

شركة أيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل

الصفحة	المحتويات
	تقرير مراقب الحسابات المستقل.
1	بيان المركز المالي المجمع.
2	بيان الدخل المجمع.
3	بيان الدخل الشامل المجمع.
4	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.
5	بيان التدفقات النقدية المجمعة.
31 - 6	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

عدم إبداء الرأي

لقد تم تكليفنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. "الشركة الأم" (وشركتها التابعة) يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة" كما في 31 ديسمبر 2022، والبيانات المجمعة للربح أو الخسارة أو الدخل أو الخسارة والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة. لا نبدي رأياً حول البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة. ونظراً لأهمية الأمور المبينة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" من تقريرنا لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتشكيل أساساً نستند عليه لإبداء رأي تدقيق حول هذه البيانات المالية المجمعة.

أساس عدم إبداء الرأي

- 1- كما ذكر في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة، يوجد عدة عوامل ومعطيات أدت إلى وجود شك جوهرى حول مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس الاستمرارية كما في 31 ديسمبر 2022 بالإضافة لعدم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط سداد دائنوا تمويل إسلامي (إيضاح 17) بقيمة دفترية 31.313.703 دينار كويتي في تاريخ الاستحقاق، ولم نتمكن من الحصول على المصادقات من جهات الاقتراض بذلك المبلغ كما في 31 ديسمبر 2022 وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة هذه الأرصدة كما في 31 ديسمبر 2022 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.
- 2- تتضمن عقارات قيد التطوير (إيضاح 6) عقارات بلغت قيمتها الدفترية 71,372,664 دينار كويتي عبارة عن مشروعات قيد التطوير "أولجانا وبيبر8"، بتاريخ 17 فبراير 2022 تم صدور حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشروع العقاري غير المكتملة والمفاعة بإعادة تفعيل المشروع وفك الرهن واستكمالته مع استحواذ أحد الأطراف الخارجية عليه، وبناءاً عليه قامت إدارة الشركة تنفيذياً بقرار السحب بإقفال جميع الأرصدة الدفترية المتعلقة بالمشروعات وجميع البنود المتعلقة بها المتمثلة في أرصدة محتجزة لدى البنوك، الدفعات المقدمة من العملاء، أرصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين. لم نتمكن من تحديد الأثر المالي عن استحواذ احد الأطراف الخارجية على تلك المشروعات ومدى ضرورة إجراء أي تعديل على مبلغ خسائر إستبعاد العقارات قيد التطوير بمبلغ 22,496,064 د.ك. المدرج ببيان الدخل نتيجة لذلك.
- 3- تم اثبات العقارات الاستثمارية (إيضاح 7) بقيمة 8.970,455 دينار كويتي بناء على عقود ابتدائية حيث لم تقم إدارة المجموعة بتزويدنا بمستندات حديثة تثبت استمرار تملك المجموعة لهذه العقارات. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول مدى ضرورة إجراء أي تعديل على المبلغ المدرج لهذا العقارات.
- 4- قامت المجموعة بالمحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة (إيضاح 8) بقيمة دفترية 1,203,229 دينار كويتي بناءً على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2022. إلا أنه لم تقم إدارة المجموعة بعمل دراسة لتحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة على الرغم من وجود مؤشر على انخفاض القيمة يتمثل في بلوغ الخسائر المتراكمة للشركة الزميلة 74% من رأس مالها. وبالتالي لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة فيما يتعلق بعمل إجراءات التدقيق اللازمة، وعمل دراسة الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.
- 5- لم تتمكن الإدارة من الحصول على قياس موثوق به للقيمة العادلة للاستثمار في الأسهم غير المسعرة المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9) بمبلغ 1 دينار كويتي نظراً لعدم توفر معلومات مالية كافية لتحديد القيمة العادلة للاستثمار بواسطة طرق التقييم الأخرى المقبولة كما في 31 ديسمبر 2022 حيث قامت الشركة بإثبات تغير في القيمة العادلة لذلك الإستثمار نتيجة لدخول الإستثمار في مرحلة التصفية.
- 6- كما تم ذكره في (إيضاح 10) بخصوص مدينو الاجارة بمبلغ 25,021,214 دينار كويتي والقضايا المقامة المتعلقة بها، حيث لم نتمكن من تحديد واحتساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للرصيد في ضوء حكم المحكمة الكلية بفسخ العقد ورد الأقساط والذي تم الاستئناف ضده من قبل المجموعة ولم يصدر به حكم. نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد المبالغ اللازمة لتعديل الرصيد.
- 7- بالإشارة إلى (إيضاح 11) بخصوص مدينون وأرصدة مدينة أخرى بمبلغ 7,253,565 دينار كويتي والذي يتضمن رصيد مستحق من رئيس مجلس الإدارة السابق حيث لم تتمكن إدارة المجموعة من تزويدنا بمصادقة على هذا الرصيد. كما لم تقم الإدارة باحتساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على كامل رصيد المدينون والأرصدة المدينة الأخرى والمدور منذ سنوات سابقة. نتيجة لذلك، لم نتمكن من إجراء التعديلات اللازمة على الرصيد.
- 8- لم تتمكن المجموعة من الحصول على المصادقات البنكية لأرصدة بنكية بلغت القيمة الدفترية لأرصدها الإفتتاحية 706,048 دينار كويتي وتم إقفالها خلال السنة الحالية (إيضاح 12). وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول وجود وصحة هذه الأرصدة والالتزامات والمطلوبات المحتملة كما في 31 ديسمبر 2022.
- 9- لم نحصل على مصادقات مؤيدة لأرصدة دائنة ومصروفات مستحقة (إيضاح 16) بمبلغ 48,369,421 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2021 ولم نتمكن من القيام بإجراءات بديلة للتحقق من الأرصدة. وبالتالي، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صحة إقفال هذه الأرصدة خلال السنة الحالية ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.
- 10- بالإشارة إلى (إيضاح 23) فيما يتعلق بالدعاوى القضائية المرفوعة من أو ضد المجموعة وتقدير التأثيرات المالية كما في 31 ديسمبر 2022 ومدى ضرورة إجراء أي تعديلات على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.



Kreston Kuwait

مكتب عبداللطيف جوهري وشركاه

محاسبون قانونيون

برج باناسونيك - الدور 23 - مكتب 82

شارع فهد السالم - القبلة

ص.ب: 27724 الصفاة 13138 الكويت

تلفون: (+965) 22479823

فاكس: (+965) 22479824

info@krestonkuwait.com

www.krestonkuwait.com

مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك. ويعتبر القائمون على الحوكمة مسئولين عن الاشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن مسؤوليتنا هي تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً لمعايير التدقيق الدولية وإصدار تقرير مراقب الحسابات المستقل حولها. ومع ذلك، ونظراً للأمور المبينة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي"، لم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة يستند إليها رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة.

نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين "ميثاق الأخلاقيات" الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسئولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات.

التقرير حول مراجعة الأمور القانونية والتنظيمية الأخرى

في رأينا أيضاً، ونظراً لأهمية الأمور المذكورة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" من تقريرنا، أننا لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة تتفق مع ما هو وارد بدفاتر الشركة الأم. وأننا، ونظراً لأهمية الأمور المذكورة في قسم "أساس عدم إبداء الرأي" لم نتمكن من الحصول على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق كما لم نتمكن من تحديد ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية والتعليمات ذات الصلة أو قاذون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، وما إذا كانت هناك أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاته اللاحقة أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بشكل يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجموع.

عبد اللطيف محمد جوهري عبدالله

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 142

مرخص من هيئة أسواق المال

عضو في كريستون العالمية

الكويت في:

15 يناير 2025



شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات غير المتداولة
71,372,664	-	6	عقارات قيد التطوير
10,069,116	8,970,455	7	عقارات استثمارية
1,277,335	1,203,229	8	استثمار في شركة زميلة
1,044,908	1	9	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
27,428,856	25,021,214	10	مدينو إجارة
111,192,879	35,194,899		مجموع الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
8,788,661	7,253,565	11	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
706,050	3	12	النقد والنقد المعادل
9,494,711	7,253,568		مجموع الموجودات المتداولة
120,687,590	42,448,467		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية :
110,727,500	110,727,500	13	رأس المال
538	538	14	إحتياطي إختياري
6,421,180	(73,171)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
-	(1,044,907)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(538)	(538)		اسهم خزينة
(82,269,314)	(100,823,955)		خسائر مرحلة
34,879,366	8,785,467		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
45,119,211	-	16	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
285,516	299,890		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
45,404,727	299,890		مجموع مطلوبات غير متداولة
			مطلوبات متداولة
35,580,512	31,313,703	17	دائنو تمويل إسلامي
4,822,985	2,049,407	16	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
40,403,497	33,363,110		مجموع مطلوبات متداولة
120,687,590	42,448,467		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

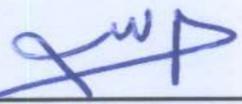
الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(52,954)	192,163		الإيرادات
-	2,154,914		ربح / (خسارة) ترجمة عملات أجنبية
-	(2,894,458)		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(2,752,334)		خسائر إستبعاد عقارات استثمارية
	(22,496,064)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة لمدينو الإجارة
(71,473)	(74,106)		خسارة من إستبعاد عقارات قيد التطوير
366,194	571,746	18	حصة في نتائج أعمال شركة زميلة
241,767	(25,298,139)		إيرادات أخرى
			مجموع الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
(98,238)	(30,963)		مصاريف إدارية
(170,585)	(167,613)		تكلفة الموظفين
(43,552)	-		تكاليف تمويل إسلامي
(312,375)	(198,576)		مجموع المصروفات والأعباء الأخرى
(70,608)	(25,496,715)		صافي خسارة السنة
(0.1)	(23.0)	19	خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها


نائب رئيس مجلس الإدارة
محمد أحمد الشايح

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(70,608)	(25,496,715)	صافي خسارة السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى
		بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل
(71,079)	447,723	فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود لا يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل
-	(1,044,907)	التغير في القيمة العادلة لإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(71,079)	(597,184)	مجموع الخسارة الشاملة الأخرى
(141,687)	(26,093,899)	مجموع خسارة الدخل الشامل للسنة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(70,608)	(25,496,715)		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
			صافي خسارة السنة
			تعديلات :
-	22,496,064		خسارة إستبعاد عقارات قيد التطوير
-	2,894,458		خسائر إستبعاد عقارات استثمارية
-	(2,154,914)		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
71,473	74,106		حصة من نتائج شركة زميلة
-	2,752,334		مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
52,954	168,341		فروق ترجمة عملات أجنبية
43,552	-		مصاريف تمويل
19,532	14,374		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(366,194)	(571,746)		إيرادات أخرى
(249,291)	176,302		ربح / (خسارة) التشغيل قبل التغير في رأس المال العامل
			<u>التغير في موجودات ومطلوبات التشغيل :</u>
393,182	1,535,096		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
-	45,875,949		عقارات قيد التطوير
109,314	(47,321,043)		الدائنون التجاريون وأرصدة دائنة أخرى
253,205	266,304		النقد من العمليات
(229,390)	-		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
23,815	266,304		<u>صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
-	3,294,458		عقارات إستثمارية
-	3,294,458		<u>صافي التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار</u>
			<u>التدفقات النقدية من أنشطة التمويل</u>
-	(4,266,809)		دائنو تمويل اسلامي
19,663	706,048		الحركة على حسابات بنكية محتجزة
(43,552)	-		مصاريف تمويل مدفوعة
(23,889)	(3,560,761)		<u>صافي التدفقات في الأنشطة التمويلية</u>
(74)	1		صافي التدفقات النقدية خلال السنة
76	2		يضاف : النقد والنقد المعادل في بداية السنة
2	3	12	<u>رصيد النقد والنقد المعادل في نهاية السنة</u>

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

(1) التأسيس والنشاط

تأسست شركة أبيار للتطوير العقاري - شركة مساهمة كويتية (عامة) "الشركة الأم" في دولة الكويت. وقد تم إدراج الشركة في بورصة الكويت للأوراق المالية بتاريخ 29 أكتوبر 2007. أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 أكتوبر 2019 بالانسحاب الاختياري من بورصة الكويت للأوراق المالية. كما وافق مساهمي الشركة الأم على تلك التوصية في الجمعية العمومية العادية المنعقدة بتاريخ 26 نوفمبر 2019. وافقت هيئة أسواق المال على هذه التوصية في 28 يناير 2020. بتاريخ 19 أبريل 2021 تم إلغاء إدراج الشركة بموجب قرار من هيئة أسواق المال وحتى تاريخ صدور هذه البيانات المالية إن الشركة بصدد تعديل الكيان القانوني لتحويله من شركة مساهمة كويتية عامة إلى شركة مساهمة كويتية مقفلة. وتمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

تتمثل الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي:

- أ. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من التجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- ب. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط داخل الكويت وخارجها.
- ج. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
- د. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- هـ. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- و. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- ز. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ح. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- ط. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- ي. استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- ك. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج صحاري، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 بناءً على اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 15 يناير 2025.

مبدأ محاسبي خاص بالإستمرارية

بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022 مبلغ وقدره 100,823,955 دينار كويتي (2021: 82,269,314 دينار كويتي) ما يمثل 91.06% (2021: 74.23%) من رأس المال الشركة الأم المدفوع والمصدر. كما تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 26,109,542 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 30,908,786 دينار كويتي). قامت الشركة الأم خلال سنة 2019 بالتوقيع على مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل مبلغ التسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل المتعلقة بها حتى 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي، إلا أن مدة تنفيذ مذكرة التفاهم انتهت في 30 يونيو 2019، ولم تعد ملزمة لأطرافها، ووفقاً لإفادة الإدارة مازالت الشركة الأم تجري مفاوضات لإيجاد حل طويل الأجل. إن مقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية مرتهن بإعادة التفاوض حول ترتيبات ديونها مع جهات الاقراض أو توفير تمويل بديل.

كما في تاريخ اصدار هذه البيانات المالية المجمعة، لم يتم التوصل إلى ترتيبات محددة لإعادة الهيكلة مع جهات الاقراض. إلا أن الإدارة تعتقد أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة الهيكلة سوف تنتهي بنتائج إيجابية. إن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية يعتمد على إعادة جدولة الدين وفقاً لمدد معينة لسداد الالتزامات مع جهات الاقراض، واستمرار الدعم من جهات الاقراض وتحقيق أرباح مستقبلية والذي يعتمد على تطبيق وتنفيذ خطة إعادة هيكلة الدين التي يتم مناقشتها حالياً مع جهات الاقراض.

تقر الإدارة باستمرار عدم التأكد المتعلق بقدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها المالية لإعادة تمويل أو سداد دائني التمويل الاسلامي فوراً وعند استحقاقها. على الرغم من ذلك، ووفقاً للمبين أعلاه، تعتقد الإدارة أن المناقشات مع جهات الاقراض بشأن خطة إعادة هيكلة الدين سوف تنتهي بنتائج إيجابية، وتتوقع بصورة معقولة أن تتوافر لدى المجموعة الموارد الكافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وإذا لم تتمكن المجموعة لاي سبب من الأسباب من مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يؤثر ذلك على مقدرة المجموعة على تحقيق موجوداته بقيمتها المسجلة، وإطفاء مطلوباتها في سياق العمل المعتاد لقاء المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة.

2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الالتزام

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات مالية بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً بالسياسات والإيضاحات المرفقة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، تنشأ السيطرة عندما تتعرض الشركة الأم لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر الشركة الأم على الشركات المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى الشركة الأم:

– سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛

– تعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركات المستثمر فيها؛

أساس التجميع (يتبع)

- القدرة على استخدامها على الشركات المستثمر فيها في التأثير على عائدتها؛
عندما تحتفظ الشركة الأم بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ الشركة الأم في إعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركات المستثمر فيها بما في ذلك :
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركات المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.
تعيد المجموعة في تاريخ كل تقرير مالي تقييم مدى سيطرتها على الشركات 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 الشركة الأم على السيطرة على الشركات التابعة وتتوقف السيطرة على الشركات التابعة وتوقف هذه السيطرة عندما تفقد الشركة الأم سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة الشركة الأم على الشركات التابعة.
تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات، الشاملة الأخرى بمساهمي المجموعة 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. يتم إستبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.
يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركات تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت الشركة الأم السيطرة على شركاتها التابعة، فإنها :
- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركات التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.

2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الالتزام (يتبع)

- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل الشامل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل الشامل المجمع أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان ذلك مناسباً ووفق الحاجة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات والمطلوبات ذات الصلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة بالبيانات المالية المجمعة :

اسم الشركة	بلد التأسيس	الحصة %		النشاط
		2021	2022	
شركة العين الأهلية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م	الكويت	100%	100%	أنشطة عقارية

2. أسس التجميع وإعداد البيانات المالية المجمعة وبيان الالتزام (يتبع)

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وإفتراضات قد تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات. خلال الفترة الصادر عنها التقرير. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة بعض من أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن المناطق التي تتخللها درجة عالية من الإفتراضات أو التعقيد أو حيث تكون التقديرات والإفتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية مبينة في إيضاح رقم (5).

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدوائية للتقارير المالية

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركة ماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة بإستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية كما في 1 يناير 2021.

3-1) المعايير والتحسينات والتعديلات على المعايير التي أصبحت سارية من 1 يناير 2021

المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 16 : عقود التأجير

قامت الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 المعدل في 1 يناير 2020. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم 15 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة رقم 27. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 مبادئ الإعراف بعقود التأجير وقياسها وعرضها والإفصاح عنها. قامت الشركة كمستأجر بتطبيق السياسة المحاسبية التالية فيما يتعلق بعقود الإيجار :

عند بداية العقد تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد عقد تأجير. يعتبر العقد عقد تأجير إذا كان يتضمن الحق في التحكم في استخدام أصل محدد لفترة زمنية لقاء مقابل. عند تحديد العقد على أنه عقد تأجير، تعترف الشركة بأصل حق الاستخدام والالتزام بالتأجير في تاريخ بدء العقد. يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة، والتي تشمل المبلغ المبدئي للالتزامات التأجير المعدلة بأية مدفوعات تأجير تم إجراؤها في أو قبل تاريخ بداية العقد، بالإضافة إلى أي تكاليف مباشرة مبدئية تم تكبدها. يتم لاحقاً إستهلاك أصل حق الاستخدام بإتباع طريقة القسط الثابت طيلة مدة العقد. يتم تخفيض أصل حق الاستخدام بشكل دوري حسب خسائر إنخفاض القيمة، إن وجدت. يتم قياس الالتزام التأجير مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي لم يتم دفعها في تاريخ بداية العقد، مخصومة بإستخدام معدل الإقتراض الإضافي للشركة. يتم قياس الالتزام التأجير لاحقاً بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية.

بالرغم من ذلك، لم يكن هناك أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للشركة حيث أن يتم عقود الإيجارات بشكل سنوي، كما لم تتضمن عقود الإيجارات خياراً للشراء.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 كوفيد 19 - الخاص بترتيبات الإمتيازات

كما في مايو 2021، تم إصدار تعديل الكوفيد - 19 الخاص بترتيبات إيجار الإمتياز، تم إضافة فقرات 46 (أ)، 46 (ب)، 60 (أ)، ج 20 (أ)، ج 20 (ب) يطبق المستأجر تلك التعديلات على فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يونيو 2021. يسمح بالتطبيق المبكر، بما في ذلك البيانات المالية المجمعة الصادرة في أو بعد 28 مايو 2021.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (يتبع)

وجب على المستأجر تطبيق تعديل الكوفيد - 19 الخاص بترتيبات إيجار الإمتياز بطريقة الأثر الرجعي، ويتم الإعترا ف بإجمالي التأثير للتطبيق المبدئي كتعديل على الرصيد الإفتتاحي للأرباح المرحلة (أو أي من عناصر حقوق الملكية الأخرى، كما هو مناسب) في بداية فترة التقرير السنوية التي تم فيها التطبيق المبدئي للتعديل. إن هذا التعديل لم يكن له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للشركة.

◆ تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 : الترتيبات المشتركة

تسري التعديلات على العمليات التي يتم فيها الحصول على سيطرة مشتركة في أو بعد تاريخ التقرير السنوي الأول الذي يبدأ في أو بعد 1 يناير 2020 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن أي طرف يشارك في عملية مشتركة ولكنه لا يملك سيطرة مشتركة، قد يحصل على سيطرة مشتركة للعمليات المشتركة والتي تشكل نشاط العمليات المشتركة فيها أعمال ضمن تعريف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3). توضح التعديلات عدم قياس الحصص المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

(3-1) المعايير والتحسينات والتعديلات على المعايير التي أصبحت سارية من 1 يناير 2021 (يتبع)

◆ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 : تكاليف الإقتراض

تطبق المنشأة تلك التعديلات على تكاليف الإقتراض المتكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة تلك التعديلات للمرة الأولى. تقوم أي منشأة بتطبيق هذه التعديلات على الفترات السنوية للتقارير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المنشأة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للإستخدام أو البيع المزمع له كاملة.

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9: الأدوات المالية

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)

قدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الصادر في نوفمبر 2009 متطلبات جديدة تتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية. ولاحقاً تم تعديل المعيار في أكتوبر 2010 ليتضمن المتطلبات اللازمة لتصنيف وقياس المطلوبات المالية وكذلك عدم الإعترا ف. كما خضع المعيار أيضاً للتعديل في نوفمبر 2013 فأصبح يشمل المتطلبات الجديدة لمحاسبة التحوط العامة. وقد تم إطلاق آخر نسخة منقحة من المعيار رقم 9 في يوليو 2014 ، ليصبح متضمناً وبشكل رئيسي على : (أ) متطلبات انخفاض القيمة للموجودات المالية.

(ب) إدخال بعض التعديلات المحدودة على متطلبات التصنيف والقياس بتقديم القيمة العادلة من خلال الربح الشامل الآخر (FVTOCI) كفئة قياس لبعض أدوات الدين البسيطة المتطلبات الرئيسية للمعيار الدولي رقم 9 : جميع الموجودات المالية المعترف بها والتي تقع في نطاق المعيار الدولي رقم 39 الأدوات المالية: يقتضي أن يتم لاحقاً قياسها التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة. فيما يتعلق بقياس المطلوبات المالية المحددة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، فإن المعيار الدولي رقم 9 يقتضي بأن يتم تسجيل مقدار التغيير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية والذي يعزى إلى التغييرات في مخاطر الائتمان المرتبطة بتلك المطلوبات في بيان الدخل الشامل الآخر، ما لم يكن الأعترا ف بآثار التغييرات في مخاطر الائتمان المطلوبات المسجلة في بيان الدخل الشامل الآخر من شأنه خلق أو الأسهم في وجود عدم تطابق محاسبي في الربح أو الخسارة.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (يتبع)

إن التغييرات في القيمة العادلة والتي تعزى إلى مخاطر الائتمان للمطلوبات المالية لا يتم إعادة تصنيفها في وقت لاحق للربح أو الخسارة. فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، فإن المعيار الدولي رقم 9 يتطلب نموذج لخسارة الائتمان المتوقعة خلافاً لنموذج خسارة الائتمان المتكبدة بموجب المعيار الدولي رقم 39. إن نموذج خسارة الائتمان المتوقعة يتطلب من الشركة (المنشأة) أن تبرر وتوضح أسباب خسائر الائتمان المتوقعة التغييرات في تلك الخسائر وذلك في تاريخ كل تقرير حتى تعكس التغييرات في مخاطر الائتمان منذ وقت الاعتراف الأول بها.

◆ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 : ضريبة الدخل

توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة رقم 52 ب (لإعتراف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيع الأرباح حيث يتم الإعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

3-1) المعايير والتحسينات والتعديلات على المعايير التي أصبحت سارية من 1 يناير 2021 (يتبع)

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15: إيرادات عقود العملاء

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
تم إطلاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) في مايو الماضي 2014، وقدم نموذجاً شاملاً للشركات (المنشآت) يتم الخطوة 1 : تحديد العقد (العقود) مع العملاء.
الخطوة 2 : تحديد إلزام الإنجاز الواجب القيام به بموجب العقد.
الخطوة 3 : تحديد السعر المطلوب مقابل الخدمة المقدمة.
الخطوة 4 : توزيع سعر الخدمة على الإلتزام المنوط القيام به بموجب العقد.
الخطوة 5 : الإعتراف بالإيرادات عند الوفاء بالإلتزام المطلوب.

تقوم الشركة (المنشأة) بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، بتسجيل الإيرادات عند الوفاء بالإلتزامات عن الأداء وعلى سبيل المثال عندما تنتقل عملية التحكم في السلعة أو الخدمة المتعلقة بالأداء أو الإلتزام إلى العميل.

◆ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 : منافع طويلة الأجل في الشركة الزميلة والمشاريع المشتركة

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية بالإضافة إلى متطلباتها الخاصة بانخفاض القيمة، على مصالح طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزء من صافي الإستثمار في الشركة الزميلة أو الشركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها. يتضمن ذلك، مصالح طويلة الأجل والتي، من حيث الجوهر تشكل جزء من صافي إستثمار الشركة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

إن تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للشركة.

◆ التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: خطط المنافع المحددة - مساهمات الموظفين

(يسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر لها)
توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19 كيفية قيام الشركة بالمحاسبة عن المساهمات التي يقوم بها الموظفون أو أطراف أخرى في خطط المنافع المحددة بناء على ما إذا كانت تلك المساهمات معتمدة على عدد من سنوات الخدمة المقدمة من الموظفين. فبالنسبة للمساهمات المعتمدة على عدد من سنوات الخدمة تقوم المنشأة إما بالإعتراف بهذه المساهمات كتخفيض لتكلفة الخدمة عن السنة التي قدمت فيه هذه الخدمة أو تنسب إلى فترات خدمة الموظفين باستخدام طريقة وحدة الإئتمان المقدره حيث أن المساهمات التي تستند إلى عدد من سنوات الخدمة يجب أن تنسبها المنشأة إلى سنوات خدمة الموظفين.

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (يتبع)

3-2) معايير وتفسيرات صادرة ولكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها الشركة بشكل مبكر :

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 17 : عقود التأمين

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) في عام 2017 المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 (IFRS 17) تحت عنوان "عقود التأمين" والذي يحل محل المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 4 (IFRS 4) الصادر عن المجلس في عام 2004. يساعد هذا المعيار الجديد المستثمرين وغيرهم من مستخدمي البيانات المالية المجمعة على فهم المعالجة المحاسبية لعقود التأمين، والمخاطر التي تتعرض لها شركات التأمين وأثرها على ربحية هذه الشركات ومركزها المالي. يحل المعيار الدولي الجديد رقم 17 مشاكل المقارنة التي كانت تظهر عند تطبيق المعيار الدولي رقم 4، حيث أن المعيار الدولي رقم 4 لا يتطلب أن تتم المحاسبة عن عقود التأمين بطريقة متسقة، بل على العكس فقد كانت تتم المحاسبة عن عقود التأمين بطرق مختلفة بين الشركات وأحياناً بشكل مختلف داخل الشركة نفسها. ونتيجة لذلك فإن المستثمرين والمحليين يجدون صعوبة في :

1- تحديد أي مجموعة من عقود التأمين في الشركة هي رابحة وأي منها خاسرة.

2- القيام بتحليل الاتجاه (trend analysis) حول معلومات عقود التأمين.

يهدف إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين" إلى توفير أساس موحد للمحاسبة عن جميع أنواع عقود التأمين بما في ذلك عقود إعادة التأمين بما يعود بالنفع على كل من المستثمرين وشركات التأمين، ويعزز من قابلية التقارير المالية للمقارنة فيما بين الشركات والأسواق المالية حول العالم. وفقاً للمعيار الجديد ستتم المحاسبة عن التزامات التأمين باستخدام القيم الجارية (Current values) بدلاً من التكلفة التاريخية، كما يشترط أن يتم تحديث هذه القيم بانتظام مما سيوفر معلومات أكثر فائدة لمستخدمي البيانات المالية. سيصبح المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 17 "عقود التأمين" نافذاً للتطبيق اعتباراً من 1 يناير 2021 مع السماح بالتطبيق المبكر بشرط أن تكون الشركة مطبقة للمعيار الدولي رقم 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي رقم 15 "الإيرادات من العقود مع الزبائن".

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية IFRS 3 : مجموعة الأعمال

التعديل الجديد تعديل يجلب معه تعريف جديد للمشروع. إذ من المهم للغاية التمييز بين الحالة عندما يستحوذ المستثمر على عمل تجاري أو عندما يشتري المستثمر مجموعة من الأصول فقط. السبب هو أن طريقة المحاسبة للحيازة الجديدة تعتمد على: إذا استحوذ المستثمر على شركة، فعليك تطبيق طريقة الدمج الكامل وفقاً للمعيار IFRS 3، وإذا استحوذ المستثمر على مجموعة من الأصول، فحينئذٍ تطبق طريقة محاسبية مختلفة، على سبيل المثال، بموجب المعيار IFRS 16 الممتلكات والمنشآت والمعدات أو بموجب المعيار IFRS 11 العمليات المشتركة أو غيرها. لم يغير التعديل الجديد للمعيار IFRS 3 سوى الملحق (أ) من المصطلحات المتضمنة في المعيار، وتعليمات التطبيق والأمثلة التوضيحية - وبالتالي لم يطرأ أي تغيير على نص المعيار نفسه. توضح التغييرات متطلبات الاستحواذ حتى يتم اعتباره استحواذ على شركة بالإضافة إلى إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية. يبدأ هذا التغيير من 1 يناير 2021.

◆ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 الإستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011) تقوم بتوضيح معالجة بيع أو مساهمة الأصول من المستثمر إلى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

3. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (يتبع)

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية المجمعة للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الأصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - دمج الأعمال).

- تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حيثما لا تشكل الأصول العمل، أي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط إلى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الزميلة أو شركة المحاصة.

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

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ إلى أجل غير مسمى لحين إكمال المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. وتتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل قد يكون له أثراً على البيانات المالية المجمعة للشركة في حال نشأة هذه المعاملات.

◆ تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (8) : تعريف المعلومات الجوهرية

تقدم التعديلات تعريفاً جديداً للمعلومات الجوهرية وفحواه كالتالي : تعتبر المعلومات جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام إستناداً إلى تلك البيانات المالية المجمعة بما يقدم معلومات مالية عن المنشأة المحددة التي قامت بإعدادها.

توضح التعديلات أن إتصاف المعلومات بكونها جوهرية يتوقف على طبيعة أو حجم المعلومات سواء أكانت معروضة بصورة منفردة أو مجتمعة مع معلومات أخرى في سياق البيانات المالية. ويعتبر عدم صحة التعبير عن المعلومات أمراً جوهرياً إذا كان من المتوقع أن يؤثر بصورة معقولة على القرارات التي يتخذها المستخدمون الرئيسيون. لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للشركة وليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مستقبلي على الشركة.

4. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة هي كما يلي :

4-1) تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية :

يتم تحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتم تحقق أصل ما عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل. ولا يتحقق الإلتزام المالي عند الإعفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو إنتهاء صلاحيته.

4-2) الإلتزامات المالية / حقوق الملكية :

يتم لاحقاً قياس وتسجيل الإلتزامات المالية، غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف حصة الملكية كإلتزامات مالية في حال وجود إلتزام تعاقدي لتسليم النقد أو أصل مالي آخر.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

4-3) النقد والنقد المعادل :

يتم تصنيف النقد بالصندوق، والودائع تحت الطلب ولأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال إستحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر بالصافي من تسهيلات السحب البنكي على المكشوف كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية.

4-4) الذمم التجارية المدينة :

تدرج الذمم التجارية المدينة بالقيمة الإسمية ناقصاً المخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تقوم الشركة بشكل مستمر بقياس مخصص خسائر انخفاض في قيمة الذمم التجارية المدينة بمبلغ مساوي للخسائر الإئتمانية المتوقعة.

4-5) عقارات قيد التطوير :

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق العمل العادي، وليس للاحتفاظ بها لاكتساب ايجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وتدرج بصافي القيمة البيعية. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم تحويلها إلى عقارات بغرض المتاجرة. تتضمن التكلفة المبالغ المدفوعة للاستحواذ على الأراضي والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

4-7) عقارات استثمارية :

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم اثبات تلك العقارات عند اقتنائها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة والتي تمثل القيمة السوقية بواسطة مقيم مستقل كما يتم إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجموع. تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة للعقار في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المحاسبية للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

4-8) استثمار في شركة زميلة :

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري وليس سيطرة على سياساتها المالية والتشغيلية. تتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة باتباع طريقة حقوق الملكية. يتم إدراج حصة المجموعة من الربح والخسارة المحققة للشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية من تاريخ البداية الفعلية للتأثير الجوهري حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري. وعليه، يتم إدراج الاستثمار في شركات زميلة بالتكلفة مضافاً إليه حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من تعاملات مع شركات زميلة يتم إلغاؤها مقابل الاستثمارات في شركات زميلة بحدود حصة المجموعة وذلك الاستثمار. إن هذا الإلغاء محدد بقيمة الانخفاض في قيمة الاستثمار. في تاريخ كل مركز مالي يتم تحديد فيما إذا كان هنالك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود انخفاض، يتم تحديد قيمة الانخفاض بالفرق بين المبلغ القابل للاسترداد والقيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة، حيث يتم إدراج الانخفاض في بيان الدخل المجموع.

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

(4-9) دائنون ومطلوبات :

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

(4-10) مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين :

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين عن فترة الخدمة المتراكمة حتى تاريخ بيان المركز المالي وفقاً لأحكام قانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وحسب عقود الموظفين فيما لو كانت توفر مزايا إضافية ، إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض تسديد كامل الالتزام كنتيجة لانتهاء خدمات العاملين في تاريخ المركز المالي.

(4-11) دائنو تمويل إسلامي:

يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مطروحا منها تكلفة المعاملة. لاحقا يتم إثبات القروض التي تحمل ربح بالتكلفة المطفأة، باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحا منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الدخل المجمع على مدار فترة عقود التمويل.

(4-12) العملات الأجنبية :

يتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار التحويل السائدة عند تاريخ المعاملة ويتم تحويل جميع الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية على الدينار الكويتي بتاريخ بيان المركز المالي حسب سعر التحويل السائد بذلك التاريخ. تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الدخل الشامل للسنة.

(4-13) الأحداث المحتملة :

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد. لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

(4-14) الإيرادات :

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع الشركة إستحقاقه في عقد مع عميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تعترف الشركة بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على منتج أو خدمة إلى عميل. وتتبع الشركة عملية من خمس خطوات:

- 1- تحديد العقد مع العميل.
- 2- تحديد التزامات الأداء.
- 3- تحديد سعر المعاملة.
- 4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء.
- 5- الاعتراف بالإيرادات عندما تكون التزامات الأداء مستوفاة.

يتم تحديد إجمالي سعر المعاملة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناء على أسعار البيع النسبية التي يذتها سعر المعاملة للعقد يستثنى أي مبالغ يتم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما تكون الشركة (أو كما) تلبية إلتزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

بيع البضائع

يتم الاعتراف بالإيراد عندما تقوم الشركة بتحويل السيطرة على الموجودات إلى العملاء و التي عادة ما تكون في نقطة زمنية يستلم فيها العميل البضائع بلا منازع.

تقديم الخدمات

إيرادات الخدمات الناتجة عن تقديم خدمات للعميل، يتم تسجيلها عند الانتهاء من تقديم الخدمة.

4-15 الأدوات المالية :

4-15-1 التحقق، القياس المبني وعدم التحقق

يتم التحقق من الأصول والخصوم المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية لأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

إن جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. إن المشتريات أو المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف السائد في الأسواق.

يتم استبعاد أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان مناسباً) إما - عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية.

- أو عندما تقوم الشركة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو أ- أن تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر أو مزايا الأصل أو

ب- أن لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم الشركة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم الشركة بتقييم إذا ما إذا كانت وإلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل. عندها تواصل الشركة تحقق الأصل المحول إلى مدى إلتزام الشركة المتواصل وبهذه الحالة تقوم الشركة بتحقيق الإلتزام المتعلق به. إن الأصل المحول والإلتزام المرتبط به يتم قياسها على أسس تعكس الحقوق والإلتزامات التي تحتفظ بها الشركة. لا يتم تحقق إلتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند إستبدال إلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح والخسائر المجموع.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

2-15-4) تصنيف الموجودات المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.
 - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI).
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL).
- ويتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية.
 - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يجوز للشركة إجراء التعيين غير القابل للإلغاء عند التحقق المبدئي لأصل مالي:
- يجوز لشركة اختيار لا رجعة فيه لغرض التغيرات، اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة.
- يجوز للشركة تعيين لارجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVOCI كما هو مقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي. لم يتم عمل مثل هذا التعيين.

3-15-4) القياس اللاحق للموجودات المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها (FVTPL):

– يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية.

– الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، نافصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

تتكون الأصول المالية للشركة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل

يتم تصنيف النقد في الصندوق والودائع تحت الطلب، ضمن النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الموزعة لدى المؤسسات المالية التي تستحق أقل من سنة واحدة يتم تصنيفها كودائع قصيرة الأجل.

ذمم مدينة وموجودات مالية أخرى

تسجل الذمم المدينة والموجودات الأخرى بالمبلغ الأصلي ناقصاً مخصص لإنخفاض القيمة، المدينون غير المصنفين ضمن أي من الفئات أعلاه يتم تصنيفها "كذمم مدينة أخرى، وموجودات أخرى".

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI**
إن موجودات الشركة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى تتكون من استثمار في أسهم حقوق الملكية في شركات عديدة وتتضمن الأسهم المسعرة وغير المسعرة.

أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
تقوم الشركة بإحتساب أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

• يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها؛ و

• الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم. سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح والخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل. لا تحتفظ الشركة بأية أدوات كما في تاريخ التقرير.

أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI
عند التحقق المبدئي، يجوز للشركة إجراء تعيين غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين إستثمارات في أدوات حقوق الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى FVOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال. يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم الشركة بإدارتها مع بعضه البعض ولديه دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة. بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

• الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على إستثمارات في أسهم حقوق الملكية.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط. تشمل الأصول المالية للشركة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على الاستثمار في أسهم حقوق ملكية وصناديق.

4-15-4) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتطبيق نهج من ثلاث مراحل لقياس خسائر الائتمان المتوقعة (ECL) على الأدوات المالية التي لم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر:

- القروض للعملاء.
 - أرصدة لدى بنوك والودائع لأجل.
 - أصول مالية أخرى.
- أدوات حقوق الملكية ليست عرضة للخسائر الائتمانية المتوقعة.

إنخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية

يتم الاعتراف بالانخفاض في التسهيلات الائتمانية في بيان المركز المالي المجمع بمبلغ مساو للقيمة الأعلى بين قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. بالرغم من ذلك، لا يوجد هناك أي تسهيلات ائتمانية كما في تاريخ التقرير.

إنخفاض قيمة الأصول المالية بخلاف التسهيلات الائتمانية

تعترف الشركة بالخسائر الائتمانية المتوقعة الناتجة عن الاستثمار في أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وأرصدة لدى البنوك وودائع وموجودات أخرى.

الخسائر الائتمانية المتوقعة

تطبق الشركة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية على النحو التالي:

المرحلة الأولى : الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار 12 شهراً

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً من الأصول المالية التي لم يكن بها زيادة جوهرية في خسائر الائتمان منذ التحقق المبدئي أو حالات التعرض للمخاطر التي تم التحديد بانها تحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. تضع الشركة في إعتبارها الأصل المالي الذي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون معدل تلك المخاطر الائتمانية يستوفي تعريف (فئة الاستثمار) المتعارف عليها دولياً.

4. السياسات المحاسبية الهامة (يتبع)

المرحلة الثانية : الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - دون التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية التي لم يكن لها زيادة جوهرية في مخاطر الإئتمان منذ التحقق المبدئي ولكن تتعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية.

المرحلة الثالثة : الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة - في حالة التعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية

تقوم الشركة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة من الأصول المالية ويتم التحديد بأنها تعرضت للإنخفاض في القيمة الإئتمانية إستناداً إلى الدليل الموضوعي على الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة هي خسائر الإئتمان التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً جزءاً من خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ التقرير. ويتم احتساب كلا من خسائر الإئتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة وخسائر الإئتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً إما على أساس فردي أو مجمع بالإعتماد على طبيعة المحطة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مرحلة الإنخفاض في القيمة

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية تعرضت للإنخفاض في القيمة الإئتمانية. تعتبر الشركة أن الأصل المالي قد تعرض للإنخفاض في القيمة الإئتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المتأخرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم.

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة أيضاً بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي من خلال مقارنة التعثر الذي حدث على مدار العمر المتوقع إعتباراً من تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر في تاريخ التحقق المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديث الزيادة الجوهرية في المخاطر الإئتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم إعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشر إلى زيادة جوهرية في المخاطر الإئتمانية.

قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة

تتمثل خسائر الإئتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الإئتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للشركة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والتعرض لمخاطر التعثر. تقدر الشركة تلك العناصر باستخدام نماذج المخاطر الإئتمانية المناسبة أخذاً في الإعتبار المعدلات الإئتمانية الداخلية والخارجية للموجودات وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات الإقتصادية الكبرى المستقبلية إلى آخره.

16-4) مصاريف التشغيل :

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5. الأحكام المحاسبية المهمة و التقديرات غير المؤكدة.

عند تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من الشركة يتطلب من الإدارة القيام ببعض الأحكام والتقديرات والافتراضات حول القيم الدفترية للموجودات و المطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. تتم مراجعة التقديرات و الافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. تدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وذلك في حال أثر هذا التعديل على تلك الفترة فقط، بينما تدرج في فترة المراجعة و فترات مستقبلية في حال أثر هذا التعديل على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

أحكام الإدارة المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة، بأخذ الأحكام التالية، و التي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف الأدوات المالية

عند إقتناء أداة مالية، تقرر الشركة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية و المشتقات، إستنادا إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع الشركة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداتها المالية.

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل و المصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات و المطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم شرحها فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة بمراجعة موجوداتها غير المادية بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. و بصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ و توقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة

تستخدم الشركة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة إنقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية و نوع الخدمات و العميل و النوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى الشركة.

6. عقارات قيد التطوير

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
71,549,505	71,372,664	الرصيد في بداية السنة
-	(72,268,253)	استبعادات
(176,841)	895,589	فروق ترجمة عملات اجنبية
71,372,664	-	

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير اللاحقة التي تكبدها المجموعة. تقع العقارات في دولة الامارات العربية المتحدة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، قامت المجموعة ببيع عقار قيد التطوير قيمته الدفترية 1,253,759 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 1,007,931 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجمع. كما قامت المجموعة بالتنازل عن عقارات قيد التطوير قيمتها الدفترية 5,200,000 دينار كويتي كجزء من تسوية عينية لدائنو التمويل الإسلامي ولم يتم تسجيل أي ربح أو خسارة من هذه المعاملة .

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 اكتشفت إدارة المجموعة ان رئيس مجلس الإدارة السابق قد قام خلال سنة 2019 ببيع عقار قيد التطوير قيمته الدفترية 2,381,711 دينار كويتي، وبناء عليه تم تعديل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 لإثبات استبعاد العقار بقيمته الدفترية وتحميل قيمته على حساب رئيس مجلس الإدارة السابق إيضاح 10 وكذلك تم إلغاء خسارة انخفاض القيمة المسجلة للعقار عن سنة 2019 بمبلغ 536,048 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 كان العمل جاري على إنهاء الإلغاء لمشروع Pier 8 بقيمة 36,551,244 دينار كويتي وأولجانا بقيمة 34,821,420 دينار كويتي عن طريق التفاوض مع أحد المستثمرين وقد قامت المجموعة بتعيين مستشار مالي متخصص لتمثيلها أمام الجهات المختصة.

بتاريخ 17 فبراير 2022 تم صدور حكم اللجنة القضائية الخاصة بالمشاريع العقارية غير المكتملة والملغاة (حكم نهائي لايقبل الطعن عليه واجب النفاذ) بإعادة قيد وتفعيل المشروعين (رقم "46" Pier 8 و رقم "138" أولجانا) وتكليف الجهات المختصة بتيسير إجراءات إعادة قيد وتفعيل المشروع وإستكمال إنجازهم مع إستحواذ أطراف خارجية عليه بالكامل وحلوله محل الشركة الأم "المطور السابق" بكافة الحقوق والإلتزامات بشأن إستكمال وتنفيذ وإنجاز المشروع وإلغاء كافة أوامر الحجز التحفظي والتنفيذي بالسجل المبدئي للوحدات. وأيضا نقل ملكية أرض المشروع المسجلة بإسم الشركة التابعة (شركة العين الأهلية للتجارة - فرع دبي) لأحد الأطراف الخارجية والأمر بفك الرهن لدى دائرة الأراضي والأملاك إيضاح (17). وذلك مع مسئولية "المطور السابق" بسداد الغرامات المترصدة عليه.

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

7. عقارات استثمارية

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,077,174	10,069,116	الرصيد في 1 يناير
-	(3,294,458)	الاستبعادات
-	2,154,914	التغير في القيمة العادلة
(8,058)	40,883	فروق ترجمة عملات اجنبية
<u>10,069,116</u>	<u>8,970,455</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2022 من قبل مقيمين مستقلين.

تم اثبات العقارات الاستثمارية بناء على عقود ابتدائية.

أفادت إدارة المجموعة بخصوص عقار استثماري (أرض بورت غالب) بقيمة 8,970,455 دينار كويتي بأن تسجيل الأرض باسم المجموعة يعتمد على البدء بأعمال التطوير وقد تم تقييم العقار وإدراجه بالقيمة العادلة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 ، قامت المجموعة بالتنازل عن عقار استثماري قيمتها الدفترية 3,544,033 دينار كويتي لأحد الدائنين مقابل مبلغ 1,281,946 دينار كويتي مما نتج عنه خسارة بمبلغ 2,262,087 دينار كويتي تم

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية قيمته الدفترية 4,530,265 دينار كويتي كتسوية عينية إلى مؤسسة مالية مما نتج عنه خسارة بمبلغ 3,285,525 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

خلال السنة السابقة، اكتشفت إدارة المجموعة ان رئيس مجلس الإدارة السابق قد قام خلال سنة 2019 ببيع عقار استثماري قيمته الدفترية 3,351,102 دينار كويتي، وبناء عليه تم تعديل البيانات المالية المجمعة لسنة 2019 لإثبات استبعاد العقار بقيمته الدفترية وتحميل قيمته على حساب رئيس مجلس الإدارة السابق إيضاح 11 وكذلك تم إلغاء خسارة انخفاض القيمة المسجلة للعقار عن سنة 2019 بمبلغ 1,509,724 دينار كويتي.

8. استثمار في شركة زميلة

2021		2022		اسم الشركة	الرئيسية	بلد التأسيس
القيمة الدفترية	نسبة الملكية	القيمة الدفترية	نسبة الملكية			
1,277,335	22.95%	1,203,229	22.95%	شركة الجداف العقارية ش.م.ك (مقفلة)	عقارات	الكويت

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

8. استثمار في شركة زميلة (يتبع...)

فيما يلي الحركة التي تمت على الاستثمار خلال السنة:

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
1,348,808	1,277,335
(71,473)	(74,106)
1,277,335	1,203,229

الرصيد في بداية السنة
حصة من نتائج الشركة الزميلة

ان الاستثمار في شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) بمبلغ 1,277,335 دينار كويتي (2019 : 1,348,808 دينار كويتي) مرهون مقابل دائنو تمويل إسلامي إيضاح 17 .
خلال السنة السابقة، تم بيع كامل حصة المجموعة في شركة أبيار قطر للتطوير العقاري بمبلغ 295,000 دينار كويتي مما نتج عنه ربح بمبلغ 209,651 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الربح أو الخسارة المجمع.
تم إثبات الحصة في نتائج أعمال الشركة الزميلة بناء على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2022.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لشركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
5,267,625	5,161,135
348,888	133,076
(51,509)	(52,066)
5,565,004	5,242,145
1,277,335	1,203,229

بيان المركز المالي
موجودات غير متداولة
موجودات متداولة
مطلوبات متداولة
صافي الموجودات
حصة المجموعة من صافي الموجودات

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
(311,387)	(322,859)
(71,473)	(74,106)

بيان الربح أو الخسارة
صافي خسارة السنة
حصة المجموعة من صافي الخسارة

9. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
1,044,908	1
1,044,908	1

اسهم مدارة غير مسعرة

تتمثل الاستثمارات بالقيمة العادلة في أسهم غير مسعرة تم ادراجها بالتكلفة منذ سنوات سابقة نظرا لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توافر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الموجودات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل .
قامت إدارة الشركة خلال السنة الحالية بناء لوجود مؤشرات تدل على البدء في أعمال التصفية لتلك الاستثمارات بإثبات التغير في القيمة العادلة لتلك الاستثمارات مع الإبقاء على رصيد رمزي بقيمة 1 د.ك. لحين الإنتهاء من أعمال التصفية.

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

10. مدينو إجارة

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
35,140,312	35,581,864
(5,947,497)	(6,022,230)
29,192,815	29,559,634
(1,763,959)	(4,538,420)
27,428,856	25,021,214

مجمل المبلغ
ناقصا: ربح مؤجل مستحق

ناقصا: مخصص خسائر انتمانية متوقعة

يمثل مدينو إجارة عقد تأجير من الباطن لبعض قلع الأرض لطرف آخر، والتي تم الاحتفاظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي، وتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقارات استثمارية من قبل المجموعة .
لم يتمكن المستأجر من سداد مدينو إجارة. وترى الإدارة ان صافي القيمة الدفترية لمدينو الإجارة يعادل تقريبا القيمة العادلة .
خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 صدر حكم لصالح المستأجر بفسخ عقد الايجار ورد ما تم سداه من دفعات إيجار للمجموعة بمبلغ 1,420,000 دينار كويتي وقد قامت إدارة المجموعة بتكوين مخصص مطالبات بهذا المبلغ إيضاح 16 واستئناف للحكم.

11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
332,771	-
922,005	-
7,533,885	7,253,565
8,788,661	7,253,565

أرصدة مستحقة من عملاء - بالصافي
مصروفات مدفوعة مقدما وعمولات
مدينون آخرون - بالصافي

يتضمن رصيد المدينون الآخرون مبلغ 6,758,316 دينار كويتي (2020 : 6,758,316 دينار كويتي) مستحق من رئيس مجلس الإدارة السابق ولم يتم الحصول على مصادقة منه على الرصيد. وقد افاد محامي المجموعة بأن "الشكوى المقدمة من المجموعة ضد رئيس مجلس الإدارة السابق أمام هيئة أسواق المال لم يتم الفصل فيها بشكل نهائي وأن من ضمن خسائر المجموعة التي تضمنتها الشكوى والنتيجة عن التعدييات والتجاوزات التي ارتكبتها المشكو في حقه على سبيل المثال لا الحصر مبلغ 6,758,316 دينار كويتي".

12. النقد والنقد المعادل

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
706,050	3
(706,048)	-
2	3

نقد بالصندوق ولدى البنوك
أرصدة محتجزة لدى البنوك

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

13. رأس المال

حدد رأس المال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 110,727,500 دينار كويتي موزع على 1,107,275,000 سهماً بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

14. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم الإقتطاع لحساب الإحتياطي نظراً لوجود خسائر مرحلة.

15. إحتياطي إختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة من ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري. يتم وقف التحويل بناء على توصية مجلس الإدارة للمساهمين في اجتماع الجمعية العامة السنوية. لا يوجد قيود عن توزيع الإحتياطي الإختياري. لم يتم الإقتطاع لحساب الإحتياطي نظراً لوجود خسائر مرحلة.

16. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
45,119,211	-
152,775	132,914
3,250,210	496,493
1,420,000	1,420,000
49,942,196	2,049,407

دفعات مقدمة من العملاء
مصروفات مستحقة ودائنون اخرون
ارصدة مستحقة الي مقاولين ومستشارين
مخصص مطالبات

تم تصنيف الدائنون والمصروفات المستحقة في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
45,119,211	-
4,822,985	2,049,407
49,942,196	2,049,407

غير متداولة
متداولة

17. دائنو تمويل إسلامي

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
36,103,127	31,836,318
(522,615)	(522,615)
35,580,512	31,313,703

دائنو تمويل اسلامي
ناقصا: ربح مؤجل مستحق

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

17. دائنو تمويل إسلامي (يتبع)

يبلغ متوسط المعدل الفعلي لتكاليف التمويل المستحقة 4.5 % (2021 : 4.5 % سنويا).

إن دائنو التمويل الإسلامي بمبلغ 12,432,227 دينار كويتي (2021 : 26,959,366 دينار كويتي) مضمونة مقابل رهن بعض العقارات قيد التطوير بمبلغ (لاشيء) دينار كويتي (2020 : 36,551,244 دينار كويتي) إيضاح 6 واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 1,203,229 دينار كويتي (2021 : 1,277,335 دينار كويتي) إيضاح 8 .

لم تتمكن المجموعة من الوفاء بشروط السداد الإلزامية مقابل بعض دائنو التمويل الإسلامي في تاريخ الاستحقاق.

خلال سنة 2019 ، قامت المجموعة بتحويل بعض العقارات قيد التطوير والأسهم كجزء من التسوية العينية تجاه الدائنين بموجب تمويل إسلامي بمبلغ 5,200,000 دينار كويتي و 657,000 دينار كويتي على التوالي.

بتاريخ 18 فبراير 2019 ، أعلنت الشركة الأم في بورصة الكويت للأوراق المالية أنها وقعت مذكرة تفاهم مع مؤسسة مالية محلية لتسوية تسهيلات ائتمانية بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي تمثل أصل المبلغ للتسهيلات الائتمانية وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى تاريخ 31 ديسمبر 2018 من خلال تسوية عينية بمبلغ 19,432,305 دينار كويتي.

أصبحت مذكرة التفاهم لاغية خلال تلك الفترة ولم يتم تحويل بعض وحدات العقارات قيد التطوير والتي تعتبر جزء من تسوية عينية بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي وهذه الوحدات جزء من عقارات قيد التطوير بقيمة دفترية 34,821,420 دينار كويتي (2020 : 34,907,736 دينار كويتي). ترى الإدارة أن مذكرة التفاهم لم تعد مؤهلة للتنفيذ، ولا تزال الإدارة تتفاوض مع جهة الاقراض لإيجاد حل طويل الأجل .

18. إيرادات / مصروفات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى مبلغ 359,003 دينار كويتي (2021 : 366,194 دينار كويتي) تتمثل في أرصدة دائنة قائمة منذ عدة سنوات وقررت إدارة المجموعة تحويلها إلى إيرادات أخرى بناء على استشارة المستشار القانوني .

19. خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) كما يلي :

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
(70,608)	(25,496,715)
1,107,270,000	1,107,270,000
(0.1)	(23.0)

صافي خسارة السنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
خسارة السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

شركة أيبار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

20. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة
إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة و أعضاء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيه أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى.

2021	2022	2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
82,048	82,048	82,048	82,048
59,129	59,129	59,129	59,129
<u>141,177</u>	<u>141,177</u>	<u>141,177</u>	<u>141,177</u>

مزايا أعضاء الإدارة العليا
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

21. معلومات مالية حسب القطاعات
تفارس المجموعة نشاطها من خلال ثلاث قطاعات جغرافية رئيسية :
الإمارات العربية المتحدة - الكويت - دول أخرى

الإجمالي		دول أخرى		الكويت		الإمارات العربية المتحدة	
2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
366,194	2,154,914	-	2,154,914	-	-	366,194	-
(436,802)	(27,651,629)	-	-	(228,323)	(198,576)	(208,479)	(27,453,053)
(70,608)	(25,496,715)	-	2,154,914	(228,323)	(198,576)	157,715	(27,453,053)
120,687,590	42,448,467	6,815,541	8,970,454	1,590,907	1,208,381	112,281,142	32,269,632
85,808,224	33,663,000	-	-	29,793,111	29,865,056	56,015,113	3,797,944
9,501,114	-	-	-	-	-	9,501,114	-

إيرادات القطاع
مصاريف وفات القطاع
نتائج القطاع
موجودات القطاع
مطلوبات القطاع
التزامات ونفقات رأسمالية

22. الجمعية العامة السنوية

- انعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 8 يونيو 2023 وأقرت الأمور التالية :
- اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.
 - عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021.

23. التزامات ومطالبات محتملة

كما في 31 ديسمبر 2022 كانت توجد لدى المجموعة التزامات محتملة تتعلق بأنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ (لاشيء) دينار كويتي 2021 : 9,501,114 دينار كويتي). كما توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء.

24. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق أفضل العوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

نسبة الديون إلى حقوق الملكية

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء وقيما يلي بيان بنسبة الديون إلى حقوق الملكية :

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
35,580,512	31,313,703
(706,050)	(3)
34,874,462	31,313,700
34,879,366	8,785,467
69,753,828	40,099,167
50%	78%

دائنو تمويل إسلامي
النقد والنقد المعادل
صافي الديون
حقوق الملكية
اجمالي الموارد المالية
نسبة الديون إلى حقوق الملكية

شركة أبيار للتطوير العقاري
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

24. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (يتبع)

(ب) مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. وتتمثل بشكل أساسي في ذمم تجارية مدينة قائمة وأرصدة لدى البنوك. تسعى المجموعة إلى الحد من مخاطرها الائتمانية فيما يتعلق بالذمم المدينة من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومن خلال مراقبة الذمم المدينة المستحقة بانتظام. تسعى الشركة لوضع حدود للمخاطر الائتمانية فيما يتعلق بالرصيد لدى البنك من خلال التعامل مع البنوك ومؤسسات مالية حسنة السمعة.

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس خسائر الائتمان المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة على أساس جمعي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
27,428,856	25,021,214
7,533,885	7,253,565
706,050	3
35,668,791	32,274,782

مدينو إجارة
مدينون آخرون – بالصافي
نقد لدى البنوك

(ج) مخاطر أسعار وإدارة حقوق الملكية

مخاطر السوق تتمثل في مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة التغير في أسعار السوق. تتكون الأدوات المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر أسعار أدوات حقوق الملكية بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. تدبر المجموعة المخاطر بتنويع استثماراتها على أساس القرار المسبق بتوزيع الأصول على فئات مختلفة والمتابعة المستمرة لأحوال السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات قصيرة وطويلة الأجل في القيمة العادلة.

الجدول التالي يبين حساسية التغير في القيمة العادلة نتيجة التغيرات المعقولة المحتملة في الأسعار مع ثبات المتغيرات الأخرى. إن تأثير الإنخفاض في الأسعار متوقع أن يساوى ويقابل تأثير الإرتفاع كما هو موضح :

التأثير على حقوق الملكية دينار كويتي	التأثير على بيان الدخل دينار كويتي	التغير في السعر	دولة الكويت
-	-	5%±	2022
52,245	-	5%±	2021

(د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملات الأجنبية هو خطر تذبذب قيمة الإدارة المالية نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية. تعتقد الإدارة أن هناك خطر قليل من حدوث خسائر هامة نتيجة تذبذبات أسعار العملة الأجنبية وبالتالي فإن المجموعة لا تقوم بالتغطية على تعرضاتها من العملات الأجنبية.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (يتبع)

ه) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن لا يكون بمقدور المجموعة تسديد مطلوباتها عند استحقاقها . تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة . قامت المجموعة بتسييل بعض الأصول في السنة الحالية كما تفاوض حالياً للتسوية مع البنوك والمؤسسات المالية ولإعادة جدولة مديونياتها .

و) القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في نهاية كل بيانات مالية. تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله إستلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل إلتزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الإلتزام في إحدى الحالات التالية :

* من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام؛ أو

* في حالة عدم وجود سوق رئيسي، من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام.

يتم تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في المعلومات البيانات المالية المجمعة من خلال تسلسل القيمة العادلة إستناداً 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 تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3 : أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة.

يبين الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة المقاسة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة :

المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي
1	1
المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي
1,044,908	1,044,908

كما في 31 ديسمبر 2022

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
اسهم مدارة غير مسعرة

كما في 31 ديسمبر 2021

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر
اسهم مدارة غير مسعرة

26. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة كلما كان ذلك ضرورياً لتناسب مع العرض الحالي للبيانات المالية.