بالنسبة لتبادل العقود غير المشروط، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم تحويل الملكية القانونية إلى العميل. وبالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتحقق ذلك بصورة عامة عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية.

يتم استلام المدفوعات عندما يتم تحويل الملكية القانونية ويتم ذلك عادة خلال ستة أشهر من تاريخ توقيع العقود.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.3 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة عند النقطة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

3.4.4 إيرادات ومصروفات تمويل

يتم الاعتراف بإيرادات ومصروفات التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لكافة الأدوات المالية التي تحمل ربحاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

3.4.5 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.6 إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

3.4.7 الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والاقتراع إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للوائح المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

3.4.8 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد في الصندوق والنقد لدى البنوك والنقد المحتفظ به في محافظ استثمارية والودائع قصيرة الأجل عالية السيولة ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي يسهل تحويلها إلى مبالغ معلومة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة (إن وجدت) والأرصدة المحتجزة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

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

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمه العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

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

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

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

القياس اللاحق

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

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

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في الأسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)
(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

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

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

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

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- ◀ مديون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى بما في ذلك موجودات العقود
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تسهيلات ائتمانية)

لا تتعرض الاستثمارات في الأسهم لخسائر الائتمان المتوقعة، كما لا تحتفظ المجموعة بأي استثمارات في دين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)
(1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثّر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثّر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

تتكون التسهيلات الائتمانية الممنوحة من قبل المجموعة من القروض والسلف. يسجل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجموع بالمبلغ المعادل لخسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يتم تطبيقه استناداً إلى تعليمات بنك الكويت المركزي والمخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى.

مخصصات خسائر الائتمان طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتمتع على المجموعة احتساب مخصصات لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية طبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي بشأن التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ويتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام المدفوعات في تاريخ السداد التعاقدية المقرر لها أو عندما تزيد قيمة التسهيل عن الحدود المقررة المعتمدة مسبقاً. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عند التأخر في سداد الفوائد أو قسط المبلغ الأساسي لمدة تزيد عن 90 يوماً وعندما تزيد القيمة الدفترية للتسهيل عن قيمته المقدرة الممكن استردادها. ويتم إدارة ومراقبة القروض المصنفة كـ "متأخرة السداد" و"متأخرة السداد ومنخفضة القيمة" معاً كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى الفئات الأربع التالية والتي يتم استخدامها لتحديد المخصصات:

الفئة	المعايير	المخصص المحدد
قائمة المراقبة	غير منتظمة لفترة تصل إلى 90 يوماً	-
دون المستوى	غير منتظمة لفترة تتراوح من 91 إلى 180 يوماً	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لفترة تتراوح من 181-365 يوماً	50%
معدومة	غير منتظمة لفترة تتجاوز 365 يوماً	100%

قد تقوم المجموعة بتصنيف تسهيل ائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه بناءً على رأي الإدارة حول أوضاع العميل المالية و/أو غير المالية.

يتم احتساب مخصصات عامة بحد أدنى بنسبة 1% للتسهيلات النقدية وبنسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية على كافة التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد خصم بعض فئات الضمان المحتجزة) والتي لا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى والقروض والسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- ◀ المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائنو التمويل الإسلامي).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.9 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف وانخفاض القيمة (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

دائنو تمويل إسلامي

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

دائنون ومصرفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصرفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَجُ الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

3.4.10 قياس القيمة العادلة

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

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملائمة للأصل أو الالتزام.

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

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

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

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

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.10 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

3.4.11 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. ويتمثل التأثير الملموس في القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

يتم احتساب استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لإدراج التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة اعتباراً من تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو يتم اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة من نتائج عمليات الشركة الزميلة. يسجل أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عندما يكون هناك تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتفصح عنه متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يعرض مجمل حصة المجموعة في أرباح أو خسائر شركة زميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد اقتطاع الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع تلك الخاصة بالمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض في القيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويتم تحقق الخسائر ضمن "خسائر انخفاض قيمة شركة زميلة" ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.4.12 عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.12 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا تتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم التحويل من العقارات قيد التطوير عند اكتمال الأعمال ويكون العقار جاهزاً للاستخدام المزمع بالقيمة الدفترية وبعد ذلك بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.13 مخزون

يدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكلفة هي المتوسط المرجح للتكلفة وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية. إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد ناقصا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

3.4.14 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأرض. يتم قياس الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المعترف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. يتم إجراء التقييم على فترات منتظمة سنوياً لضمان أن القيمة العادلة للأصل المعاد تقييمه لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمته الدفترية.

يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ويؤخذ إلى فائض إعادة تقييم الموجودات ضمن حقوق الملكية. ومع ذلك، يتم تسجيل الزيادة في الأرباح أو الخسائر في حدود أن ترد هذه الزيادة عجز إعادة تقييم مرتبط بالأصل نفسه والمسجل سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تسجيل عجز إعادة التقييم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع باستثناء إلى الحد الذي يعمل فيه على مقاصة فائض حالي لنفس الأصل مسجل في فائض إعادة تقييم الموجودات.

عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم ذي الصلة مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

مباني	20-40 سنة
أثاث وتركيبات	3-5 سنوات
أدوات ومعدات مكتبية	3-5 سنوات
سيارات	1-4 سنوات
سيارات تأجير	على مدى فترة الإيجار

بالنسبة للسياسة المحاسبية المتعلقة بالاعتراف والاستهلاك لموجودات حق الاستخدام، راجع السياسة المحاسبية "عقود التأجير".

عندما يتم لاحقاً الاحتفاظ بالسيارات المؤجرة لغرض البيع، نموذجياً بعد نهاية عقد التأجير، فإنه يتم تحويلها إلى المخزون بصافي القيمة الممكن تحقيقها كما في تاريخ التحويل.

يتم إدراج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات وتكاليف الاقتراض لمشاريع الإنشاء طويلة الأجل عند استيفاء معايير الاعتراف. وبعد الاكتمال، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى التصنيف المناسب للممتلكات والمنشآت والمعدات.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.14 ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم إلغاء الاعتراف بأي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً عند البيع (أي، تاريخ حصول المستفيد على السيطرة) أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة إلغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

3.4.15 عقود التأجير

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

المجموعة كمستأجر

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

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي يصبح فيه الأصل ذي الصلة متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها بما يعكس أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. يتم عرض موجودات حق الاستخدام ضمن فئة "ممتلكات ومعدات" في بيان المركز المالي المجمع ويتم استهلاكها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

في حالة انتقال ملكية الأصل المؤجر إلى المجموعة في نهاية فترة الإيجار أو تعكس التكاليف ممارسة خيار الشراء، يحتسب الاستهلاك باستخدام العمر الإنتاجي المقدر للأصل كما يلي:

3-5 سنوات

◀ مباني

4 سنوات

◀ حقوق استئجار

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

(2) مطلوبات التأجير

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

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير لأن معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم تكلفة الفائدة بينما يتم تخفيضه مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير (على سبيل المثال التغييرات في المدفوعات المستقبلية الناتجة من التغيير في المعدل أو المؤشر المستخدم في تحديد مدفوعات التأجير) أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

تدرج مطلوبات التأجير لدى المجموعة ضمن فئة "مطلوبات أخرى" في بيان المركز المالي المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.15 عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

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

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة بشكل جوهري جميع المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية أصل يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناشئة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار ويتم إدراجها في الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير بنفس أساس إيرادات التأجير. يتم الاعتراف بالإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

3.4.16 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادهما للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على أحدث الموازنات والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تسجل خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن فئات المصروفات التي تتفق مع وظيفة الأصل منخفض القيمة، باستثناء العقارات التي تم إعادة تقييمها سابقاً وإدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لهذه العقارات، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى قيمة أي عملية إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر انخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

يحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة لوحدة إنتاج النقد إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.17 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ مستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة أيضاً بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

3.4.18 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ضرورة تدفق موارد تتطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

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

3.4.19 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

3.4.20 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع، وعند بيع عملية أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية ذات الصلة لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي إن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع أو بيان الأرباح أو الخسائر المجمع يتم أيضاً تحققها في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع أو بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي بأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند إلغاء الاعتراف بأصل أو التزام غير نقدي متعلق بمقابل مسدد مقدماً، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المجموعة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن ذلك المقابل المسدد مقدماً. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المجموعة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4.20 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع. عند بيع عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات بالقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3.4.21 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار لموجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحفوظ بها بصفة الأمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوف معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

3.4.22 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس مسؤولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها. كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية. في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام والافتراضات التالية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تمثل مخاطر جوهرياً قد تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية التالية.

قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة للظروف الناشئة خارج نطاق سيطرة المجموعة وتنعكس على الافتراضات في حالة حدوثها. فيما يلي البنود التي لها التأثير الأكثر أهمية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة والأحكام و/أو التقديرات الرئيسية للإدارة فيما يتعلق بالأحكام/التقديرات ذات الصلة.

4.1 الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات التمديد والإنهاء. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد أو إنهاء العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية عقد التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارستها أو عدم ممارسة خيار التجديد أو الإنهاء (مثل انشاء تحسينات جوهرياً على عقارات مستأجرة أو إجراء تخصيص جوهري للأصل المؤجر).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من عقود التأجير ذات الفترات القصيرة غير القابلة للإلغاء (3 إلى 5 سنوات). كما تدرج الفترات التي تشملها خيارات الإنهاء كجزء من مدة عقد التأجير فقط عندما لا تكون ممارسة هذا الخيار محتملة بصورة معقولة.

4 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.1 الأحكام الهامة (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظه العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لمحفظه أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تصنيف الممتلكات العقارية

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة ونية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحفوظ به لإعادة البيع في سياق العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحفوظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحفوظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم تكن إمكانية التدفق الوارد أو الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية على التوالي أمراً مستبعداً، وهو ما يتطلب أحكاماً جوهرية.

تجميع المنشآت التي تحتفظ المجموعة فيها بحصة أقل من أغلبية حقوق التصويت (السيطرة الفعلية)

تعتبر المجموعة أنها تمارس السيطرة على شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") على الرغم من أن لديها حقوق تصويت أقل من 50%؛ حيث إن المجموعة هي المساهم الأكبر في شركة مبرد بحصة في حقوق الملكية بنسبة 41.3%، في حين يمتلك العديد من المساهمين الآخرين نسبة 58.7% المتبقية من أسهمها، والذين لديهم ملكية متفرقة حسبما ترى الإدارة، إضافة إلى ذلك، تحتفظ الشركة الأم بتمثيل الأغلبية بمجلس إدارة شركة مبرد.

تصنيف الشركات كشرركات زميلة تمتلك فيها المجموعة أقل من نسبة 20% من حقوق التصويت

تعتبر المجموعة أنها تمارس تأثيراً ملموساً على شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.، على الرغم من أنها تمتلك أقل من 20% من حقوق التصويت من خلال حقوق التصويت الجماعية، حيث يشارك أعضاء مجلس الإدارة المعينون عنها مشاركة نشطة في مجلس إدارة أعيان وفي اتخاذ القرار بشأن العمليات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

4.2 التقديرية والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرية بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات الفردية حول البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات جوهرية.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكيد المرتبط بهذه التقديرية يتعلّق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

4 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة حقوق استئجار

يتم مراجعة القيمة الدفترية لحقوق الاستئجار في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل ويتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإدارة بتقييم حقوق الاستئجار لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

إن انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات قد يكون له تأثير كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تقيم الإدارة انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد.

تتضمن العوامل التي تعتبر هامة والتي قد تؤدي إلى مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- ◀ الانخفاض الكبير في القيمة السوقية والمتوقع مع مرور الوقت أو الاستخدام العادي
- ◀ التغييرات الهامة في التكنولوجيا والبيانات الرقابية.
- ◀ دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ووفقاً لمبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الانشاء استناداً إلى تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوق منها. يعرض الإيضاح 16 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بخلاف التسهيلات الائتمانية). تقوم المجموعة باستخدام أحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة، استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلي في نهاية فترة كل بيانات مالية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن هذه التقديرات.

خسائر انخفاض قيمة أرصدة التمويل المدينة – وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

تقوم المجموعة بمراجعة أرصدة التمويل المدينة على أساس منظم لتحديد ما إذا كان ينبغي تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. على وجد التحديد، يتعين على الإدارة وضع أحكام جوهرية في تقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوب احتسابها.

تستند مثل هذه التقديرات بصورة ضرورية إلى الافتراضات حول العديد من العوامل التي تشمل درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- ◀ معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية متكافئة؛
- ◀ القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- ◀ مضاعف الربحية؛
- ◀ التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- ◀ نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

4 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

4.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداه للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداه، والذي يتطلب تقديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

تقيس المجموعة الأراضي المستأجرة بالمبلغ المعاد تقييمه مع الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى. وقد استعانت المجموعة بخبير تقييم مستقل لتقييم القيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وقد قامت المجموعة بتقييم الأراضي المستأجرة وفقاً لأدلة السوق باستخدام الأسعار المقارنة المعدلة وفقاً لعوامل السوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

5 معلومات المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة حصة الملكية %	
		2021	2022
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") ¹	الكويت	41.9%	41.3%
شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)	الكويت	100%	100%
شركة بوابة الشرق العقارية ش.ش.و.	الكويت	100%	100%
مول الجهراء – شركة محاصة	الكويت	77.1%	77.1%

¹ تمتلك المجموعة حالياً نسبة أقل من 50% من حقوق ملكية شركة مبرد، ومع ذلك، فقد انتهت الإدارة إلى أنها لا تزال تمارس السيطرة على الشركة المستثمر فيها حيث يستمر احتفاظ المجموعة بأغلبية حقوق التصويت في ضوء التوزيع الكبير في هيكل ملكية المساهمين بها وعدم وجود دليل على تحالف مساهمي الأقلية. تحتفظ المجموعة أيضاً بأغلبية المقاعد لمجلس الإدارة، وبالتالي، تعتبر أنها تمارس السيطرة الفعلية على شركة مبرد بناءً على تحليل المعايير الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة.

شركة تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية:

انتهت المجموعة إلى اعتبار شركة مبرد الشركة التابعة الوحيدة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة.

فيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من خلال الحصص غير المسيطرة:

2021	2022
58.1%	58.7%
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.	
الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:	
2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
12,516,720	12,060,871
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع.	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

5 معلومات المجموعة (تتمة)

الأرباح الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهريّة:

شركة ميرد القابضة ش.م.ك.ع.

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
964,914	889,143

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لهذه الشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
2,472,678	2,184,143
(678,249)	(582,935)
1,794,429	1,601,208
(5,422)	(1,652,340)

الإيرادات
المصروفات
ربح السنة
الخسائر الشاملة للسنة

ملخص بيان المركز المالي المجمع

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
24,514,524	23,247,995
2,874,946	2,617,779
21,639,578	20,630,216

إجمالي الموجودات
إجمالي المطلوبات
إجمالي حقوق الملكية

ملخص معلومات التدفقات النقدية

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
2,641,731	856,907
1,541,849	2,308,476
(598,035)	(1,310,575)
3,585,545	1,854,808

التشغيل
الاستثمار
التمويل
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

6 الإيرادات من عمليات التأجير

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي
16,270,178	18,231,373
1,135,374	1,056,034
2,674,609	3,702,619
20,080,161	22,990,026
(7,529,787)	(8,187,860)
(1,935,419)	(2,117,036)
10,614,955	12,685,130

إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
إيرادات خدمات وصيانة وأخرى
ربح من بيع سيارات
ناقصاً: استهلاك سيارات (إيضاح 18)
ناقصاً: مصروفات صيانة وأخرى

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7 إيرادات عقارات

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
500,000	58,130	ربح من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 16)
(63,500)	(44,384)	خسائر تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 16)
2,935,733	3,443,755	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
2,916,785	3,055,411	إيرادات تأجير من حقوق استئجار
(1,081,196)	(1,157,440)	استهلاك موجودات حق الاستخدام متعلقة بحقوق استئجار (إيضاح 18)
(1,331,756)	(943,759)	إطفاء حقوق استئجار (إيضاح 19)
(62,823)	(51,004)	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (إيضاح 24)
(477,631)	(478,190)	مصروفات متعلقة بعقارات
<u>3,335,612</u>	<u>3,882,519</u>	

8 صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
314,673	415,802	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
113,745	262,102	إيرادات توزيعات أرباح
-	295,771	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
(141,676)	(357,314)	صافي الربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>286,742</u>	<u>616,361</u>	

9 إيرادات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,278,324	-	ربح من بيع استثمار في شركات زميلة
66,179	182,950	متحصلات من استثمارات منخفضة القيمة بالكامل في شركة زميلة
31,950	358,738	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
260,893	281,138	إيرادات أخرى
<u>1,637,346</u>	<u>822,826</u>	

10 صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(104,351)	(86,953)	رد مخصص انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 14)
(71,740)	(34,965)	رد خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
214,902	277,959	خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 17)
(1,586,054)	-	رد مخصص فائض انتفت الحاجة إليه
(529,048)	-	مخصص انتفت الحاجة إليه
4,313,316	-	تحميل مخصص دعاوى قضائية
<u>2,237,025</u>	<u>156,041</u>	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

11 مصروفات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
444,875	433,406	مصروفات مباني
945,696	544,395	أتعاب قانونية ومهنية
191,542	385,306	مصروفات تسويق وإعلان
55,000	55,000	مكافأة لأعضاء مجلس إدارة شركات تابعة
465,651	523,728	مصروفات متنوعة أخرى
<u>2,102,764</u>	<u>1,941,835</u>	

12 ربحية السهم

يتم احتساب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة بقسمة الربح الخاص بمساهمي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المخففة المحتملة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2021	2022	
6,099,104	9,002,288	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
740,408,706	682,805,947	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)*
8.24	13.18	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم تخفيض رأس المال وتأثير المتوسط المرجح للتغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة السابقة. لم يتم إجراء أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

13 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي في 31 ديسمبر:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,982,199	7,183,061	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
22,960,000	9,831,355	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
30,942,199	17,014,416	النقد والودائع قصيرة الأجل
(53,113)	(16,011)	ناقصاً: أرصدة محتجزة
<u>30,889,086</u>	<u>16,998,405</u>	النقد والنقد المعادل

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة ويمكن إلغائها بصورة مبكرة عند الطلب، استناداً إلى المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة وتحقق متوسط عائدات وفقاً لمعدلات الودائع قصيرة الأجل ذات الصلة والتي تتراوح من 1% إلى 5% (2021: 0.75% إلى 2%) سنوياً.

يتم الاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل بمبلغ 191,188 دينار كويتي (2021: 479,610 دينار كويتي) لدى أحد المساهمين الرئيسيين (إيضاح 27).

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

14 مدينو تمويل إسلامي

				2022
المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	إجمالي المدينين ناقصاً: إيرادات مؤجلة
8,124,825	1,101,634	2,046,391	4,976,800	
(1,266,530)	(94,711)	(327,227)	(844,592)	
6,858,295	1,006,923	1,719,164	4,132,208	
-	-	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة - عامة - محددة
6,858,295	1,006,923	1,719,164	4,132,208	
-	-	-	-	
8,124,825	1,101,634	2,046,391	4,976,800	إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي كمخفضة القيمة
المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	2021
8,230,584	1,101,634	2,066,194	5,062,756	إجمالي المدينين ناقصاً: إيرادات مؤجلة
(1,285,336)	(94,711)	(330,638)	(859,987)	
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769	
-	-	-	-	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة - عامة - محددة
6,945,248	1,006,923	1,735,556	4,202,769	
-	-	-	-	
8,230,584	1,101,634	2,066,194	5,062,756	إجمالي مبلغ التسهيلات الائتمانية المحددة بشكل فردي كمخفضة القيمة

تقدر خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة المحتسبة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 6,858,295 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 6,945,248 دينار كويتي)، والذي يعتبر بنفس قيمة المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي. ونتيجة لذلك، لم يتم احتساب أي مخصصات إضافية.

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة مديني التمويل الإسلامي وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي خلال السنة:

المجموع		محددة		عامة		
2021	2022	2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي						
7,049,599	6,945,248	7,049,599	6,945,248	-	-	كما في 1 يناير
(104,351)	(86,953)	(104,351)	(86,953)	-	-	صافي الرد خلال السنة (إيضاح 10)
6,945,248	6,858,295	6,945,248	6,858,295	-	-	كما في 31 ديسمبر

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس	نسبة حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	القيمة الدفترية	
		2021	2022		2021	2022
شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ك.ع. ("عمان للخدمات اللوجستية") ¹	عمان	50%	50%	خدمات لوجستية	دينار كويتي 3,733,153	دينار كويتي 3,758,102
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") ²	الكويت	15.1%	9.8%	العقارات	دينار كويتي 3,235,033	دينار كويتي 2,313,851
شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("توازن") ³	الكويت	14.8%	43.8%	شركة قابضة	دينار كويتي 4,007,129	دينار كويتي 13,853,918

¹ تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2021: 112,822 دينار كويتي).

² قررت إدارة المجموعة إلى أنها تمارس تأثيراً ملموساً على الشركة المستثمر فيها من خلال كل من حقوق التصويت الجماعي والمشاركة الفعالة لممثليها في عضوية مجلس إدارة شركة أعيان العقارية. ونتيجة لذلك، قامت المجموعة بالمحاسبة عن الحصة في شركة أعيان العقارية بنسبة 9.8% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: بنسبة 15.1%) كاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28: استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة. انخفضت حصة المجموعة في شركة أعيان العقارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 إلى 9.8%، وهو صافي انخفاض ناتج عن بيع أسهم بقيمة دفترية قدرها 1,265,888 دينار كويتي لقاء مقابل بمبلغ 1,561,659 دينار كويتي ويتحقق ربح قدره 295,771 دينار كويتي (إيضاح 8).

³ خلال السنة، انتهت شركة توازن من تخفيض رأسمالها وبالتالي شطب خسائرها المتراكمة مقابل رأس المال والاحتياطيات ومن خلال تسوية مبلغ الرصيد إلى مساهميتها الحاليين وتخفيض عدد الأسهم القائمة وفقاً للقيمة الاسمية. استلمت الشركة الأم حصتها من تخفيض رأس المال بمبلغ 738,322 دينار كويتي، منها مبلغ 1,532 دينار كويتي سيتم استلامه وتسجيله ضمن موجودات أخرى. علاوة على ذلك، زادت حصة المجموعة في شركة توازن إلى 43.8%، بصافي زيادة ناتجة عن شراء أسهم إضافية لقاء مقابل بمبلغ 10,508,067 دينار كويتي.

2021	2022	حصة المجموعة في إجمالي الإيرادات الشاملة
دينار كويتي 2,221,927	دينار كويتي 9,333,611	الإيرادات
(1,392,564)	821,953	الحصة في الربح (الخسارة)
(19,123)	(280,063)	الحصة في الخسائر الشاملة الأخرى

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة ملخص المعلومات المالية بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

المطابقة بالقيمة الدفترية

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
8,497,741	11,141,315	كما في 1 يناير
2,223,429	10,508,067	إضافات
		إعادة تصنيف من أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 32)
3,551,980	-	حصة في النتائج
(1,392,564)	821,953	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(19,123)	(280,063)	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(122,768)	(125,425)	تخفيض رأس المال المستلم من شركات زميلة
(738,991)	(738,322)	بيع شركات زميلة
(816,581)	(1,265,888)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
(41,808)	30,234	
<u>11,141,315</u>	<u>20,091,871</u>	كما في 31 ديسمبر

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة التي تعتبر جوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ:

عمان للخدمات اللوجستية			2022
توازن دينار كويتي	أعيان العقارية دينار كويتي	توازن دينار كويتي	
10,573,317	93,259,704	70,334,151	إجمالي الموجودات
(3,282,757)	(32,734,210)	(1,359,784)	إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة
<u>7,290,560</u>	<u>60,525,494</u>	<u>68,974,367</u>	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم
-	27,554	-	المطلوبات المحتملة والالتزامات
عمان للخدمات اللوجستية			2022
توازن دينار كويتي	أعيان العقارية دينار كويتي	توازن دينار كويتي	
209,361	2,487,695	1,826,739	الربح
-	(304,681)	(694,397)	خسائر شاملة أخرى
<u>209,361</u>	<u>2,183,014</u>	<u>1,132,342</u>	إجمالي الإيرادات الشاملة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة (تتمة)

عمان للخدمات اللوجستية			2021
أعيان العقارية	توازن	دينار كويتي	إجمالي الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي المطلوبات والحصص غير المسيطرة
97,038,030	73,902,126	10,508,942	حقوق الملكية الخاصة بالشركة الأم
(38,708,120)	(1,026,841)	(3,268,285)	المطلوبات المحتملة والالتزامات
58,329,910	72,875,285	7,240,657	
46,470	-	-	
عمان للخدمات اللوجستية			2021
أعيان العقارية	توازن	دينار كويتي	(الخسارة) الربح
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	خسائر شاملة أخرى
(776,863)	(1,392,098)	537,939	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
(79,716)	(36,849)	-	
(856,579)	(1,428,947)	537,939	

تقدر القيمة العادلة لإحدى الشركات الزميلة بمبلغ 3,144,810 دينار كويتي (2021: 5,455,354 دينار كويتي) والتي تعتبر أعلى من قيمتها الدفترية. إن القيمة العادلة للشركات الزميلة المتبقية ليست متاحة بسهولة نظرًا لكونها غير مدرجة في سوق للأوراق المالية.

16 عقارات استثمارية

2021	2022	كما في 1 يناير
دينار كويتي	دينار كويتي	إضافات
دينار كويتي	دينار كويتي	استبعادات
29,553,724	32,000,157	خسائر تقييم من عقارات استثمارية (إيضاح 7)
3,904,639	2,550,000	فروق تحويل عملات أجنبية
(1,400,000)	(1,911,870)	
(63,500)	(44,384)	
5,294	(1,377,702)	
32,000,157	31,216,201	كما في 31 ديسمبر

16 عقارات استثمارية (تتمة)

إن العقارات الاستثمارية المحتفظ بها من قبل المجموعة هي عقارات مطورة تقع في دول الكويت والمملكة العربية السعودية ومصر.

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بإجمالي قيمة دفترية قدرها 1,911,870 دينار كويتي (2021): 1,400,000 دينار كويتي) لقاء إجمالي مقابل نقدي بمبلغ 1,970,000 دينار كويتي (2021: 1,900,000 دينار كويتي)، ناتج عنه ربح من البيع بمبلغ 58,130 دينار كويتي (2021: 500,000 دينار كويتي) مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ضمن إيرادات عقارات (إيضاح 7).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 6,250,000 دينار كويتي (2021: 6,250,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 23).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين يتمتعون بمؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ولديهم خبرة حديثة بمواقع فئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي، بناء على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، والتي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المقارنة، ويتم قياسها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع.

تصنف المجموعة عقاراتها الاستثمارية ضمن المستوى 2 والمستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

فيما يلي المبالغ المعترف بها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر للعقارات الاستثمارية:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(63,500)	(44,384)	التغيير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية (إيضاح 7)
500,000	58,130	ربح من بيع عقارات استثمارية (إيضاح 7)
2,935,733	3,443,755	إيرادات الإيجارات (إيضاح 7)
(477,631)	(478,190)	مصروفات متعلقة بالعقارات (إيضاح 7)
		الجدول الهرمي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما يلي:
2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
3,857,647	2,479,945	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2 "طريقة السوق")
28,142,510	28,736,256	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3 "طريقة رسملة الإيرادات")
<u>32,000,157</u>	<u>31,216,201</u>	

فيما يلي تحليل الحساسية لمدخلات المستوى 2 والمستوى 3:

أ) المستوى 2 "طريقة السوق"

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
<u>606</u>	<u>389</u>	سعر السوق المقدر (للمتر المربع) (دينار كويتي)

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

16 عقارات استثمارية (تتمة)

أ) المستوى 2 "طريقة السوق" (تتمة)

يوضح الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يقوم عليها التقييم:

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
192,882	123,997	+ 5%	سعر السوق المقدر (للمتر المربع) (دينار كويتي)

ب) المستوى 3 "طريقة رسملة الإيرادات"

2021	2022		
17.08	17.94		متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
10.70%	11.20%		متوسط معدل العائد
100.00%	100.00%		معدل الإشغال

يوضح الجدول أدناه حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات التي يقوم عليها التقييم:

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,406,981	1,436,803	+ 5%	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع)
(1,327,503)	(1,380,840)	- 5%	متوسط معدل العائد
(1,362,331)	(1,396,578)	- 5%	معدل الإشغال

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,701,371	28,142,510	كما في 1 يناير
3,904,639	2,550,000	إضافات
(1,400,000)	(1,911,870)	استيعادات
(63,500)	(44,384)	إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر
28,142,510	28,736,256	كما في 31 ديسمبر

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

17 موجودات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,259,839	2,546,806	مدينون تجاريون، بالصافي
889,056	1,139,212	مصروفات مدفوعة مقدماً
211,719	171,925	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 27)
152,904	1,390,889	دفعات مقدماً لاستثمار في أوراق مالية وإلى موردين
2,721,895	4,591,847	مخزون
627,855	1,052,992	تأمينات مستردة
3,149	3,466	توزيعات أرباح مستحقة
912,714	534,150	مدينون آخرون، بالصافي
7,779,131	11,431,287	

كما في 31 ديسمبر 2022، القيمة الدفترية للمدينين التجاريين لدى المجموعة هي بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 8,268,908 دينار كويتي (2021: 7,999,851 دينار كويتي)، والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة هي بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 381,222 دينار كويتي (2021: 381,222 دينار كويتي)، وتمثل الموجودات الأخرى قيمة بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 4,990,946 دينار كويتي (2021: 5,051,277 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة ومخصص انخفاض قيمة الموجودات الأخرى.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,956,573	13,432,350	كما في 1 يناير
(71,740)	(34,965)	رد موجودات أخرى (إيضاح 10)
214,902	277,959	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين (إيضاح 10)
(667,385)	(34,268)	مشطوبات
13,432,350	13,641,076	كما في 31 ديسمبر

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

18 ممتلكات ومعدات

المجموع دينار كويتي	أصل حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أدوات ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	
72,050,018	5,043,498	46,800,326	1,544,225	3,737,507	582,609	2,660,853	11,681,000	التكلفة والتقييم
1,610,813	1,527,480	-	-	62,555	20,778	-	-	كما في 1 يناير 2022
32,859,651	-	32,566,087	293,564	-	-	-	-	إضافات
(22,960,904)	-	(22,808,213)	(152,691)	-	-	-	-	تحويل من مخزون
(854,758)	-	-	-	(854,758)	-	-	-	تحويل إلى مخزون
								استبعاذات
82,704,820	6,570,978	56,558,200	1,685,098	2,945,304	603,387	2,660,853	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2022
19,263,340	3,823,192	9,588,563	1,275,882	3,628,985	556,800	389,918	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة
9,732,736	1,388,389	8,106,965	80,895	38,568	15,967	101,952	-	كما في 1 يناير 2022
(6,781,223)	-	(6,732,834)	(48,389)	-	-	-	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(816,618)	-	-	-	(816,618)	-	-	-	تحويل إلى مخزون
								استبعاذات
21,398,235	5,211,581	10,962,694	1,308,388	2,850,935	572,767	491,870	-	كما في 31 ديسمبر 2022
61,306,585	1,359,397	45,595,506	376,710	94,369	30,620	2,168,983	11,681,000	صافي القيمة الدفترية:
								كما في 31 ديسمبر 2022

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

18 **ممتلكات ومعدات (تتمة)**

المجموع دينار كويتي	أصل حق الاستخدام دينار كويتي	سيارات مستأجرة دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أدوات ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	التكلفة والتقييم كما في 1 يناير 2021
71,404,054	5,038,098	46,024,146	1,535,527	3,889,346	575,084	2,660,853	11,681,000	كما في 1 يناير 2021
71,399	5,400	-	-	58,474	7,525	-	-	إضافات
20,497,750	-	20,308,297	189,453	-	-	-	-	تحويل من مخزون
-	-	180,755	(180,755)	-	-	-	-	تحويل
(19,712,872)	-	(19,712,872)	-	-	-	-	-	تحويل إلى مخزون
(210,313)	-	-	-	(210,313)	-	-	-	استبعاات
<u>72,050,018</u>	<u>5,043,498</u>	<u>46,800,326</u>	<u>1,544,225</u>	<u>3,737,507</u>	<u>582,609</u>	<u>2,660,853</u>	<u>11,681,000</u>	كما في 31 ديسمبر 2021
18,563,392	2,515,078	10,160,141	1,307,648	3,754,991	550,874	274,660	-	الاستهلاك وانخفاض القيمة
8,987,154	1,308,114	7,458,216	71,571	28,069	5,926	115,258	-	كما في 1 يناير 2021
-	-	103,337	(103,337)	-	-	-	-	الاستهلاك المحمل للسنة
(8,133,131)	-	(8,133,131)	-	-	-	-	-	تحويل
(154,075)	-	-	-	(154,075)	-	-	-	تحويل إلى مخزون
<u>19,263,340</u>	<u>3,823,192</u>	<u>9,588,563</u>	<u>1,275,882</u>	<u>3,628,985</u>	<u>556,800</u>	<u>389,918</u>	<u>-</u>	استبعاات
52,786,678	1,220,306	37,211,763	268,343	108,522	25,809	2,270,935	11,681,000	كما في 31 ديسمبر 2021
<u><u>52,786,678</u></u>	<u><u>1,220,306</u></u>	<u><u>37,211,763</u></u>	<u><u>268,343</u></u>	<u><u>108,522</u></u>	<u><u>25,809</u></u>	<u><u>2,270,935</u></u>	<u><u>11,681,000</u></u>	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2021

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلي – المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بإبرام عقود تأجير تجارية لأسطول سياراتها ضمن سياق الأعمال العادي. فيما يلي الحد الأدنى من الإيجارات المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	خلال سنة بعد سنة ولكن ليس أكثر من خمس سنوات
9,772,489	12,474,282	
5,299,431	7,312,240	
<u>15,071,920</u>	<u>19,786,522</u>	

تم توزيع مصروف الاستهلاك للسنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	استهلاك سيارات (إيضاح 6) مصروف استهلاك أصل حق الاستخدام المتعلق بحقوق الاستئجار (إيضاح 7) مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام (مدرج ضمن مصروف استهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع) مصروف استهلاك مدرج ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
7,529,787	8,187,860	
1,081,196	1,157,440	
226,918	230,949	
149,253	156,487	
<u>8,987,154</u>	<u>9,732,736</u>	

إعادة تقييم الأراضي المستأجرة

بغض النظر عن الشروط التعاقدية لعقود التأجير، ترى الإدارة أنه يتم تجديد عقود الأرض المستأجرة لأجل غير مسمى بمعدلات اسمية مماثلة لإيجار الأرض ودون استحقاق سداد أي زيادة مقابل تجديد عقد التأجير، وبالتالي ووفقاً للسياسات المتعارف عليها في دولة الكويت تم المحاسبة عن عقود التأجير هذه كأرض مستأجرة. يتم الاعتراف بالأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة بواسطة طريقة المقارنة بالسوق. خلال السنة الحالية، تم إجراء التقييم العادل من قبل اثنين من المقيمين المستقلين ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها وذات الصلة ولديهم خبرة حديثة في موقع وفئة الأراضي المستأجرة التي يتم تقييمها. تم احتساب التغير في القيمة العادلة على أساس القيمة الأقل من بين كلتا القيمتين ولا تختلف بشكل جوهري عن قيمته العادلة. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المقارنة. تستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاحلال الذي لا يقوم المشتري المحتمل بموجبه بالدفع مقابل العقار أكثر من تكلفة شراء عقار مقارن بديل. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. والافتراضات الجوهرية المستخدم في تحديد القيمة العادلة هو سعر السوق (للمتر المربع). سيؤدي النقص بنسبة 5% (2021: 5%) في سعر السوق المقدر (للمتر المربع) إلى انخفاض القيمة بمبلغ 584,050 دينار كويتي (2021: 584,050 دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات ويتم قياسها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

مدخلات التقييم الجوهري غير الملحوظة
السعر لكل متر مربع
750 دينار كويتي – 1,350 دينار كويتي المعدل

19 حقوق استئجار

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	كما في 1 يناير إطفاء (إيضاح 7) كما في 31 ديسمبر
2,776,626	1,444,870	
(1,331,756)	(943,759)	
<u>1,444,870</u>	<u>501,111</u>	

تمثل حقوق الاستئجار استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء حقوق الاستئجار على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في سبتمبر 2023 وتدرج بالتكلفة بالصافي بعد الإطفاء المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تم رسملة حقوق الاستئجار في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدء العمليات.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في واللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

20 رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي			
71,403,882	66,403,882	714,038,824	664,038,824	

خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 6 أبريل 2022، وافق المساهمون على تخفيض جزء من رأس المال بقيمة قدرها 5,000,000 دينار كويتي وذلك من مبلغ 71,403,882 دينار كويتي إلى مبلغ 66,403,882 دينار كويتي (بعدد 50,000,000 سهم حيث تم التخفيض من عدد 714,038,824 سهم إلى عدد 664,038,824 سهم بقيمة 100 فلس للسهم) الذي أوصى به مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 6 فبراير 2022، عن طريق التوزيع النقدي للمساهمين بالتناسب مع حصصهم في الشركة الأم. التاريخ الفعلي للتخفيض هو 15 مايو 2022 وهو تاريخ الاستحقاق كما هو مدرج ومذكور بالتعليمات في السجل التجاري للشركة الأم.

21 الاحتياطات وتوزيعات الأرباح الموصي بها

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استقطاع نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاستقطاع إذا تجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. خلال السنة، تم اقتطاع مبلغ 935,540 دينار كويتي إلى الاحتياطي الإجمالي.

الاحتياطي العام

لم يتم إجراء أي استقطاعات إلى الاحتياطي العام خلال السنة.

توزيعات الأرباح الموصي بها

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 7.5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (لا شيء) من رأس المال المدفوع. تخضع هذه التوصية لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم والموافقة المطلوبة من الهيئات ذات الصلة.

22 فائض إعادة تقييم موجودات

يتم استخدام فائض إعادة التقييم لتسجيل عمليات الزيادة والنقص الناتجة من إعادة تقييم الأرض المستأجرة لدى المجموعة (المصنفة ضمن ممتلكات ومعدات). في حالة بيع أصل ما، يتم استقطاع أي رصيد في الاحتياطي يتعلق بذلك الأصل إلى الأرباح المرحلة.

23 دائنو تمويل إسلامي وتسوية دين

2021	2022	المتعلق بالشركة الأم ¹ المتعلق بالشركات التابعة ²
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,952,112	2,952,189	
1,619,129	11,508,537	
4,571,241	14,460,726	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

23 دائنو تمويل إسلامي وتسوية دين (تتمة)

1 خلال السنة السابقة، أصبحت أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم غير مكفولة بضمان وتم إصدار ضمانات في صورة عقارات استثمارية واستثمار في شركة زميلة وأسهم بعض الشركات التابعة للمجموعة.

2 إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بإحدى الشركات التابعة للمجموعة تتضمن مبلغ 1,473,400 دينار كويتي (2021: 1,619,129 دينار كويتي) وهي مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 6,250,000 دينار كويتي (2021: 6,250,000 دينار كويتي) (إيضاح 16). تُستحق هذه الأرصدة إلى أحد المساهمين الرئيسيين (إيضاح 27).

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي المتعلقة بإحدى الشركات التابعة للمجموعة بمبلغ 10,035,137 دينار كويتي (2021: لا شيء) بموجب اتفاقيات التورق غير مكفولة بضمان وتستحق السداد في غضون سنة إلى 5 سنوات. يتم تسوية المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل ويحمل حاليًا ربحًا بنسبة 4.75% سنويًا (2021: لا شيء).

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم دين معاد هيكلته سابقًا. في 19 أغسطس 2020، أصدرت محكمة التمييز حكمها النهائي بالموافقة على خطة إعادة هيكلة الديون ("الخطة المقترحة") المصدق عليها من قبل بنك الكويت المركزي وتعليق إجراءات التقاضي والتنفيذ المتعلقة بمخاطر الديون المتبقية حتى نهاية 2024. بعد الحكم النهائي، توصلت الشركة الأم إلى تسوية مع المقرضين بمبلغ 133,989,680 دينار كويتي من إجمالي أرصدة دائني التمويل الإسلامي القائمة. علاوة على ذلك، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم يتم إبرام اتفاقيات تسوية أخرى بين الشركة الأم وبقية المقرضين.

24 مطلوبات أخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,570,302	6,526,943	دائنون تجاريون
708,859	700,000	دائنو عقارات
1,620,159	1,308,420	دفعات مقدماً من عملاء وتأمينات
3,859,091	4,221,158	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات موظفين مستحقة
289,894	296,038	توزيعات أرباح مستحقة
670,577	713,593	تخفيض رأس المال المستحق
554,777	594,519	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 27)
12,228,279	12,169,793	مخصصات ومصروفات مستحقة أخرى
1,264,462	1,471,871	مطلوبات تأجير
4,583,248	5,409,144	دائنون آخرون
<u>32,349,648</u>	<u>33,411,479</u>	

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,585,465	1,264,462	كما في 1 يناير
5,400	1,527,480	إضافات
(1,391,590)	(1,392,244)	مدفوعات
65,187	72,173	تكاليف تمويل
<u>1,264,462</u>	<u>1,471,871</u>	كما في 31 ديسمبر

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

24 مطلوبات أخرى (تتمة)

فيما يلي المبالغ المسجلة في بيان الدخل المجموع:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
1,081,196	1,157,440	استهلاك موجودات حق الاستخدام المتعلقة بحقوق الاستئجار (مدرج ضمن إيضاح 7)
226,918	230,949	استهلاك موجودات حق الاستخدام (مدرج ضمن مصروف استهلاك في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع)
62,823	51,004	تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (مدرجة ضمن إيضاح 7)
		تكاليف تمويل لمطلوبات التأجير (مدرجة ضمن تكلفة تمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع)
2,364	21,169	
<u>1,373,301</u>	<u>1,460,562</u>	إجمالي المبلغ المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

25 مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، قدمت بنوك المجموعة ضمانات بنكية بمبلغ 1,027,433 دينار كويتي (2021: 301,672 دينار كويتي)، ومن غير المتوقع أن ينتج عنها أي مطلوبات مادية.
لدى المجموعة التزامات تتعلق بشراء استثمارات في أوراق مالية بمبلغ 1,125,000 دينار كويتي (2021: لا شيء).

26 موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات المحتفظ بها بصفة الأمانة لا يتم إدراجها في البيانات المالية المجمعة ما لم يتم الوفاء بمعايير الاعتراف نظراً لأنها ليست موجودات لدى المجموعة.
تقوم المجموعة بإدارة أصل العميل بصفة الأمانة. إن موجودات العملاء لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة، نظراً لأنها ليست موجودات المجموعة. كما في 31 ديسمبر 2022، قدرت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة بمبلغ 39,058,502 دينار كويتي (2021: 37,803,783 دينار كويتي). قدرت الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة أمانة بمبلغ 258,093 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (2021: 197,689 دينار كويتي)، منها مبلغ 241,519 دينار كويتي (2021: 180,762 دينار كويتي) إيرادات مكتسبة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 27).

27 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه تلك المعاملات مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) التي أجرتها المجموعة ضمن سياق الأعمال العادي. يتم الموافقة على سياسات وشروط تسعير هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

27 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

المجموع 2021 دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
64,765	56,670	-	56,670	-	تكاليف تمويل
180,762	241,519	254,790	-	(13,271)	أتعاب استشارات وإدارة
المجموع 2021 دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
479,610	191,188	-	191,188	-	النقد والنفد المعادل (إيضاح 13)
211,719	171,925	17,546	64,441	89,938	مبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17)
-	6,385,634	-	6,385,634	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,619,129	1,473,400	-	1,473,400	-	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 23)
554,777	594,519	508,604	-	85,915	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
المجموع 2021 دينار كويتي	المجموع 2022 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
1,195,450	1,527,245	1,527,245	-	-	معاملات أخرى شراء مخزون

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة بخلاف دائني التمويل الإسلامي غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربحاً وليس لها فترة سداد ثابتة. لم يتم تقديم أو استلام أي ضمانات مقابل أي أرصدة مدينة أو دائنة مستحقة القبض أو السداد لأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص خسائر ائتمان متوقعة تتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2021: لا شيء دينار كويتي) حيث قامت المجموعة بتقييم الأطراف ذات علاقة لديها كأطراف مرتبطة بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى وضع السيولة القوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية على المدى القريب وبالتالي فإنها لا تتوقع تكبد أي خسائر ائتمانية جوهرية للأرصدة المستحقة من أطراف ذات علاقة.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا الأعضاء الرئيسيين بالإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية التخطيط والتوجيه والسيطرة على أنشطة المجموعة. كان إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
-	120,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
961,523	1,040,430	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
231,633	116,968	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,193,156	1,277,398	

تخضع مكافأة أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم بقيمة 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء) لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

28 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربع قطاعات أعمال رئيسية. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

- ◀ تمويل إسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- ◀ قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- ◀ عقارات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها.
- ◀ إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير) وإدارة الصناديق والمحافظ.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

28 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
151,346,750	11,365,803	48,634,012	20,794,865	70,552,070	-	إجمالي الموجودات 2022
47,872,205	17,676,962	3,648,747	3,904,342	22,642,154	-	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
						السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
19,105,688	-	3,941,032	2,249,444	12,896,406	18,806	الإيرادات
10,592,770	(653,890)	2,018,348	1,475,800	7,678,745	73,767	ربح (خسارة) القطاعات
(9,732,736)	-	(8,538)	(1,161,975)	(8,562,223)	-	الاستهلاك
(943,759)	-	-	(943,759)	-	-	إطفاء حقوق الاستئجار
(156,041)	127,748	(68)	(92,783)	(277,891)	86,953	صافي خسائر انخفاض القيمة
821,953	-	821,953	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
1,610,813	13,886	-	911,905	685,022	-	إفصاحات أخرى: إنفاق رأسمالي
20,091,871	-	20,091,871	-	-	-	استثمار في شركات زميلة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

28 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات والموجودات الخاصة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
138,158,219	15,109,159	33,247,691	21,743,787	68,057,582	-	إجمالي الموجودات 2021
36,920,889	17,074,013	3,905,032	4,234,084	11,707,760	-	إجمالي المطلوبات
91,005	-	91,005	-	-	-	الشهرة
16,089,814	1,389,516	2,659,772	1,288,053	10,731,955	20,518	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 الإيرادات
7,519,376	1,199,671	(497,216)	656,652	6,067,266	93,003	(خسارة) ربح القطاعات
(8,987,154)	-	(5,077)	(1,083,538)	(7,898,539)	-	الاستهلاك
(1,331,756)	-	-	(1,331,756)	-	-	إطفاء حقوق الاستئجار
(2,237,025)	529,048	(4,373,466)	71,740	(154,752)	1,690,405	صافي خسائر انخفاض القيمة
(1,392,564)	-	(1,392,564)	-	-	-	حصة في نتائج شركات زميلة
71,399	71,399	-	-	-	-	إفصاحات أخرى: إنفاق رأسمالي
11,141,315	-	11,141,315	-	-	-	استثمار في شركات زميلة

معلومات جغرافية

إن معظم موجودات المجموعة وإيراداتها تقع في دولة الكويت.

29 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تكمن المخاطر في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقبود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به أو بها. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة لمخاطر التشغيل. لا تتضمن العملية المستقلة لمراقبة المخاطر، مخاطر الأعمال مثل التغييرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغييرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

29.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتجة من أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى) وأنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
30,942,199	17,014,416	نقد وودائع قصيرة الأجل
2,259,839	2,546,806	مدينون تجاريون
211,719	171,925	أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,543,718	1,590,608	أرصدة مدينة أخرى
<u>34,957,475</u>	<u>21,323,755</u>	

النقد والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من النقد والودائع قصيرة الأجل والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. علاوة على ذلك، يخضع أصل مبالغ الودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للتعرض للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والودائع قصيرة الأجل لديها مرتبط بمخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة لدى المجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدداً كبيراً للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة أكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

يتم بصفة عامة شطب المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى في حالة التأخر في السداد لمدة تزيد عن سنة واحدة وهي ليست خاضعة لأنشطة نفاذ القانون. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات كتأمين.

29 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان على المدينين التجاريين لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدنيون تجاريون				31 ديسمبر 2022
عدد أيام التأخر في السداد				
متداولة	180-91 يوماً	أكثر من 180 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,276,510	559,772	7,979,432	10,815,714	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
654,374	269,510	7,345,024	8,268,908	خسائر الائتمان المقدرة
29%	48%	92%	76%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدنيون تجاريون				31 ديسمبر 2021
عدد أيام التأخر في السداد				
متداولة	180-91 يوماً	أكثر من 180 يوماً	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,603,493	369,913	8,286,284	10,259,690	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية المقدرة عند التعثر
550,550	224,693	7,224,608	7,999,851	خسائر الائتمان المقدرة
34%	61%	87%	78%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

كما في تاريخ البيانات المالية، فإن الموجودات الأخرى بالصافي بعد مخصص خسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 4,990,946 دينار كويتي (2021: 5,051,277 دينار كويتي).

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

إن صافي الرصيد القائم للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة يعتبر مرتبط بمخاطر تعثر منخفضة وترى الإدارة أن الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. نتيجة لذلك، لم يكن تأثير تطبيق نموذج مخاطر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة على الأرصدة القائمة مادياً.

الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان

تقوم المجموعة باستمرار بمراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. لكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تم التأخر في سدادها لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان. بالإضافة إلى المعايير الكمية المذكورة أعلاه، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الجوهري في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان ويتم قياسها باعتبارها القيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي المخصوم بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة طبقاً للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية الواردة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر والتعرض للمخاطر عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات مخاطر الائتمان المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية للاقتصاد الكلي وما إلى ذلك.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض لمخاطر التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات السارية.

29 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

29.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدنيون التجاريون (تتمة)

عملية تقدير احتمالات التعثر

إن احتمالات التعثر هي احتمالية أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام احتمالات التعثر المنفصلة لمدة 12 شهراً أو على مدى عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة الخاصة بالملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالات التعثر المستخدمة لأغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الموجودات في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالات التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. علاوة على ذلك، تراعي المجموعة أيضاً متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى من احتمالات التعثر للتسهيلات الائتمانية.

التعرض للمخاطر عند التعثر

يمثل التعرض للمخاطر عند التعثر المبلغ الذي سوف يُستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. تقوم المجموعة بمراعاة التعرض للمخاطر عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة لأغراض التسهيلات النقدية.

الخسائر الناتجة عن التعثر

تمثل الخسائر الناتجة عن التعثر قيمة الخسائر المحتملة في حالة حدوث تعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس الخسائر الناتجة عن التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسائر الناتجة عن التعثر.

29.2 مخاطر السيولة

تنشأ مخاطر السيولة من احتمالية عدم تمكن المجموعة من الوفاء بالتزامات السداد عند استحقاقها نتيجة لأوجه عدم التطابق في توقيت التدفقات النقدية في ظل الظروف العادية وغير العادية. وقد تطرأ هذه السيناريوهات عند عدم توفر التمويل المطلوب لمراكز الموجودات غير السائلة للمجموعة بشروط مقبولة. وللحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل كما طبقت سياسة لإدارة الموجودات مع وضع السيولة في الاعتبار ومراقبة التدفقات النقدية المستقبلية والسيولة بصورة منتظمة. وضعت المجموعة إجراءات رقابة داخلية وخطط طارئة لإدارة مخاطر السيولة، واشتمل ذلك على تقييم التدفقات النقدية المتوقعة وتوفير ضمان من درجة عالية يمكن استخدامه في تأمين تمويل إضافي عند الضرورة.

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات القابلة للتسويق بدرجة كبيرة والمتنوعة التي من المفترض تسهيلها بسهولة في حالة توقف غير متوقع في التدفقات النقدية. كما تحتفظ المجموعة بتسهيلات ائتمانية يمكن استغلالها للوفاء بمتطلبات السيولة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية لدى المجموعة استناداً إلى المدفوعات التعاقدية غير المخصومة:

2022	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنو تمويل إسلامي	5,537,507	1,215,507	8,855,130	15,608,144
مطلوبات تأجير	393,120	892,250	219,680	1,505,050
مطلوبات أخرى*	6,349,448	5,445,214	15,788,585	27,583,247
	<u>12,280,075</u>	<u>7,552,971</u>	<u>24,863,395</u>	<u>44,696,441</u>
2021	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
دائنو تمويل إسلامي	4,571,241	-	-	4,571,241
مطلوبات تأجير	295,557	885,291	108,446	1,289,294
مطلوبات أخرى*	7,172,802	1,917,127	17,733,834	26,823,763
	<u>12,039,600</u>	<u>2,802,418</u>	<u>17,842,280</u>	<u>32,684,298</u>

* باستثناء الدفعات مقدماً ومخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

29 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

29.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات الموجودات المتعددة، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

29.3.1 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير المتداولة من محفظة استثمارات المجموعة. يتم إدارة مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة للشركة الأم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على ربح المجموعة (نتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) بسبب التغير المحتمل بصورة معقولة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2021		2022		أسعار الأسهم
التأثير على الربح	التغير في سعر الأسهم %	التأثير على الربح	التغير في سعر الأسهم %	
دينار كويتي		دينار كويتي		
-	5%	250,045	5%	بورصة الكويت
553	5%	605	5%	أخرى

29.3.2 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح بالسوق.

تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة بصورة أساسية من قروضها. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح بصورة محدودة نظراً لحقيقة إنها تتضمن دائني تمويل إسلامي التي تمثل أدوات ذات معدلات ثابتة وقد يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق.

29.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية نتيجة للمعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. يتعلق تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الدخل أو المصروف بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. تضمن المجموعة الحفاظ على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

ليس لدى المجموعة تعرضات جوهرية للعملات الأجنبية كما في 31 ديسمبر 2022 و 31 ديسمبر 2021 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مُدرجة بشكل أساسي بالدينار الكويتي.

30 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات حسب الوقت الذي من المتوقع فيه استردادها أو تسويتها. تم تصنيف موجودات ومطلوبات التداول حسب الاستحقاق و/أو السداد خلال 12 شهراً بغض النظر عن الاستحقاقات التعاقدية الفعلية للمنتجات.

المجموع	أكثر من 3 سنوات	1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
17,014,416	-	16,011	-	-	16,998,405	نقد وودائع قصيرة الأجل
9,694,274	5,889,266	3,077,458	727,550	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
20,091,871	19,396,237	-	-	-	695,634	استثمار في شركات زميلة
31,216,201	31,216,201	-	-	-	-	عقارات استثمارية
11,431,287	163,455	767,836	1,628,740	1,137,845	7,733,411	موجودات أخرى
61,306,585	14,530,167	30,074,225	9,414,149	3,105,810	4,182,234	ممتلكات ومعدات
501,111	-	-	168,873	167,037	165,201	حقوق استئجار
91,005	91,005	-	-	-	-	الشهرة
151,346,750	71,286,331	33,935,530	11,939,312	4,410,692	29,774,885	مجموع الموجودات
						المطلوبات
14,460,726	4,000,000	4,000,000	1,000,000	-	5,460,726	دائنو تمويل إسلامي
33,411,479	2,593,710	17,048,188	3,141,718	3,392,718	7,235,145	مطلوبات أخرى
47,872,205	6,593,710	21,048,188	4,141,718	3,392,718	12,695,871	مجموع المطلوبات
103,474,545	64,692,621	12,887,342	7,797,594	1,017,974	17,079,014	الصافي

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

30 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع	أكثر من 3 سنوات	1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2021
30,942,199	-	53,113	-	-	30,889,086	الموجودات
1,972,864	257,865	598,360	808,308	-	308,331	نقد وودائع قصيرة الأجل
11,141,315	10,544,360	-	-	-	596,955	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
32,000,157	32,000,157	-	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
7,779,131	1,284,248	538,806	913,779	720,861	4,321,437	عقارات استثمارية
52,786,678	14,361,968	22,088,448	8,835,120	3,623,943	3,877,199	موجودات أخرى
1,444,870	-	113,109	671,354	332,028	328,379	ممتلكات ومعدات
91,005	91,005	-	-	-	-	حقوق استئجار الشهرة
<u>138,158,219</u>	<u>58,539,603</u>	<u>23,391,836</u>	<u>11,228,561</u>	<u>4,676,832</u>	<u>40,321,387</u>	مجموع الموجودات
4,571,241	-	-	-	-	4,571,241	المطلوبات
32,349,648	3,549,568	17,540,048	2,173,610	851,186	8,235,236	دائنو تمويل إسلامي
<u>36,920,889</u>	<u>3,549,568</u>	<u>17,540,048</u>	<u>2,173,610</u>	<u>851,186</u>	<u>12,806,477</u>	مطلوبات أخرى
<u>101,237,330</u>	<u>54,990,035</u>	<u>5,851,788</u>	<u>9,054,951</u>	<u>3,825,646</u>	<u>27,514,910</u>	مجموع المطلوبات
						الصافي

31 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي من إدارة رأس المال المجمعة هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,571,241	14,460,726	دائنو تمويل إسلامي
28,087,927	29,055,118	مطلوبات أخرى **
(30,942,199)	(17,014,416)	ناقصاً: النقد والودائع قصيرة الأجل
<u>1,716,969</u>	<u>26,501,428</u>	صافي الدين
<u>88,254,253</u>	<u>91,223,657</u>	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
<u>89,971,222</u>	<u>117,725,085</u>	رأس المال وصافي الدين
<u>2%</u>	<u>23%</u>	معدل الاقتراض

** المطلوبات الأخرى باستثناء الدفعات مقدماً ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين.

32 القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

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

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

تحدد الإدارة العليا للمجموعة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة المتكرر مثل الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة.

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الاستثمارات في الأوراق المالية والصناديق وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. وتم أدناه إدراج الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية المقاس بالقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير والافتراضات الهامة.

32 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمارات المدرجة في أوراق مالية

تستند القيمة العادلة للأوراق المالية المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط للموجودات المماثلة دون أي تعديلات. وتصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

تستثمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناءً على نموذج خصم الأرباح والقيمة الدفترية والسعر إلى مضاعف القيمة الدفترية باستخدام أحدث البيانات المالية المتاحة للكيانات المستثمر فيها بعد مراعاة معدل الخصم لضعف التسويق بنسبة تتراوح من 40% إلى 50%. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أن المشاركين في السوق سيأخذونها في الاعتبار عند تسعير الاستثمارات.

الصناديق والمحافظ

تستثمر المجموعة في الصناديق والمحافظ المدارة، بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة التي لا يتم تسعيرها في سوق نشط والتي يمكن أن تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات الإغلاق. وتراعى الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق والمحافظ كجزء من المهام المنوطة بها قبل الاستثمار، وذلك لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات لصناديق ومحافظ الشركة المستثمر هذه فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. تصنف المجموعة هذه الصناديق والمحافظ ضمن المستوى 2.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
الإجمالي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,853,982	-	-	7,853,982
31,827	-	-	31,827
466,173	-	466,173	-
451,768	-	451,768	-
890,524	890,524	-	-
9,694,274	890,524	917,941	7,885,809

31 ديسمبر 2022

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أسهم مسعرة محلية
أسهم مسعرة أجنبية
صناديق محلية
محفظة أجنبية
أسهم غير مسعرة محلية

قياس القيمة العادلة بواسطة

	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)
الإجمالي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
29,105	-	-	29,105
466,275	-	466,275	-
465,966	-	465,966	-
1,011,518	1,011,518	-	-
1,972,864	1,011,518	932,241	29,105

31 ديسمبر 2021

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة:
الاستثمارات في الأوراق المالية:
أسهم مسعرة أجنبية
صناديق محلية
محفظة أجنبية
أسهم غير مسعرة محلية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2022 أو 2021.

32 القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المجموع دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المجموع دينار كويتي	كما في 1 يناير 2022 إضافات إعادة القياسات المسجلة في الأرباح أو الخسائر
1,011,518	1,011,518	
150,000	150,000	
(270,994)	(270,994)	
890,524	890,524	كما في 31 ديسمبر 2022

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المجموع دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى المجموع دينار كويتي	كما في 1 يناير 2021 إضافات استبعادات إعادة القياسات المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى إعادة القياسات المسجلة في الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى شركات زميلة
5,542,247	1,201,476	4,340,771	
2,657,540	-	2,657,540	
(1,988,028)	-	(1,988,028)	
(1,458,303)	-	(1,458,303)	
(189,958)	(189,958)	-	
(3,551,980)	-	(3,551,980)	
1,011,518	1,011,518	-	كما في 31 ديسمبر 2021

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن أغلب هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى الحركة في معدلات الربح بالسوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. قد تتضمن هذه الأساليب معاملات السوق الحديثة بشروط متكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين عوامل المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لم تقع أي تغيرات جوهرية في القيمة العادلة.