

شركة دار الطبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

شركة دار الطبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

صفحة	
3 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
22 - 8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM الميزع وشركاهم

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

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة دارالظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دارالظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليهم مجتمعين ب "المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، وكذلك البيانات المالية المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغييرات في حقوق الملكية، التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة أسس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2021، ونتائج أعمالها وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس الرأي المتحفظ

(أ) كما هو مبين في إيضاح رقم 4 (أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، إن رصيد الدائنين التجاريين والخسائر المتراكمة لا يتضمن مطالبية متنازع عليها تتمثل في فوائد ورسوم أخرى بمبلغ 21,091,213 ديناراً كويتياً (256,057,658 درهم إماراتي) (2020: 19,240,859 ديناراً كويتياً (233,015,785 درهم إماراتي)) تم المطالبة بها من قبل المطور الرئيسي لإحدى الشركات التابعة للشركة الأم على الرصيد الدائن المستحق وفقاً لشروط التعاقد والنتائج من إقتناء عقارات قيد التطوير نتيجة لعدم التوصل إلى تسوية بين الطرفين. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد ما إذا كان ضرورياً إجراء أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة كما في 31 ديسمبر 2021.

(ب) كما هو مبين في إيضاح رقم 4 (ب) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، قامت إحدى الشركات التابعة للشركة الأم بإستلام مبلغ 5,831,025 ديناراً كويتياً (70,791,509 درهم إماراتي) (2020: 5,863,032 ديناراً كويتياً (71,004,049 درهم إماراتي)) كدفعات مقبوضة مقدماً من العملاء عن الحجوزات لوحدة سكنية أو مكاتب والتي سيتم بناؤها ضمن بند عقارات قيد التطوير. قام بعض العملاء برفع قضايا ضد الشركة التابعة للشركة الأم مطالبين بإسترداد المبالغ المدفوعة مقدماً وتم إصدار حكم نهائي لصالح بعض من تلك العملاء. إن رصيد الدائنين التجاريين والخسائر المتراكمة لا يتضمن مطالبية متنازع عليها تتمثل في فوائد قانونية على رصيد المبالغ المستلمة مقدماً بمبلغ 166,751 ديناراً كويتياً (2,024,433 درهم إماراتي) (2020: 146,419 ديناراً كويتياً (1,773,197 درهم إماراتي)) نتيجة لعدم التوصل إلى تسوية بين الطرفين. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد ما إذا كان ضرورياً إجراء أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة كما في 31 ديسمبر 2021.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا وباستثناء الأمر المذكور في فقرة أسس الرأي المتحفظ، نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملئمة لتكون أساساً في ابداء رأينا المتحفظ.

عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

من دون إضافة تحفظ آخر إلى رأينا المتحفظ، نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (15) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، والذي يبين تجاوز المطالبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 35,073,125 ديناراً كويتياً (2020: 34,888,326 ديناراً كويتياً). إن هذه الظروف بالإضافة إلى العوامل الأخرى الواردة في الإيضاح رقم (15) تشير إلى وجود عدم تأكد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.

التأكيد على أمر

من دون إضافة تحفظ آخر إلى رأينا المتحفظ، نود أن نشير إلى إيضاح رقم (11) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، فيما يتعلق بالقضايا المرفوعة ضد ومن قبل المجموعة.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

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


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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجابه مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، وتقدير ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شك جوهرية حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، فإن علينا أن نشير ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بذلك ضمن البيانات المالية المجمعة، أو تعديل رأينا في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة. إن استنتاجاتنا تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو أنشطة الأعمال داخل المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة متضمنة أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة الواردة في تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وأنها وبإستثناء الأمور المذكورة في فقرة أسس الرأي المتحفظ، فقرة عدم التأكد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية وفقرة التأكيد على أمر، قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما، على وجه كان من الممكن أن يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
30 أغسطس 2022

2020	2021	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة :
3,965	6,506		نقد لدى البنوك
3,965	6,506		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات الغير متداولة :
73,733,486	73,878,039	3	عقارات قيد التطوير
73,733,486	73,878,039		مجموع الموجودات الغير متداولة
73,737,451	73,884,545		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			المطلوبات المتداولة :
34,892,291	35,079,631	4	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
34,892,291	35,079,631		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة :
8,348,677	8,504,110	5	مستحق إلى طرف ذي صلة
12,219	3,389		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,360,896	8,507,499		مجموع المطلوبات الغير متداولة
43,253,187	43,587,130		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية :
100,000,000	100,000,000	6	رأس المال
4,950,000	4,950,000	7	علاوة إصدار
22,739	22,739	8	احتياطي إجباري
22,739	22,739	9	احتياطي اختياري
(739,223)	(724,804)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(73,771,991)	(73,973,259)		خسائر متراكمة
30,484,264	30,297,415		مجموع حقوق الملكية
73,737,451	73,884,545		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

محمد حمد المطوع
نائب رئيس مجلس الإدارة



فيصل علي المطوع
رئيس مجلس الإدارة

شركة دار الطبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2020	2021	إيضاح	
			الإيرادات:
(457,855)	144,553	3	عكس (خسائر) الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
47,479	33,517		إيرادات أخرى
<u>(410,376)</u>	<u>178,070</u>		
			المصاريف والأعباء الأخرى:
30,568	16,829		مصاريف عمومية وإدارية
417,074	295,035	4 (ج)	مخصص دعوى قضائية
135,370	135,000	5	تكاليف تمويلية
18,022	(67,526)		(أرباح) خسائر فروقات عملات أجنبية
<u>601,034</u>	<u>379,338</u>		
<u>(1,011,410)</u>	<u>(201,268)</u>		خسارة السنة
			الدخل الشامل الآخر (الخسائر الشاملة الأخرى):
(4,033)	14,419		ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
<u>(4,033)</u>	<u>14,419</u>		فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
			الدخل الشامل الآخر (الخسائر الشاملة الأخرى) للسنة
<u>(1,015,443)</u>	<u>(186,849)</u>		مجموع الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) وشركاتها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	خسائر متراكمة	تعديلات ترجمة عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019 مجموع الخسائر القابلة للسنة	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2020 مجموع الدخل العامل (الخسائر القابلة) للسنة	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2021
31,499,707	(72,760,581)	(735,190)	22,739	22,739	4,950,000	100,000,000			
(1,015,443)	(1,011,410)	(4,033)	-	-	-	-			
30,484,264	(73,771,991)	(739,223)	22,739	22,739	4,950,000	100,000,000			
(186,849)	(201,268)	14,419	-	-	-	-			
30,297,415	(73,973,259)	(724,804)	22,739	22,739	4,950,000	100,000,000			

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

2020	2021	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
(1,011,410)	(201,268)	خسارة السنة
		تسويات :
457,855	(144,553)	(عكس) خسائر الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
-	(9,193)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة لم يعد له ضرورة
-	(10,474)	ربح ناتج من تسويات مع عملاء
1,579	363	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
417,074	295,035	مخصص دعوى قضائية
135,370	135,000	تكاليف تمويلية
18,022	(67,526)	(أرباح) خسائر فروقات عملات أجنبية
18,490	(2,616)	
18,123	(24,564)	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(36,771)	29,721	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(158)	2,541	صافي الحركة في أرصدة أطراف ذات صلة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية
(158)	2,541	صافي الزيادة (النقص) في النقد لدى البنوك
4,123	3,965	نقد لدى البنوك كما في بداية السنة
3,965	6,506	نقد لدى البنوك كما في نهاية السنة

إن المعاملات غير النقدية الهامة وغير المتضمنة في بيان التدفقات النقدية المجمع أعلاه مبينة أدناه:

2020	2021	
506,521	-	المعاملات غير النقدية الهامة:
(506,521)	-	إضافات على عقارات قيد التطوير (إيضاح 3)
		دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 4)

إن الايضاحات المرفقة من (1) إلى (16) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1 - تأسيس الشركة الأم وأغراضها

إن شركة دار الطبي القابضة (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية قابضة تأسست بموجب عقد التأسيس رقم 6601/ جلد 1 بتاريخ 30 أغسطس 2004. وقد تم قيد الشركة الأم بالسجل التجاري تحت رقم 103326 بتاريخ 23 أكتوبر 2005 وآخر تعديلاته بتاريخ 1 يوليو 2016.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي :

- أ- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- ب- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- ج- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- د - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- هـ- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمال شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشترك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن شركة دار الطبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) (الشركة الأم) هي شركة تابعة لشركة بيان للاستثمار القابضة ش.م.ك. (عامة) (سابقاً شركة بيان للاستثمار - ش.م.ك. (عامة)) (الشركة الأم الرئيسية) وهي مدرجة في بورصة الكويت.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو مجمع سعاد التجاري - شارع فهد السالم - قطعة 12 - مبنى 21 - وعنوانها المسجل هو صندوق بريد رقم 104 الدسمة، 35151 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 30 أغسطس 2022. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

أ- أسس الإعداد:

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

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية.

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

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ع).

التعديلات على المعايير المطبقة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة.

تتطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2021، ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

التعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

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

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

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

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

إن تلك التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 وتطبق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل تأثير مادي على المجموعة.

التحسينات السنوية على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2018 - 2020 فيما يلي ملخص للتعديلات من دورة التحسينات السنوية 2018 - 2020:

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

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

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

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

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

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

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

إن التعديلات سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023 للتغييرات في السياسات المحاسبية والتغييرات في التقديرات المحاسبية التي تحدث في أو بعد بداية تلك الفترة، مع السماح بالتطبيق المبكر. إن المجموعة بصدد تقييم التأثير المحتمل على بياناتها المالية الناتج عن تطبيق تلك التعديلات.

ليس من المتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير مادي على المجموعة.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2021، تعديلات على الفقرات من 69 إلى 76 من معيار المحاسبة الدولي رقم (1) لتحديد متطلبات تصنيف المطلوبات على أنها متداولة أو غير متداولة. توضح التعديلات:

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

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

ب- أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة، البيانات المالية للشركة الأم وللشركة التابعة التالية (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة"):

نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2020	2021			
مملوكة مباشرة:				
				شركة دار الطبي العقارية – (ش.م.ك.م) (دار الطبي العقارية) (i)
99%	99%	عقارية	دولة الكويت	مملوكة من خلال شركة دار الطبي العقارية
			الإمارات العربية المتحدة	شركة إمارات دار الطبي العقارية (ذ.م.م.) (ii)
100%	100%	عقارية		

(i) إن نسبة الاستثمار الأخرى البالغة 1% في تلك الشركة مسجلة بإسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل منهم لصالح المجموعة.

(ii) يبلغ رأس مال تلك الشركة التابعة 150,000 درهم إماراتي وأعمالها متوقفة منذ سنة 2012. قامت المجموعة بتجميع تلك الشركة التابعة بناءً على معلومات مالية معدة من قبل الإدارة كما في 31 ديسمبر 2021 وذلك لعدم توفر البيانات المالية المدققة للشركة التابعة.

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

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

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

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

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من مبلغ تلك الحصص في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيب الحصص غير المسيطرة من التعيير في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج.

نقاس الحصص غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة، أو بحصتها النسبية من الموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشترية، وذلك على أساس كل عملية على حدة.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

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

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

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

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

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

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

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

تصنف المجموعة كافة موجوداتها ومطلوباتها الأخرى كغير متداولة.

د - الأدوات المالية

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

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد لدى البنوك، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (ما عدا دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء) والمستحق إلى طرف ذي صلة.

(أ) الموجودات المالية

1 - تصنيف الموجودات المالية

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بإدارة موجودات المجموعة وكذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

تقييم نموذج الأعمال

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

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة – اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

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

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

الاعتراف المبدئي

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

إلغاء الاعتراف

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

فئات قياس الموجودات المالية

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

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

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

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

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

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

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

إن النقد لدى البنوك يتم تصنيفهم كأدوات دين بالتكلفة المضافة.

2 - انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المضافة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبني.

(ب) المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المضافة

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

(1) الدائنين

يمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات التي تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المضافة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنين كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

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

(ج) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

هـ - عقارات قيد التطوير

إن عقارات قيد التطوير تم تطويرها بهدف البيع في المستقبل ضمن النشاط الاعتيادي بتحويلها إلى مخزون عقارات بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية. ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح / الخسائر ناقصاً المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزاً للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزاً عند إكمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل.

و - إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

ز - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

ح - المخصصات

يتم الإقرار بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الإلتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صاعداً للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي.

وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ط - رأس المال

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية.

ي - إيرادات العقود المبرمة مع العملاء

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

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

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

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

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

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

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

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

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإنها تعترف إما بموجودات العقد أو مدينين في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

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

إن مصادر إيرادات المجموعة ينتج من الأنشطة التالية:

(1) بيع عقارات تحت التطوير
تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

(2) إيرادات أخرى
يتم تحقق الإيرادات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ك - تكاليف الإقراض
إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الإستثمارات المحصلة من الإستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للمصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد.
يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للفترة.

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

م - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة والمحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي نظراً للخسائر المتكبدة خلال السنة ورصيد الخسائر المتراكمة في نهاية السنة.

ن - حصة الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ولمرسوم وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

س - الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون إستخدام موارد إقتصادية لسداد الإلتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداًه بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية مرجحاً.

ع - الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الآراء

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

1 - تحقق الإيراد

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد يتطلب آراء هامة.

2 - تصنيف الأراضي

عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في إستخدام هذه الأراضي:

- عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلاً من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو إستخدامها في المستقبل فإن كلاً من الأراضي والإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

- عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الإحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

التقديرات والافتراضات

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

1- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية.

تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

2- انخفاض قيمة العقارات قيد التطوير

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة استناداً إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة للعقارات المكتملة مخصوماً منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الانجاز.

3 - عقارات قيد التطوير

إن العقارات قيد التطوير تتمثل في الأراضي الواقعة في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بهدف تطويرها وبيعها في المستقبل كمجمعات وشقق سكنية ومكاتب تجارية. بناءً على تقديرات الإدارة، بلغت التكلفة التقديرية للمشروع 3,508,594,819 درهم إماراتي (288,999,447 ديناراً كويتياً). يتم نقل الملكية بناءً على الفقرة رقم 7.2 من العقد بعد الانتهاء من السداد الكامل للدفوعات والانتهاج من أعمال التطوير.

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي :

2020	2021	
73,684,820	73,733,486	الرصيد كما في بداية السنة
506,521	-	إضافات (إيضاح 11 - أ)
(457,855)	144,553	عكس (خسائر) الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
<u>73,733,486</u>	<u>73,878,039</u>	الرصيد كما في نهاية السنة

إن العقارات قيد التطوير هي كما يلي:

2020	2021	
134,104,463	134,104,463	أراضي
7,593,633	7,593,633	أعمال هندسية وتصاميم
(67,964,610)	(67,820,057)	خسائر الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
<u>73,733,486</u>	<u>73,878,039</u>	

تم التوصل للقيمة العادلة بناءً على تقييم من قبل مقيم أجنبي خارجي. لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير، تم استخدام طريقة القيمة السوقية، مع الأخذ في الإعتبار طبيعة واستخدام العقارات قيد التطوير. إن قياس القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير تم تصنيفها كمستوى ثاني للقيمة العادلة وذلك بناءً على مدخلات أسس التقييم التي تم استخدامها.

4 - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2020	2021	
23,549,781	23,491,544	المستحق للمطور الرئيسي (أ)
4,259,432	4,259,432	المستحق للمقاول
5,863,032	5,831,025	دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء (ب)
1,197,989	1,493,024	مخصص دعوى قضائية (ج)
5,802	679	إجازات موظفين مستحقة
16,255	3,927	مصارييف مستحقة
34,892,291	35,079,631	

(أ) إن المستحق للمطور الرئيسي يعادل مبلغ 285,198,845 درهم إماراتي، والذي يتمثل في الرصيد الدائن المتبقي نتيجة لإقتناء عقارات قيد التطوير (إيضاح 3) والذي تم إستحقاقه للسداد كما في 31 ديسمبر 2021. وفقاً للإنداز المرسل من قبل محامي المطور الرئيسي والذي تم إستلامه من قبل الشركة التابعة للشركة الأم وذلك لتسوية الرصيد المستحق، قام المطور الرئيسي بالمطالبة بفوائد ورسوم أخرى بمبلغ 21,091,213 ديناراً كويتياً (256,057,658 درهم إماراتي) (2020: 19,240,859 ديناراً كويتياً (233,015,785 درهم إماراتي)) على الرصيد المستحق. لم تقم الشركة التابعة للشركة الأم بتسجيل تلك الفوائد والرسوم الأخرى في الدفاتر وذلك لعدم موافقتها عليها. إن إدارة المجموعة ما تزال في المراحل الأولى من التفاوض الشفهي مع المطور الرئيسي وإن المجموعة على ثقة في الحصول على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى المتعلقة بها وذلك بمجرد البدء في عملية التطوير وذلك أسوة بما تم مع أحد المطورين الآخرين في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بحصوله على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى عند البدء في عملية التطوير.

(ب) تتمثل في المبالغ المقبوضة مقدماً من العملاء عن الحجزات لوحدة سكنية أو مكاتب والتي سيتم بناؤها ضمن بند عقارات قيد التطوير (إيضاح 3). قام بعض العملاء برفع قضايا ضد الشركة التابعة للشركة الأم مطالبين بإسترداد تلك المبالغ المدفوعة مقدماً. تم إصدار حكم نهائي لصالح بعض من تلك العملاء. قام العملاء أيضاً بالمطالبة بفوائد قانونية على تلك الأرصدة بمبلغ 166,751 ديناراً كويتياً (2,024,433 درهم إماراتي) (2020: 146,419 ديناراً كويتياً (1,773,197 درهم إماراتي))، والتي لم يتم احتسابها من قبل الإدارة وذلك لعدم الوصول إلى تسوية مع العملاء.

(ج) يمثل هذا المبلغ في مخصص للفوائد القانونية التي تم احتسابها على الرصيد الدائن المستحق لشركة كيو انترناشيونال كونسلتنتس (إيضاح 11 - أ).

إن الحركة على مخصص الدعوى القضائية خلال السنة هي كما يلي:

2020	2021	
780,915	1,197,989	الرصيد كما في بداية السنة
417,074	295,035	المحمل خلال السنة
1,197,989	1,493,024	الرصيد كما في نهاية السنة

5 - أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالمساهمين الرئيسيين. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

2020	2021	مساهمين رئيسيين	
(8,348,677)	(8,504,110)	(8,504,110)	(i) <u>الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:</u> مستحق إلى طرف ذي صلة
(135,370)	(135,000)	(135,000)	(ii) <u>المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:</u> تكاليف تمويلية (أ)

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، حصلت الشركة الأم على تمويل من قبل الشركة الأم الرئيسية بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي، وذلك لتمويل الدفعات الخاصة بالعقارات قيد التطوير، بلغ معدل الفائدة السنوي على التمويل الممنوح 4.5% سنوياً (2020: 4.5% سنوياً). ووفقاً لذلك، قامت المجموعة بتحميل بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بتكاليف تمويل بمبلغ 135,000 دينار كويتي (2020: 135,370 دينار كويتي).

(iii) مزايا أفراد الإدارة العليا:

لم تقم المجموعة بتكبد أية مزايا تتعلق بأفراد الإدارة العليا خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، حيث أن جميع أفراد الإدارة العليا هم موظفو الشركة الأم الرئيسية.

6 - رأس المال
يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,000,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية (2020: 1,000,000,000 سهم).

7 - علاوة إصدار
تمثل علاوة الإصدار الزيادة في النقد المستلم عن القيمة الإسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

8 - احتياطي إجباري
وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم تحويل أي مبالغ إلى حساب الاحتياطي الإجباري خلال السنة وذلك بسبب صافي الخسائر المتكبدة خلال السنة ورصيد الخسائر المتراكمة في نهاية السنة.

9 - احتياطي اختياري
وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم تحويل أي مبالغ إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة وذلك بسبب صافي الخسائر المتكبدة خلال السنة ورصيد الخسائر المتراكمة في نهاية السنة.

10 - إجتماع مجلس الإدارة والجمعية العامة
إقتراح مجلس إدارة الشركة الأم في إجتماعه المنعقد بتاريخ 30 أغسطس 2022، عدم توزيع أرباح نقدية وعدم صرف مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021. إن تلك الإقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 3 أكتوبر 2021 على:

- 1- البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- 2- إقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.
- 3- إقتراح مجلس الإدارة بعدم صرف مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020.

11 - مطالبات قضائية

إن القضايا القائمة للمجموعة كما في تاريخ بيان المركز المالي المجمع هي كما يلي:

(أ) بتاريخ 23 يناير 2017، قامت شركة كيو انترناشيونال كونسلتنس ("المدعي") برفع دعوى قضائية ضد شركة دار الطبي العقارية ش.م.ك.م. (شركة تابعة مملوكة بالكامل) ("المدعي عليها") تحت رقم 2017/1127.

مضمون الدعوى:

قام المدعي برفع قضية مطالباً المدعي عليها بأن تؤدي مبلغ 50,869,550 درهم إماراتي ومبلغ 109 ألف دولار أمريكي المعادل مبلغ 4,199,073 ديناراً كويتياً بالإضافة إلى الفوائد القانونية بواقع 7% سنوياً من تاريخ الاستحقاق وحتى تمام السداد والتي تتعلق بحسب إدعاء شركة كيو انترناشيونال كونسلتنس عن عقود استشارات هندسية. بتاريخ 3 أبريل 2017، قامت المدعي عليها بتقديم دعوى فرعية في ذات الدعوى بطلب ندب خبير وتصفية الحساب.

الأحكام الصادرة:

(i) بتاريخ 3 أبريل 2017، تم إحالة الدعوى إلى إدارة الخبراء.

(ii) بتاريخ 20 يناير 2020، أصدرت "محكمة أول درجة" حكمها لصالح المدعي وذلك بإلزام المدعي عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ 45,258,452 درهم إماراتي و60,201 دولار أمريكي المعادل لمبلغ 3,752,913 ديناراً كويتياً بالإضافة إلى الفوائد القانونية بنسبة 7% سنوياً مستحقة على الرصيد الدائن من تاريخ المطالبة القضائية الحاصل في (11 يناير 2017) وحتى تمام السداد.

(iii) بتاريخ 18 فبراير 2020، قامت المدعي عليها بإستئناف الحكم من خلال القضية رقم 2020/1514 لدى "محكمة الاستئناف".

(iv) بتاريخ 1 سبتمبر 2020 أصدرت "محكمة الاستئناف" حكماً لصالح المدعي وذلك بإلزام المدعي عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ 50,869,549 درهم إماراتي و 109,300 دولار أمريكي بما يعادل 4,241,320 دينار كويتي بالإضافة إلى الفائدة البالغة 7% سنوياً المستحقة على الرصيد الدائن من تاريخ رفع الدعوى بتاريخ 26 ديسمبر 2016 حتى تمام السداد.

الوضع الحالي:

قامت المدعي عليها بالطعن على الحكم ولا تزال القضية منظورة أمام "محكمة التمييز" ولم يتم تحديد جلسة للنطق بالحكم.

الأثر المالي على البيانات المالية المجمعة:

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021:

إستمرارية تكوين مخصص للفوائد القانونية المستحقة على الرصيد الدائن (إيضاح 4 (ج)).

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2020:

قامت المجموعة بالاعتراف بالرصيد الدائن المتبقي المستحق للمدعي بمبلغ 506,521 ديناراً كويتياً عن طريق زيادة القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير (إيضاح 3) بالإضافة إلى تكوين مخصص للفوائد القانونية المستحقة على الرصيد الدائن (إيضاح 4 (ج)).

الوضع الحالي:

قامت المدعي عليها بالطعن على الحكم ولا تزال القضية منظورة أمام "محكمة التمييز".

(ب) بالإضافة إلى ما سبق، يوجد قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2021. طبقاً للمعلومات المتوفرة حالياً فإنه ليس بالإمكان تقدير القيمة التي سوف تترتب نتيجة هذه القضايا إلى أن يتم البت فيهم من قبل القضاء، وعليه، لم يتم تكوين أي مخصصات عن تلك القضايا في هذه البيانات المالية المجمعة.

-12

إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد لدى البنوك، الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (ما عدا دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء) والمستحق إلى طرف ذي صلة، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ- مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة. ليس لدى المجموعة حالياً تعرض هام لمخاطر سعر الفائدة حيث أن التمويل الذي تم الحصول عليه من الشركة الأم الرئيسية يحمل معدل عائد ثابت.

ب- مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض للمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك.

النقد لدى البنوك

إن النقد لدى البنوك الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد لدى البنوك.

ج- مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملة هي مخاطر أن قيمة الأداة المالية سوف تتقلب نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر العملة ناتج من الاستثمار في الشركة التابعة والمملوكة بالكامل شركة دار الطبي العقارية - (ش.م.ك.م) وشركتها التابعة. إن الإدارة تراقب تعرضها لمخاطر العملة بشكل دوري.

يظهر البيان التالي حساسية للتغير المحتمل المعقول في سعر صرف العملة بين العملات الأجنبية والدينار الكويتي.

السنة	الزيادة / (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع	الأثر على الدخل الشامل الآخر
2021 درهم إماراتي	± 5%	± 1,361,919	± 291,558
2020 درهم إماراتي	± 5%	± 1,365,295	± 293,159

د- مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. يرجع العجز في رأس المال العامل للمجموعة بشكل رئيسي في الأرصدة الدائنة المتعلقة بالعقارات قيد التطوير بإجمالي مبلغ 35,075,025 ديناراً كويتياً (2020: 34,870,234 ديناراً كويتياً) والتي تتمثل في المبالغ المستحقة للمطور الرئيسي، المستحقة للمقاول والمبالغ المقبوضة مقدماً من العملاء عن الحجوزات لوحدة سكنية أو مكاتب. ولإدارة هذه المخاطر، إن إدارة المجموعة ما تزال في المراحل الأولى من التفاوض الشفهي حول شروط سداد الدائنين التجاريين والرسوم الأخرى المتعلقة بها مع المطور الرئيسي (إيضاح 4).

إن جدول إستحقاقات المطلوبات هي كالتالي:

2021	من 3 - 12 شهر	أكثر من سنة	المجموع
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (ما عدا دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء) مستحق إلى طرف ذي صلة	29,248,606	-	29,248,606
	-	8,504,110	8,504,110
	29,248,606	8,504,110	37,752,716
2020	من 3 - 12 شهر	أكثر من سنة	المجموع
الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى (ما عدا دفعات مقبوضة مقدماً من عملاء) مستحق إلى طرف ذي صلة	29,029,259	-	29,029,259
	-	8,348,677	8,348,677
	29,029,259	8,348,677	37,377,936

هـ- مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. كما في 31 ديسمبر 2021، لا تتعرض المجموعة لمثل هذا الخطر.

13 - قياس القيمة العادلة

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

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

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للمنفذ لدى البنوك، الدائنين والمستحق إلى طرف ذو صلة تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

14 - إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

15 - مبدأ الاستمرارية

كما في 31 ديسمبر 2021، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة عن موجوداتها المتداولة بمبلغ 35,073,125 ديناراً كويتياً (2020: 34,888,326 ديناراً كويتياً). لقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس افتراض إستمرارية المجموعة في أعمالها. إن إستمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحسين الربح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة سداد ديونها، إضافة إلى الدعم والتمويل المستمر من قبل المساهمين الرئيسيين والمؤسسات المالية. ترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على الإستمرارية، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، إن إدارة المجموعة ما تزال في المراحل الأولى من التفاوض الشفهي مع المطور الرئيسي وإن المجموعة على ثقة في الحصول على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى المتعلقة بها وذلك بمجرد البدء في عملية التطوير، وذلك أسوة بما تم مع أحد المطورين الآخرين في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بحصوله على إعفاء لسداد الفوائد والرسوم الأخرى عند البدء في عملية التطوير. لدى إدارة المجموعة توقعات معقولة بأن يقوم المطور الرئيسي بإعادة هيكلة الرصيد الدائن المستحق للمجموعة نظراً لجودة استثماراتها وموجوداتها. إذا لم تتمكن المجموعة من إعادة هيكلة الدائنين التجاريين والرسوم الأخرى المتعلقة بها في المستقبل القريب، فإنها قد لا تتمكن من تحقيق موجوداتها والوفاء بمطلوباتها في السياق الطبيعي للأعمال.

16 - الأثر المترتب على وباء ("كوفيد-19")

أدى تفشي فيروس كورونا ("كوفيد-19") عبر مناطق جغرافية مختلفة على مستوى العالم إلى تعطيل الأعمال والأنشطة الاقتصادية، مما أدى إلى حالة غير مسبوقة من عدم اليقين في بيئة الإقتصاد العالمي. حيث أعلنت السلطات المالية والنقدية في جميع أنحاء العالم عن تدابير دعم مختلفة في جميع أنحاء العالم لمواجهة الآثار السلبية المحتملة الناتجة عن الوباء.

أخذت المجموعة في الاعتبار الآثار السلبية المحتملة للتقلبات الاقتصادية الحالية في تقييم الموجودات المالية وغير المالية للمجموعة. تمثل القيم المفصح عنها أفضل تقييم للإدارة بناءً على مدخلات السوق. ومع ذلك، لا تزال الأسواق متقلبة ولا تزال القيم الدفترية للموجودات حساسة لتقلبات السوق. كما لا يزال تأثير البيئة الاقتصادية غير المؤكدة تقديري، ستواصل الشركة مراقبة الأداء المالي للمجموعة والآثار المترتبة عليه بشكل منتظم.