

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2022



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

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

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



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

عدم اليقين المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

إننا نلفت الانتباه إلى الإيضاح 2.2 حول البيانات المالية المجمعة، الذي يشير إلى أن المجموعة تكبدت صافي خسارة بمبلغ 5,451,939 دينار كويتي (2021: 6,995,930 دينار كويتي) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 18,485,932 دينار كويتي (2021: 11,885,638 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، كما هو مبين في الإيضاح 17، فإن المجموعة معرضة لمخاطر دين كبيرة بمبلغ 96,077,195 دينار كويتي (2021: 93,173,409 دينار كويتي) وقد خالفت بعض التعهدات المالية المتعلقة بمخاطر الدين. وكما هو مذكور في إيضاح 2.2، تشير هذه الأحداث أو الظروف إلى وجود عدم تأكد مادي قد يثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. إن رأينا غير معدل فيما يتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

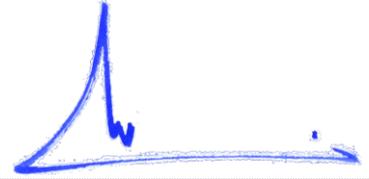
- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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



بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

14 مايو 2023
الكويت

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021	2022	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
6,878,137	10,631,170	4	الإيرادات
(4,495,797)	(5,215,265)	5	إيرادات التشغيل
			تكلفة التشغيل
2,382,340	5,415,905		ربح التشغيل
288,977	362,218		إيرادات تأجير
32,618	19,974		صافي إيرادات خدمات الصيانة
(71,074)	(164,062)		خسارة من بيع مخزون عقارات
-	(729,281)	10	خسارة من بيع عقارات استثمارية
(632,563)	(291,779)	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			خسارة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(45,979)	-		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
34,038	66,411		إيرادات توزيعات أرباح
-	1,432		إيرادات فوائد
32,012	107,678		إيرادات أخرى
34,140	34,210		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
800	16,907		
2,055,309	4,839,613		
(359,570)	(783,627)		المصروفات
(3,559,150)	(3,942,091)	6	أتعاب إدارة
(196,954)	(192,896)	13	مصروفات إدارية
(4,878,665)	(5,338,049)	17	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(56,900)	(34,889)	9	تكاليف تمويل
			تكاليف تمويل لمطلوبات تأجير
(9,051,239)	(10,291,552)		
(6,995,930)	(5,451,939)		الخسارة قبل الضرائب
-	-		الزكاة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(6,995,930)	(5,451,939)		خسارة السنة
(13.99) فلس	(10.90) فلس	7	خسارة السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(6,995,930)	(5,451,939)	خسارة السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(729)	(772,396)	
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(119,603)	422,137	
(120,332)	(350,259)	خسائر شاملة أخرى للسنة
(7,116,262)	(5,802,198)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مفصلة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
98,244,093	97,693,608	8	ممتلكات ومعدات
689,321	327,968	9	موجودات حق الاستخدام
17,262,829	14,913,394	10	عقارات استثمارية
1,599,180	826,784	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
704,082	1,218,391	13	مدينون ومدفوعات مقدماً
<u>118,499,505</u>	<u>114,980,145</u>		
			موجودات متداولة
18,629,614	13,959,335		مخزون عقارات
71,166	105,920		مخزون
559,708	290,194	12	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,023,720	4,458,958	13	مدينون ومدفوعات مقدماً
2,777,044	3,289,323	14	النقد والنقد المعادل
<u>24,061,252</u>	<u>22,103,730</u>		
<u>142,560,757</u>	<u>137,083,875</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
50,000,000	50,000,000	15	رأس المال
1,028,287	1,028,287	16	احتياطي اجباري
725,625	725,625	16	احتياطي اختياري
(915,325)	(493,188)	16	احتياطي تحويل عملات اجنبية
(432,442)	(56,483)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(11,885,638)	(18,485,932)		خسائر متراكمة
<u>38,520,507</u>	<u>32,718,309</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
363,590	382,184		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
89,351,455	90,286,260	17	قروض محددة الأجل
5,696,854	-		محتجزات دائنة
326,895	5,579	9	مطلوبات عقود تأجير
<u>95,738,794</u>	<u>90,674,023</u>		
			مطلوبات متداولة
3,821,954	5,790,935	17	قروض محددة الأجل
4,114,393	3,210,821	18	دائنون ومصروفات مستحقة
-	4,358,374	10	محتجزات دائنة
365,109	331,413	9	مطلوبات عقود تأجير
<u>8,301,456</u>	<u>13,691,543</u>		
<u>104,040,250</u>	<u>104,365,566</u>		إجمالي المطلوبات
<u>142,560,757</u>	<u>137,083,875</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

فهد خالد الغنيم

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

المجموع	خسائر متراكمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
38,520,507	(11,885,638)	(432,442)	(915,325)	725,625	1,028,287	50,000,000	في 1 يناير 2022
(5,451,939)	(5,451,939)	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(350,259)	-	(772,396)	422,137	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(5,802,198)	(5,451,939)	(772,396)	422,137	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(1,148,355)	1,148,355	-	-	-	-	خسارة محققة من بيع أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
32,718,309	(18,485,932)	(56,483)	(493,188)	725,625	1,028,287	50,000,000	كما في 31 ديسمبر 2022
المجموع	خسائر متراكمة	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
45,636,769	(4,889,708)	(431,713)	(795,722)	725,625	1,028,287	50,000,000	في 1 يناير 2021
(6,995,930)	(6,995,930)	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(120,332)	-	(729)	(119,603)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
(7,116,262)	(6,995,930)	(729)	(119,603)	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
38,520,507	(11,885,638)	(432,442)	(915,325)	725,625	1,028,287	50,000,000	كما في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
(6,995,930)	(5,451,939)		خسارة السنة
			تعديلات لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
2,408,150	2,456,276	8	استهلاك ممتلكات ومعدات
370,121	378,446	9	استهلاك موجودات حق الاستخدام
78,037	92,217		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,878,665	5,338,049	17	تكاليف تمويل لقروض بنكية
56,900	34,889	9	تكاليف تمويل للالتزامات التأجير
632,563	291,779	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
71,074	164,062		خسارة بيع مخزون عقارات
-	729,281	10	خسارة بيع عقارات استثمارية
45,979	-		خسائر من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(34,038)	(66,411)		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(816)	9	ربح من إلغاء الاعتراف بعقود تأجير
196,954	192,896	13	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(1,432)		إيرادات توزيعات أرباح
(32,012)	(107,678)		إيرادات فوائد
1,676,463	4,049,619		
			التعديلات على رأس المال العامل:
(6,126)	(34,754)		المخزون
(1,198,280)	(3,089,283)		مديون ومدفوعات مقدماً
2,304,783	4,506,217		مخزون عقارات
(310,815)	(903,572)		دائون ومصرفات مستحقة
(87,167)	239,359		محتجزات دائنة
2,378,858	4,767,586		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(24,557)	(73,623)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,354,301	4,693,963		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(405,317)	(672,627)	8	شراء بنود ممتلكات ومعدات
267,985	335,925		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	1,432		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(137,332)	(335,270)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(399,074)	(395,291)	9	سداد مطلوبات عقود تأجير
-	(3,600,843)	17	مدفوعات قروض وسلف
(399,074)	(3,996,134)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
1,817,895	362,559		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
(24,023)	149,720		تأثير فرق العملات الأجنبية
983,172	2,777,044		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
2,777,044	3,289,323	14	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر
			معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجمع:
4,174	21,561	9	إضافات إلى مطلوبات عقود التأجير
(4,174)	(21,561)	9	إضافات إلى موجودات حق الاستخدام
-	(13,636)	9	إلغاء الاعتراف بمطلوبات تأجير
-	12,820	9	إلغاء الاعتراف بموجودات حق الاستخدام

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 7 مايو 2023. يحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة مقفلة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 11 مايو 2004. يقع مكتب الشركة الأم المسجل في مدينة الكويت، شارع أبو بكر الصديق، برج الخليج، الطابق 18، القبلة، قطعة رقم 14.

تتمثل الأنشطة الرئيسية للشركة الأم في امتلاك الأسهم والحصص في شركات أخرى وإقراض الأموال للشركات التي تمتلك فيها حصص وامتلاك وتأجير براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وامتلاك العقارات في الحدود التي يسمح بها القانون واستثمار فائض الأموال في أوراق مالية وعقارات تدار من قبل جهات متخصصة. يتم تنفيذ كافة الأنشطة وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم.

يعرض الإيضاح رقم 1.2 المعلومات حول هيكل المجموعة. كما يعرض الإيضاح 19 المعلومات المتعلقة بالعلاقات الأخرى للمجموعة مع الأطراف ذات علاقة.

1.2 معلومات حول المجموعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2022.

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		اسم الشركة
	2021	2022	
			بلد التأسيس
الشركة التابعة المحتفظ بها بصورة مباشرة:			
عقارات	99%	99%	عمان
صيانة مباني فندق خمس نجوم	100%	100%	قطر
			قطر
الشركات التابعة المحتفظ بها بصورة غير مباشرة:			
المحتفظ بها من خلال شركة عمان الأولى للتطوير العقاري والسياحة ذ.م.م.			
عقارات	99%	99%	عمان
عقارات	99%	55%	عمان
عقارات	99%	99%	عمان

* خلال السنة، أبرمت المجموعة اتفاقية نتج عنها تخفيض ملكية المجموعة (إيضاح 10).

تمثل حصة الملكية الفعلية للمجموعة في هذه الشركات التابعة المحتفظ بها مباشرة نسبة 100%. تحوز المجموعة أسهم هذه الشركات التابعة بصورة مباشرة وفقاً للموضح أعلاه، ويتم الاحتفاظ بالأسهم المتبقية باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الامناء كتابياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الأسهم في الشركات التابعة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي بينما تتمثل العملة الرئيسية للشركة الأم في الريال القطري.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تكبدت المجموعة خسارة بمبلغ 5,451,939 دينار كويتي (2021: 6,995,930 دينار كويتي) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، وكما في ذلك التاريخ، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 18,485,932 دينار كويتي (2021: 11,885,638 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، كما هو مبين في الإيضاح 17، فإن المجموعة لديها مخاطر ديون كبيرة بمبلغ 96,077,195 دينار كويتي (2021: 93,173,409 دينار كويتي) وقد خالفت بعض التعهدات المالية المتعلقة بمخاطر الديون.

بالرغم مما ورد أعلاه، لا ترى الإدارة أن هذه الظروف تشير إلى وجود حالة عدم تأكد مادي فيما يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية في المستقبل المنظور، مع الأخذ في الاعتبار ما يلي:

- ◀ ستكون العائدات المتوقعة من العمليات كافية لتلبية الاحتياجات التشغيلية للمجموعة، حيث تستحق لمدة 12 شهراً على الأقل؛
- ◀ لم تتخلف المجموعة عن الوفاء بأي من التزاماتها، بما في ذلك التزاماتها المصرفية.
- ◀ أعدت الإدارة تحليلاً مفصلاً للتدفقات النقدية لفترة 12 شهراً المقبلة من تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة، لتقييم مركز سيولة المجموعة وتحديد فجوات السيولة في سيناريوهات مختلفة. وقد توصلت الإدارة إلى أن المجموعة ستكون قادرة على الوفاء بجميع التزاماتها المستحقة، بما في ذلك سداد الالتزامات المصرفية لفترة 12 شهراً المقبلة.
- ◀ لا تزال الإدارة على ثقة بأنه لن تتم المطالبة بالالتزامات المصرفية على الفور، نتيجة لمخالفة التعهدات المالية، حيث يظل جدول سداد الالتزامات المصرفية دون تغيير. بدأت الإدارة مناقشات مع البنك، وهي لا تزال واثقة بقدرتها على إعادة هيكلة الالتزامات المصرفية.

تقر الإدارة بأنه لا تزال هناك حالة من عدم اليقين بشأن قدرة المجموعة على تلبية متطلبات التمويل وإعادة تمويل أو سداد التسهيلات المصرفية عند استحقاقها. ومع ذلك، بناءً على الحقائق والظروف المعروفة في هذه اللحظة، قررت الإدارة أن الاعتماد على مبدأ الاستمرارية له ما يبرره، وأن لديها توقعاً معقولاً بأن المجموعة لديها الموارد الكافية لمتابعة أعمالها في المستقبل المنظور. وإذا عجزت المجموعة لأي سبب من الأسباب عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، فقد يكون لذلك تأثير على قدرة المجموعة على تحقيق الموجودات بقيمتها المسجلة وإطفاء المطلوبات في سياق الأعمال العادية بالمبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. تدرج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع اعتباراً من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة وحتى توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

تتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة، والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية في حين تسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة في الأرباح أو الخسائر. ويسجل أي استثمار متبقي وفقاً للقيمة العادلة.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل كشركة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها حيث إنها تسيطر بصورة نموذجية على البضاعة أو الخدمات قبل تحويلها إلى العميل.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية أيضاً قبل الاعتراف بالإيرادات.

الإيرادات

تمثل الإيرادات تلك الإيرادات الناتجة من غرف الفنادق والاطعمة والمشروبات وسيارات الليموزين وخدمات انتظار السيارات، وغيرها من إدارات التشغيل. تسجل الإيرادات في النقطة الزمنية التي تنتقل فيها السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العملاء.

بيع مخزون العقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع العقار عند نقل السيطرة على الأصل إلى المشتري ويكون ذلك عادةً عن التبادل غير المشروط للموجودات. بالنسبة للعقود المشروطة، يتم الاعتراف بالمبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

إيرادات التأجير

تمثل المجموعة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام المدفوعات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة - إن وجدت. يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

مبنى	50 سنة
أثاث ومعدات مكتبية	4 إلى 5 سنوات
أجهزة كمبيوتر	4 سنوات
سيارات	5 سنوات

يتم رسمة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسمة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تزيد فقط من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إلغاء الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة بالصافي بعد خسائر انخفاض القيمة المتراكمة. تتضمن التكلفة كافة المصروفات الرأسمالية المتكبدة وفقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم تحويل الموجودات قيد الإنشاء إلى فئة الموجودات ذات الصلة ضمن الممتلكات والمعدات عندما يتم إنجاز المشروع ذي الصلة إلى حد كبير ويبدأ استخدام الأصل.

يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون جاهزة للاستخدام المقصود منها.

عقارات قيد التطوير

تدرج العقارات قيد التطوير لغرض الاستخدام المستقبلي ضمن فئة الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم مراجعة القيمة الدفترية لهذه العقارات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف أن القيمة العادلة قد لا يمكن استردادها. فإذا ما توافر مثل هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن القيمة المقدرة الممكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً بعد الاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وليس من المتوقع تحقيق أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. وتسجل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع. يتم تحديد مبلغ المقابل المدرج في الأرباح أو الخسائر الناتجة من إلغاء الاعتراف بالعقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة المبينة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة الدفترية للعقار في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

- 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو انشاء أو انتاج أصل يستلزم بالضرورة مدة زمنية طويلة حتى يصبح معدا للغرض منه أو للبيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الاصل. ويتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

وديعة محددة الأجل

تمثل الوديعة محددة الأجل وديعة لدى بنك لها فترة استحقاق أصلية من 3 إلى 12 شهراً من تاريخ الإيداع وتكتسب فائدة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تحديد القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتمثل المبلغ الممكن استرداده في المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل آخر خسارة للانخفاض في القيمة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن القيمة الزائدة لا يمكن أن تتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. بعد هذا الرد، يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتحديد القيمة الدفترية المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى المتبقي من عمره الإنتاجي.

مخزون عقارات

يتم الاحتفاظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع ضمن سياق العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على:

- ◀ حقوق الملك الحر وحقوق تأجير الارض
- ◀ المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات
- ◀ تكاليف الاقتراض والتصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تدرج العمولات غير المستردة المدفوعة لوكلاء المبيعات أو التسويق على بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند دفعها.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتخصم مقابل القيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقدرة للبيع.

عندما يتم بيع مخزون العقارات، تسجل القيمة الدفترية للعقار كمصروف في فترة تحقق الإيرادات. تحدد تكلفة المخزون المدرجة في الأرباح أو الخسائر عند البيع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

(أ) الاعتراف والقياس المبني

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة وأوراق الدين المالية عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار - بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري مبدئياً وفقاً لسعر المعاملة.

(ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية

عند الاعتراف المبني، يتم قياس الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى- الاستثمار في أدوات الدين المالية، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - الاستثمارات في الأسهم، القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبني، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ◀ تؤدي شروط التعاقد للأصل المالي في تواريخ معينة إلى تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الاستثمار في الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط عندما تستوفي الشروط الآتية ولا يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تتحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية،
- ◀ تؤدي شروط التعاقد للأداة في تواريخ معينة لتدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم.

إن الأصل المالي الذي لا يتم تصنيفه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه، يتم قياسه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة والمدينين والموجودات الأخرى والنقد والنقد المعادل المقاسة بالتكلفة المطفأة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح أو الخسائر

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر.
- ◀ الاستثمارات في الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.
- ◀ الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل.

مدنيون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج الذمم المدينة الأخرى بالمبلغ الأصلي الفاتورة ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للاسترداد. ويتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح من غير من المحتمل تحصيل المبلغ بالكامل. ويتم شطب الديون المدومة في حالة عدم إمكانية استردادها. يتم إدراج المبالغ المستردة اللاحقة للمبالغ التي تم شطبها مسبقاً في حساب المخصص. يتم تحقيق التغييرات في القيمة الدفترية لحساب المخصص في بيان الدخل الشامل.

المطلوبات المالية

يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصرفات المستحقة والمحتجزات الدائنة ومطلوبات عقود التأجير والقروض محددة الأجل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصرفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن المبالغ مستحقة الدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لا.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

قروض محددة الأجل

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

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والألعاب أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(ج) إلغاء الاعتراف

الموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل المجموعة في ترتيب القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل، والى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

عندما تأخذ السيطرة المستمرة شكل ضمان على الأصل المحول، يتم قياس مدى السيطرة بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداها أيهما أقل.

المطلوبات المالية

لا يتم الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

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

(د) المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل مقارب لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي لم يحدث فيها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص خسائر الائتمان المتوقعة مقابل خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض لمخاطر الائتمان التي حدث فيها ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيجب احتساب مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية.

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

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة/غير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في السياق الطبيعي للأعمال
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة أو
- ◀ يكون في صورة نقد أو نقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع سداؤه في السياق الطبيعي للأعمال
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة
- ◀ لا يوجد حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كغير متداولة.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة.

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

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له. تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

- ◀ 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 تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة.

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة أيضاً بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. يتم تسجيل التزامات المجموعة بهذه الاشتراكات كمصروفات عند استحقاقها.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن المحول إلى الاحتياطي الاجباري يجب استثناءه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

العملات الأجنبية

تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. وتدرج المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ المعاملة. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بالعملات الأجنبية بتاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التحويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في بيان الدخل الشامل المجمع، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، يتم تسجيل كافة فروق تحويل العملات الأجنبية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

شركات المجموعة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة حيث تكون المتوسطات تقريباً معقولاً للمعدلات الفعلية. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزامات حالية (قانونية أو استدلالية) ناتجة عن حدث وقع من قبل، كما أنه من المحتمل أن يكون تدفق منافع اقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزامات.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

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

عقود التأجير

(1) المجموعة كمستأجر

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

◀ موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ أن يصبح الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة هذه الموجودات قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

(1) المجموعة كمستأجر (تتمة)

◀ *مطلوبات عقود التأجير*

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

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم تكلفة التمويل بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

◀ *عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة*

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير العقارات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار شراء الأصل). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

◀ *الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على إمكانية التجديد*

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير كمدة غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويعكس قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

(2) المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجها بنقل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم احتساب إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات التأجير وتُدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بسبب طبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة أثناء التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. تُسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

تم إصدار عدد من المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات، ولكنها لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ليس من المتوقع أن يكون لأي من المعايير والتفسيرات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022 (ما لم يذكر خلاف ذلك). لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صادر ولكن لم يسر بعد.

العقود المجففة – تكاليف الوفاء بالعقد - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37

إن العقد المجفف هو العقد الذي تتجاوز فيه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة تجنبها نظراً لالتزامها التعاقدية) للوفاء بالالتزامات بموجب العقد، المزايا الاقتصادية التي من المتوقع استلامها بموجبه.

تحدد التعديلات أنه عند تقييم ما إذا كان العقد مجففاً أو محققاً للخسائر، تحتاج المنشأة إلى تضمين التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد لتوفير البضائع أو الخدمات التي تتضمن كلاً من التكاليف الإضافية (على سبيل المثال، تكاليف العمالة والمواد المباشرة) وتخصيص التكاليف المرتبطة مباشرة بأنشطة العقد (على سبيل المثال، استهلاك المعدات المستخدمة للوفاء بالعقد وكذلك تكاليف إدارة العقد والإشراف). لا تتعلق التكاليف العمومية والإدارية مباشرة بالعقد ويتم استبعادها ما لم يتم تحميلها صراحة على الطرف المقابل بموجب العقد.

قامت المجموعة بتطبيق التعديلات على العقود التي لم تستوف جميع التزاماتها في بداية فترة البيانات المالية المجمعة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة، حيث لم تحدد المجموعة أي عقود على أنها مجففة، حيث إن التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب العقود، إذ كانت عبارة عن تكاليف للوفاء بها، تتألف فقط من التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بالعقود.

إشارة مرجعية إلى الإطار المفاهيمي - تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3

تستبدل التعديلات الإشارة المرجعية إلى إصدار سابق من الإطار المفاهيمي لمجلس معايير المحاسبة الدولية بإشارة مرجعية إلى الإصدار الحالي الصادر في مارس 2018 دون تغيير متطلباتها بشكل كبير.

تضيف التعديلات استثناءً إلى مبدأ الاعتراف بالمعيار الدولي للتقارير المالية 3 *دمج الأعمال* لتجنب إصدار الأرباح أو الخسائر المحتملة في "اليوم الثاني" والتي تنشأ عن المطلوبات والمطلوبات المحتملة التي ستتحقق ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 *المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة* أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21: *الضرائب*، إذا تم تكبدها بشكل منفصل. يتطلب الاستثناء من المنشآت تطبيق المعايير الواردة في معيار المحاسبة الدولي 37 أو تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 على التوالي، بدلاً من الإطار المفاهيمي، لتحديد ما إذا كان هناك التزام حالي قائم في تاريخ الحيازة.

تضيف التعديلات أيضاً فقرة جديدة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 لتوضيح أن الموجودات المحتملة غير مؤهلة للاعتراف بها في تاريخ الحيازة.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، حيث لم يكن هناك موجودات محتملة والتزامات ومطلوبات محتملة ضمن نطاق هذه التعديلات التي نشأت خلال الفترة.

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

يحظر التعديل على المنشآت أن تخصم من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات، أي متحصلات من بيع الأصناف المنتجة أثناء الوصول بذلك الأصل إلى الموقع والحالة اللازمة ليكون قادراً على التشغيل بالطريقة التي تقصدها الإدارة. وبدلاً من ذلك، تعترف المنشأة بالمتحصلات من بيع هذه البنود، وتكاليف إنتاج تلك البنود، في الأرباح أو الخسائر.

لم يكن لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، حيث لم تكن هناك مبيعات لبنود منتجة من خلال الممتلكات والمنشآت والمعدات المتاحة للاستخدام في أو بعد بداية الفترة الأولى المعروضة.

معيار المحاسبة الدولي 41 الزراعة – الضرائب ضمن قياسات القيمة العادلة

يستبعد التعديل المتطلبات المفروضة سابقاً بالفقرة رقم 22 من معيار المحاسبة الدولي 41 بشأن قيام المنشآت باستبعاد التدفقات النقدية المتعلقة بالضرائب عند قياس القيمة العادلة للموجودات المندرجة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يكن لدى المجموعة موجودات مندرجة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 41 كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة – قيام الشركة التابعة بالتطبيق لأول مرة

يسمح التعديل للشركة التابعة التي تختار تطبيق الفقرة المتعلقة بالإفصاحات رقم (د) 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية 1 بقياس فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة بواسطة المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للشركة الأم استناداً إلى تاريخ انتقال الشركة الأم إلى استخدام المعيار الدولي للتقارير المالية في حالة عدم إدراج أي تعديلات مرتبطة بإجراءات التجميع أو بما يتوافق مع تأثيرات دمج الأعمال التي قامت خلاله الشركة الأم بحيازة الشركة التابعة. يسري هذا التعديل أيضاً على الشركة الزميلة أو شركة المحاصة التي تختار تطبيق الفقرة المتعلقة بالإفصاحات رقم (د) 16 (أ) من المعيار الدولي للتقارير المالية 1.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث إنها لم تقم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية – الرسوم ضمن اختبار "نسبة 10%" في حالة إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

إن التعديل يوضح الرسوم التي تدرجها المنشأة ضمن التقييم الذي تجريه حول مدى اختلاف شروط الالتزام المالي الجديد أو المعدل بصورة جوهرية عن شروط الالتزام المالي الأصلي. تشمل هذه الرسوم فقط تلك المبالغ المسددة أو المستلمة فيما بين المقرض والمقرض مشتملة على الرسوم المسددة أو المستلمة إما من قبل المقرض أو المقرض نيابة عن الطرف الآخر. ليس هناك تعديل مماثل مقترح فيما يتعلق بمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، حيث لم يكن هناك تعديلات على الأدوات المالية لدى المجموعة خلال الفترة.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام الهامة

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي كان لها التأثير الأكثر جوهرية في المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيف العقار كعقار استثماري أو كمخزون عقارات.

تتألف العقارات الاستثمارية من عقارات غير مخصصة للاستخدام من خلال أو في عمليات المجموعة، ولم يتم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد ولكن محتفظ بها بصورة رئيسية لتحقيق إيرادات تأجير أو زيادة قيمتها الرأسمالية.

ويتألف مخزون العقارات من العقارات المحتفظ بها لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يتضمن هذا البند بصورة أساسية العقارات السكنية التي تطورها المجموعة وتتوي ببيعها عند إتمام الإنشاء.

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الهامة (تتمة)

تحديد العملة الرئيسية

يتم تحديد العملة الرئيسية للبيانات المالية المجمعة على مستوى كل شركة من شركات المجموعة. إن تحديد العملة الرئيسية له تأثير مباشر على المعاملات المدرجة بالعملة الأجنبية والتي ينشأ عنها أرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية على النتائج المدرجة.

إن العملة الرئيسية للشركة الأم هي العملة الرئيسية للبيئة الاقتصادية التي تعمل بها. في حالة الاختلاف في مؤشرات البيئة الاقتصادية الرئيسية، تستخدم الإدارة الأحكام لتحديد العملة الرئيسية التي تمثل بصورة عادلة التأثير الاقتصادي للمعاملات الرئيسية والأحداث والظروف. وتوصلت الإدارة إلى أن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الريال القطري حيث أن أغلب معاملات الشركة الأم مدرجة بالريال القطري.

تحديد مدة عقود التأجير المشتملة على خيارات التجديد والإنهاء – المجموعة كمستأجر

تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي مدة عقد التأجير غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

لدى المجموعة، بموجب بعض عقود التأجير، خيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافظاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإنهاء. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد التأجير نظراً لأهمية هذه الموجودات بالنسبة لعملياتها. ولهذه العقود فترة قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون لها تأثير جوهري سلبي على العمليات في حالة إذا لم يتوفر البديل بسهولة.

تقييم مبدأ الاستمرارية

أجرت إدارة المجموعة تقييم لقدرة المجموعة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. أجرت الإدارة تقييماً داخلياً وانتهت إلى أن المجموعة ستتمكن من الوفاء بكافة التزاماتها بما في ذلك سداد القروض محددة الأجل لفترة اثني عشر شهراً المقبلة. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

التقديرات والافتراضات

لقد تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والرئيسية لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تعكس مخاطر كبيرة قد تؤدي إلى إجراء تعديلات جوهرية على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في السنة المالية اللاحقة ضمن الإيضاحات الفردية حول بنود البيانات المالية ذات الصلة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغييرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد التطوير بناءً على تقديرات أعدها خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء القيم التي لا يمكن تحديدها بصورة موثوق منها.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزون العقارات

يُدرج مخزون العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف وأسعار السوق القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل المجموعة مع مراعاة الاستشارات الخارجية الملائمة وفي ضوء المعاملات الحديثة في السوق.

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات غير المسعرة

تستخدم الإدارة آليات التقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (التي لا يتوافر لها أسعار معلنة في أسواق نشطو). ويتضمن ذلك تطوير التقدير والافتراضات بما يتوافق مع كيفية تحديد أسعار هذه الأدوات من قبل المشاركين في السوق. وتستند الإدارة في افتراضاتها على البيانات الملحوظة فقدر الإمكان إلا أنها غير متوافرة باستمرار. وفي هذه الحالة، تستخدم الإدارة أفضل المعلومات المتاحة. ومن المحتمل أن تختلف القيمة العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي يمكن تحقيقها في معاملة على أساس متكافئ في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمعدات

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتحدد هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل أو التآكل والتلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقدير السابقة.

انخفاض قيمة الممتلكات والمعدات

يكون لانخفاض قيمة الممتلكات والمعدات تأثير كبير على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة. تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة للممتلكات والمعدات عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها.

تتضمن العوامل التي تعتبر ضرورية والتي يمكن أن تؤدي إلى مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- ◀ انخفاض كبير في القيمة السوقية يتجاوز ما هو متوقع على مدار الوقت أو مع الاستخدام العادي.
- ◀ التغيرات الجوهرية في التكنولوجيا والبيئات الرقابية.
- ◀ أدلة من التدقيق الداخلي تشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أصبح أو سوف يصبح أسوأ مما هو متوقع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقدير.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

ليس بإمكان المجموعة تحديد معدل الفائدة المرتبط بعقد التأجير بسهولة وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات عقود التأجير. ومعدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة التي سيكون على المجموعة سدادها للاقتراض على مدار فترة مماثلة وفي ظل توفر ضمان مماثل، للحصول على الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة مرتبط بأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد المبلغ الذي "يتعين" على المجموعة "سداده" والذي يتطلب وضع التقدير حينما لا تتوفر معدلات ملحوظة أو يكون هناك ضرورة لتعديلها لتعكس بنود وشروط عقد التأجير. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد بواسطة المدخلات الملحوظة عند توفرها ولا بد من توفره لوضع بعض التقدير المرتبطة بالمنشأة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

		4 إيرادات التشغيل
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,713,115	6,966,621	نوع الإيرادات
2,014,929	2,927,618	إيرادات من الغرف
150,093	736,931	الأغذية والمشروبات
6,878,137	10,631,170	إيرادات فنادق أخرى
6,878,137	10,631,170	توقيت الاعتراف بالإيرادات:
6,878,137	10,631,170	البضاعة والخدمات المحولة في نقطة زمنية معينة
6,878,137	10,631,170	الأسواق الجغرافية
		دولة قطر

		5 تكلفة التشغيل
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
733,030	921,556	تكلفة التشغيل
1,294,843	1,728,572	الغرف
99,834	140,412	الأغذية والمشروبات
2,368,090	2,424,725	خدمات أخرى
4,495,797	5,215,265	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)

يعرض الجدول التالي تفاصيل تكاليف التشغيل:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
979,100	1,208,617	رواتب ومزايا أخرى للموظفين
570,879	735,942	المواد *
70,234	74,367	التعيين والتدريب والإسكان
174,939	181,992	التوريدات
96,939	174,505	العمولات
33,116	31,458	صيانة عقارات
67,522	74,174	أمن ونظافة
55,322	131,149	برامج ترفيهية للضيوف
2,368,090	2,424,725	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)
79,656	178,336	مصروفات أخرى
4,495,797	5,215,265	

* يمثل تكلفة المخزون المستهلكة خلال السنة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

6 مصروفات عمومية وإدارية

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
1,207,630	1,228,413	رواتب ومزايا أخرى للموظفين
495,969	743,227	مرافق
158,197	244,517	أتعاب إدارة الفنادق
141,534	196,188	رسوم خدمات الأماكن المشتركة
303,159	191,000	مصروفات تشغيل عقارات
17,233	9,341	تعيين وتدريب واسكان
174,045	141,326	تسويق وإعلان
190,236	168,074	تكنولوجيا المعلومات والمصروفات ذات الصلة
142,735	114,956	خدمات أخرى
119,033	92,666	أتعاب مهنية
59,184	84,685	تأمين ونظافة
71,417	60,416	رسوم بنكية وعمولات بطاقات الائتمان
4,231	3,861	توريدات
12,651	74,386	برامج ترفيهية للضيوف
40,060	31,551	استهلاك ممتلكات ومعدات (إيضاح 8)
370,121	378,446	استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح 9)
51,715	179,038	مصروفات أخرى
3,559,150	3,942,091	

7 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب خسارة السهم المخفضة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. نظراً لعدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن الخسارة الأساسية والمخفضة للسهم متطابقة.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب خسارة السهم الأساسية استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
(6,995,930)	(5,451,939)	خسارة السنة
500,000,000	500,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة
(13.99) فلس	(10.90) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

8 ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال قيد التنفيذ	أجهزة كمبيوتر	سيارات	أثاث وتركيبات وتجهيزات	مبنى*	تحسينات على عقارات مستأجرة	ارض *	التكلفة:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
103,165,720	25,351	497,370	43,846	7,410,872	82,269,847	218,442	12,699,992	في 1 يناير 2021
405,317	19,641	4,498	-	60,731	320,447	-	-	إضافات
(264,774)	(63)	(335)	-	(27,276)	(205,325)	-	(31,775)	فروق تحويل عملات أجنبية
-	(25,289)	705	-	24,584	-	-	-	تحويلات
103,306,263	19,640	502,238	43,846	7,468,911	82,384,969	218,442	12,668,217	في 31 ديسمبر 2021
672,627		44,525	24,455	420,879	182,768	-	-	إضافات
1,233,164	246	397	-	82,919	990,728	-	158,874	فروق تحويل عملات أجنبية
-	(19,886)	-	-	19,886	-	-	-	تحويلات
105,212,054	-	547,160	68,301	7,992,595	83,558,465	218,442	12,827,091	في 31 ديسمبر 2022
2,654,020	-	378,559	39,003	723,135	1,300,539	212,784	-	الاستهلاك:
2,408,150	-	30,244	845	728,537	1,643,170	5,354	-	في 1 يناير 2021
5,062,170	-	408,803	39,848	1,451,672	2,943,709	218,138	-	المحمل للسنة
2,456,276	-	32,812	2,488	750,783	1,669,962	231	-	في 31 ديسمبر 2021
7,518,446	-	441,615	42,336	2,202,455	4,613,671	218,369	-	المحمل للسنة
97,693,608	-	105,545	25,965	5,790,140	78,944,794	73	12,827,091	في 31 ديسمبر 2022
98,244,093	19,640	93,435	3,998	6,017,239	79,441,260	304	12,668,217	صافي القيمة الدفترية:
								في 31 ديسمبر 2022
								في 31 ديسمبر 2021

* تم رهن الأرض والمبنى كضمان مقابل قروض محددة الأجل مستحقة إلى مؤسسة مالية قطرية (إيضاح 17).

8 ممتلكات ومعدات (تتمة)

في 31 ديسمبر 2022، تتكون الممتلكات والمعدات من عقار فندقي، بقيمة دفترية 91,771,885 دينار كويتي (2021): 92,109,477 دينار كويتي) والتي لها قيمة عادلة يحددها مقيمون مستقلون مسجلون، باستخدام طريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة، كوشمان آند ويكفيلد بالدينار الكويتي بمبلغ 113,878,345 دينار كويتي (2021): 119,303,050 دينار كويتي) ونايت فرانك بمبلغ 114,290,356 دينار كويتي (2021): تقييم قام به "المقيمون العقاريون المتخصصون" باستخدام طريقة تكلفة الاستبدال المستهلكة بمبلغ 127,722,707 دينار كويتي).

تم توزيع الاستهلاك المحمل للممتلكات والمعدات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كالتالي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
2,368,090	2,424,725	تكاليف التشغيل (إيضاح 5)
40,060	31,551	مصروفات عمومية وإدارية (إيضاح 6)
<u>2,408,150</u>	<u>2,456,276</u>	كما في 31 ديسمبر

9 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير

كمستأجر، لدى المجموعة عقود تأجير لعقارات تشمل مكاتب وأماكن لإقامة الموظفين وسيارات. عادةً ما تبرم المجموعة عقود التأجير لفترات تتراوح من 1 إلى 5 سنوات. إن التزامات المجموعة بموجب عقود تأجيرها مكفولة بضمان ملكية المؤجر للموجودات المستأجرة. بشكل عام، لا يجوز للمجموعة التنازل عن الموجودات المستأجرة أو إعادة تأجيرها من الباطن.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام المسجلة والحركات خلال السنة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
1,058,369	689,321	كما في 1 يناير
4,174	21,561	إضافات
-	(12,820)	إلغاء اعتراف بموجودات حق الاستخدام*
(370,121)	(378,446)	استهلاك
(3,101)	8,352	فروق تحويل عملات اجنبية
<u>689,321</u>	<u>327,968</u>	كما في 31 ديسمبر

تم إدراج استهلاك موجودات حق الاستخدام ضمن المصروفات الإدارية (إيضاح 6).

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

9 موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير (تتمة)

فيما يلي القيمة الدفترية لمطلوبات عقود التأجير المسجلة والحركات خلال السنة:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
1,032,668	692,004	كما في 1 يناير
4,174	21,561	إضافات
-	(13,636)	إلغاء اعتراف بعقود تأجير*
56,900	34,889	تراكم فائدة
(399,074)	(395,291)	مدفوعات
(2,664)	(2,535)	فروق تحويل عملات اجنبية
<u>692,004</u>	<u>336,992</u>	كما في 31 ديسمبر
326,895	5,579	غير متداولة
365,109	331,413	متداولة
<u>692,004</u>	<u>336,992</u>	كما في 31 ديسمبر

* إلغاء الاعتراف بعقود التأجير

خلال السنة، قامت المجموعة بإخلاء بعض المباني وإنهاء عقود التأجير. تم إلغاء الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ذات الصلة ومطلوبات التأجير بمبلغ 12,820 دينار كويتي و 13,636 دينار كويتي على التوالي، مما أدى إلى ربح من إلغاء الاعتراف بمبلغ 816 دينار كويتي والذي تم الاعتراف به ضمن "إيرادات أخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

إن المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد المطبق على مطلوبات التأجير والمسجل في بيان المركز المالي المجمع يمثل 5.25% إلى 6.5%.

تم الإفصاح عن تحليل استحقاق مطلوبات عقود التأجير ضمن الإفصاح 21.

فيما يلي المبالغ المسجلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
370,121	378,446	مصروفات استهلاك موجودات حق الاستخدام (إيضاح 6)
56,900	34,889	مصروفات فوائد مطلوبات عقود تأجير
-	816	ربح من إلغاء الاعتراف بعقود التأجير
<u>427,021</u>	<u>414,151</u>	إجمالي المبلغ المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

10 عقارات استثمارية

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
17,938,932	17,262,829	الرصيد في 1 يناير
-	698,503	إضافات ¹
-	(2,966,798)	استبعادات ¹
(632,563)	(291,779)	التغيرات في القيمة العادلة ²
(43,540)	210,639	فروق تحويل عملات اجنبية
<u>17,262,829</u>	<u>14,913,394</u>	الرصيد في 31 ديسمبر

تم رهن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 10,658,573 دينار كويتي (2021: 10,526,837 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل مستحقة الدفع لمؤسسة مالية أجنبية (إيضاح 17).

10 عقارات استثمارية (تمة)

تم تسجيل العقارات الاستثمارية الموجودة في سلطنة عمان ذات القيمة الدفترية بمبلغ 4,254,821 دينار كويتي (2021): 6,735,992 دينار كويتي) ضمن شركات ذات أغراض خاصة. تعود ملكية هذه الشركات ذات الأغراض الخاصة إلى الشركة الأم.

¹ خلال السنة، قامت المجموعة بنقل ملكيتها جزئياً في شركة الكويتية للاستثمارات والمشاريع الحديثة ذ.م.م. ("الكويتية الحديثة")، والتي كانت شركة ذات أغراض خاصة تم تأسيسها لأغراض تملك عقار استثماري في عمان، إلى طرف خارجي، وهو "النهضة". امتلكت شركة الكويتية الحديثة بشكل أساسي أرض في سلطنة عمان، والتي قامت فيها المجموعة بتخفيض ملكيتها من خلال الدخول في اتفاقية مبادلة مع طرف خارجي، حيث تم نقل ملكية جزئية للأرض إلى الطرف الخارجي بمبلغ 1,427,784 دينار كويتي وحصلت المجموعة على ملكية أرض تبلغ قيمتها الدفترية 698,503 دينار كويتي مما نتج عنها خسارة من البيع بمبلغ 729,281 دينار كويتي.

خلال السنة، قامت المجموعة بتحويل عقار استثماري بقيمة دفترية قدرها 1,539,014 دينار كويتي لتسوية جزء من المحتجزات الدائنة والذمم المستحقة لمقاول من الباطن. ويقدر مبلغ المحتجزات مستحق الدفع للمقاول من الباطن بمبلغ 4,358,374 دينار كويتي.

² يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات أجراها خبراء التقييم المستقلون المعتمدون ممن يتسمون بالمؤهلات المهنية المعتمدة وذات الصلة والخبرة الحديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية الخاضعة للتقييم.

تم تحديد القيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى معاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 291,779 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2022 (2021: 632,563 دينار كويتي).

11 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	807,680	أوراق مالية مسعرة
1,599,180	19,104	أوراق مالية غير مسعرة
<u>1,599,180</u>	<u>826,784</u>	

تدار المحفظة الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 807,680 دينار كويتي (2021: 1,580,313 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 19).

12 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
22,988	19,323	أوراق مالية مسعرة
536,720	270,871	صناديق غير مسعرة
<u>559,708</u>	<u>290,194</u>	

تدار المحفظة الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 285,474 دينار كويتي (2021: 555,046 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 19).

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

13 مدينون ومدفوعات مقدماً

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,664,411	8,804,484	مدينون تجاريون
(3,743,949)	(3,991,363)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,920,462	4,813,121	
351,315	379,622	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 19)
366,756	390,235	تأمينات ومدفوعات مقدما
89,269	94,371	مدينون آخرون
2,727,802	5,677,349	

لا تحمل الأرصدة التجارية المدينة أية فائدة وتستحق عموماً خلال فترة 30 إلى 90 يوماً.

يعتبر صافي القيمة الدفترية للأرصدة التجارية المدينة تقديراً تقريبياً معقولاً لقيمتها العادلة.

يتضمن الإيضاح 21.1 إفصاحات حول الانكشاف لمخاطر الائتمان وتحليل لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة. لا تتضمن الفئات الأخرى ضمن المدينين موجودات منخفضة القيمة.

يعادل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

فيما يلي الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة:

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,562,445	3,743,949	في 1 يناير
196,954	192,896	تحميل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(15,450)	54,518	فروق تحويل عملات أجنبية
3,743,949	3,991,363	في 31 ديسمبر

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، أن يتم استرداد الأرصدة المدينة غير منخفضة القيمة بالكامل. ليس من سياسة المجموعة الاحتفاظ بضمانات على الأرصدة المدينة.

14 النقد والنقد المعادل

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

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,734,402	3,242,025	نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,045	2,376	نقد محتفظ به في محافظ مدارة (إيضاح 19)
2,735,447	3,244,401	
41,597	44,922	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال 3 أشهر
2,777,044	3,289,323	النقد والنقد المعادل

إن فترات الودائع قصيرة الأجل متباينة وتتراوح بين يوم واحد و3 أشهر بناءً على المتطلبات النقدية الفورية للمجموعة، وتم إيداعها لدى مؤسسات مالية محلية وأجنبية وتحمل متوسط معدل فائدة بنسبة 1% (2021: 1.1%) سنوياً.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

15 رأس المال

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,000,000	50,000,000	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل: 500 مليون سهم (2021: 500 مليون سهم) بقيمة 100 فلس (2021: 100 فلس) للسهم

16 الاحتياطات

(أ) الاحتياطي الاجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

خلال السنة، لم يتم إجراء أي استقطاع إلى الاحتياطي الاجباري نظراً للخسائر المتراكمة المتكبدة من قبل الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2022.

(ب) الاحتياطي الاختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يقتطع سنوياً نسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للمساهمين وقف هذا الاقتطاع السنوي بتوصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

خلال السنة، لم يتم إجراء أي استقطاع إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر المتراكمة المتكبدة من قبل الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2022.

(ج) احتياطي تحويل عملات اجنبية

تسجل فروق التحويل الناتجة من تحويل شركات أجنبية خاضعة للسيطرة وتأثير تغير العملة الرئيسية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، ويتم تراكمها في بند احتياطي منفصل ضمن حقوق الملكية. يعاد تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند بيع الاستثمار.

17 قروض محددة الأجل

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,821,954	5,790,935	متداولة
89,351,455	90,286,260	غير متداولة
93,173,409	96,077,195	

إن القروض محددة الأجل تمثل قروض بنكية مكفولة بضمانات تم الحصول عليها من مؤسسة مالية اجنبية لغرض تطوير مشروع هيلتون الدوحة في اللؤلؤة - دولة قطر ("المشروع"). تم تسجيل القروض محددة الأجل بالريال القطري.

إن القروض محددة الأجل مستحقة الدفع على مدى 15 سنة على أقساط شهرية بدءاً من 1 أبريل 2022، وتستحق في 1 نوفمبر 2035، بما في ذلك الدفعة الكاملة بمبلغ 29,077,094 دينار كويتي. إن معدل الفائدة الفعلي لهذا التسهيل هو معدل الإقراض النقدي الصادر من بنك قطر المركزي زائداً 0.75% بحد أدنى 4.75% (2021: معدل الإقراض النقدي الصادر من بنك قطر المركزي زائداً 0.50% بحد أدنى 5.25%) حتى فترة الاستحقاق. إن معدل الفائدة الفعلي على رصيد القرض القائم كما في 31 ديسمبر 2022 كان بنسبة 6% (2021: 5.57%) سنوياً.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

17 قروض محددة الأجل (تتمة)

إن القروض محددة الأجل مكفولة بضمان أرض ومبنى وعقارات استثمارية ومخزون العقارات بقيمة دفترية بمبلغ 116,389,793 دينار كويتي (2021: 121,265,928 دينار كويتي) (إيضاحي 8 و10).

يعرض الإيضاح 21 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر السيولة.

تعهدات القروض

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، خالفت المجموعة تعهدات القروض الخاصة بها. لا تزال الإدارة على ثقة من أن الالتزامات المصرفية لن يتم المطالبة بها على الفور نتيجة لمخالفة التعهدات المالية، حيث يظل جدول سداد الالتزامات المصرفية دون تغيير. بدأت الإدارة مناقشات مع البنك وهي لا تزال واثقة من قدرتها على إعادة هيكلة الالتزامات المصرفية. تعتمد قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها المصرفية والامتثال لتعهدات القروض على التنفيذ الناجح لخطط الإدارة لإعادة هيكلة التزاماتها المصرفية وتحسين مركزها المالي.

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة)		التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة)		التدفقات النقدية الواردة / (الصادرة)	
1 يناير 2021 دينار كويتي	تكاليف التمويل دينار كويتي	الحركة في أسعار العملات الأجنبية 2022 دينار كويتي	31 ديسمبر 2022 دينار كويتي	1 يناير 2020 دينار كويتي	تكاليف التمويل دينار كويتي
93,173,409	(3,600,843)	1,166,580	96,077,195	88,507,854	-
قروض محددة الأجل تحمل فائدة					
93,173,409	(3,600,843)	1,166,580	96,077,195	88,507,854	-
قروض محددة الأجل تحمل فائدة					

18 دائنون ومصروفات مستحقة

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	المستحق إلى مقاولين مصروفات مستحقة ودائنون آخرون
2,143,094	1,091,046	
1,971,299	2,119,775	
4,114,393	3,210,821	

19 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك المعاملات المبرمة مع الأطراف ذات علاقة، أي المساهمون وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط تلك المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن الأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	النقد والنقد المعادل (إيضاح 14) مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة (إيضاح 13)
1,045	2,376	2,376	
351,315	379,622	379,622	

يتم إدارة محفظة الاستثمار بقيمة دفترية بمبلغ 1,093,154 دينار كويتي (2021: 2,135,359 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاحي 11 و12).

19 إفساحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس الشروط المكافئة المعتمدة من إدارة المجموعة. إن الأرصد القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وليس لها موعد سداد ثابت. لم تكن هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة لأية أرصد مدينة أو دائنة لدى طرف ذي علاقة. للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022، لم تقم المجموعة بتسجيل أي مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2021: لا شيء). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال مراجعة المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو علاقة.

مكافأة موظفي الإدارة العليا

يتضمن موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. إن القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كانت كما يلي:

الرصيد القائم كما في 31 ديسمبر		قيمة المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		
2021	2022	2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
29,619	34,919	292,726	308,662	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
188,841	186,252	30,988	18,958	مكافأة نهاية الخدمة
218,460	221,171	323,714	327,620	

لم يوص مجلس الإدارة بأية مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022 (31 ديسمبر 2021: لا شيء).

20 التزامات محتملة

في 31 ديسمبر 2022، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة بمبلغ 7,134 دينار كويتي (2021: 7,045 دينار كويتي) تتعلق بضمانات بنكية وأمور أخرى ناتجة في سياق العمل المعتاد وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه العملية في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به. تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن أنشطة المجموعة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من القروض محددة الأجل والمحتجزات الدائنة والدائنين والمصرفات المستحقة. يتمثل الغرض الأساسي من هذه المطلوبات المالية في توفير التمويل لعمليات المجموعة. لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل المدينين والموجودات الأخرى والأرصدة لدى البنوك والنقد والمتعلقة مباشرة بعملياتها. علاوة على ذلك، لدى المجموعة استثمارات في موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وبالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لم يتم إجراء أي تغييرات جوهرية في أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2022 و2021.

تتولى إدارة الشركة الأم المسؤولية النهائية عن وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجية المخاطر. تقوم الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من تلك المخاطر الموجزة أدناه.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى بصفة أساسية) ومن أنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يتمثل في القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المعروضة في بيان المركز المالي المجموع.

2021 دينار كويتي	2022 دينار كويتي	
2,771,485	3,283,707	نقد لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
2,124,000	5,042,118	مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى *
351,315	379,622	مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
5,246,800	8,705,447	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

* باستثناء الدفعات مقدماً والمدفوعات مقدماً.

النقد لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً وتعكس الاستحقاقات قصيرة الأجل للتعرض للمخاطر. وترى المجموعة أن النقد والودائع قصيرة الأجل ترتبط بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

المدينون التجاريون

يتأثر تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية بالخصائص الفردية لكل عميل. ومع ذلك، تراعي الإدارة أيضاً العوامل التي قد تؤثر على مخاطر الائتمان لقاعدة عملائها بما في ذلك مخاطر التعثر المرتبطة بقطاع الأعمال والدولة التي يعمل بها العملاء. ويتم وضع الحدود بغرض الحد من تركيز المخاطر وبالتالي التخفيف من الخسائر المالية من خلال العجز المحتمل للطرف المقابل عن الوفاء بالمدفوعات. وتتم مراقبة الأرصدة المدينة القائمة بصورة منتظمة من قبل الإدارة.

عند مراقبة مخاطر الائتمان للعملاء، يتم تجميع العملاء حسب خصائصهم الائتمانية بما في ذلك ما إذا كان العميل يمثل فرد أو كيان قانوني وتاريخ المتاجرة مع المجموعة ومواجهة أية صعوبات مالية سابقة.

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر في السداد الملحوظة التاريخية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بصورة ملحوظة منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة عندما يتأخر سدادها لأكثر من سنة واحدة ولا تخضع لأية أنشطة نفاذ للقانون. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون التجاريون (تتمة)

فيما يلي معلومات حول الانكشاف لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة للمجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات كما في 31 ديسمبر 2021 و 31 ديسمبر 2022:

عدد أيام التأخر في السداد					
أكثر من 365 يوماً	أقل من 90 يوماً	91 - 365 يوماً	أقل من 90 يوماً	متداولة	
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2022
45%	95%	1%	-	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
8,804,484	4,193,840	837,348	-	3,773,296	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
3,991,363	3,981,666	9,697	-	-	خسائر الائتمان المتوقعة
عدد أيام التأخر في السداد					
أكثر من 365 يوماً	أقل من 90 يوماً	91 - 365 يوماً	أقل من 90 يوماً	متداولة	
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2021
66%	90%	7%	-	-	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
5,664,411	4,135,878	176,322	-	1,352,211	الإجمالي الكلي للقيمة الدفترية عند التعثر
3,743,949	3,731,106	12,843	-	-	خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة المدينة الأخرى والمبلغ المستحق من طرف ذي علاقة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ارتبط معظم تعرض المجموعة لمخاطر الأطراف المقابلة بمخاطر منخفضة للتعثر في السداد وهو لا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة غير جوهريّة.

21.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر ان تواجه المجموعة صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن طريقة المجموعة لإدارة مخاطر السيولة هي التحقق إلى أبعد حد ممكن من توافر السيولة للوفاء بالمطلوبات عند استحقاقها، في الظروف العادية أو غير العادية دون تكبد خسائر غير مقبولة أو المخاطرة بالإضرار بسمعة المجموعة. ولإدارة هذه المخاطر، تحتفظ المجموعة بمستوى من النقد والأرصدة لدى البنوك والأوراق المالية التي يسهل التسويق لها بمبلغ يتجاوز التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة من المطلوبات المالية.

إن شروط مبيعات المجموعة تتطلب سداد المبالغ المطلوبة خلال 30 إلى 90 يوماً من تاريخ البيع. يتم في المعتاد تسوية الدائنين التجاريين خلال 60 إلى 90 يوماً من تاريخ الشراء. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل إدارة المجموعة للتحقق من الحفاظ على مستوى مناسب من السيولة.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. وفيما يلي قائمة السيولة للمطلوبات المالية في 31 ديسمبر:

			في 31 ديسمبر 2022
المجموع دينار كويتي	2 إلى 5 سنوات دينار كويتي	1 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	
3,164,967	-	3,164,967	دائنون ومصرفات مستحقة*
4,358,374	-	4,358,374	محتجزات دائنة
121,208,037	120,875,790	332,247	قروض محددة الأجل
358,897	5,942	352,955	مطلوبات تأجير
<u>129,090,275</u>	<u>120,881,732</u>	<u>8,208,543</u>	
			في 31 ديسمبر 2021
المجموع دينار كويتي	2 إلى 5 سنوات دينار كويتي	1 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	
4,038,054	-	4,038,054	دائنون ومصرفات مستحقة*
5,696,854	5,696,854	-	محتجزات دائنة
116,078,191	114,301,318	1,776,873	قروض محددة الأجل
781,124	347,877	433,247	مطلوبات تأجير
<u>126,594,223</u>	<u>120,346,049</u>	<u>6,248,174</u>	

* باستثناء الدفعات مقدماً

21.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

21.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة يتعلق بصورة رئيسية بموجودات ومطلوبات المجموعة التي تحمل فائدة (الودائع قصيرة الأجل) والمطلوبات ذات الفائدة (قروض محددة الأجل).

تدير الإدارة مخاطر أسعار الفائدة من خلال الحفاظ على محفظة متوازنة من الموجودات والمطلوبات التي تحمل فائدة.

الحساسية لأسعار الفائدة

يعرض الجدول التالي الحساسية للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة. ومع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر خسارة المجموعة قبل الضرائب كما يلي:

التأثير بعدد 50 نقطة أساسية
الزيادة

2021	2022
دينار كويتي	دينار كويتي
(469,119)	(481,846)

ريال قطري

إن الحركة المقدرة في النقاط الأساسية لتحليل حساسية أسعار الفائدة تستند إلى المعلومات السوقية الملحوظة حالياً.

تقوم المجموعة بتحليل تعرضها لمخاطر أسعار الفائدة أخذاً في الاعتبار إعادة التمويل وتجديد المراكز القائمة والتمويل البديل.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق (تتمة)

21.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن عوامل الحساسية لأسعار الفائدة الموضحة أعلاه توضيحية فقط وتعكس سيناريوهات مبسطة. وتستند إلى موجودات تحمل فائدة بمبلغ 44,922 دينار كويتي (2021: 41,597 دينار كويتي) ومطلوبات تحمل فائدة بمبلغ 96,414,187 دينار كويتي (2021: 93,173,409 دينار كويتي). والحساسية لا تتضمن الإجراءات التي قد تتخذها الإدارة لتفادي تأثير الحركات في أسعار الفائدة.

21.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض لمجموعة لمخاطر العملات الأجنبية في حدود وجود أي تباين بين العملات التي يتم إدراج المبيعات والمشتريات والمستحقات والقروض بها والعملات الرئيسية ذات الصلة لشركات المجموعة.

تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية عن طريق وضع حدود للتعرض لمخاطر العملات الأجنبية ومراقبة المراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية بصفة مستمرة. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر مادية نتيجة تقلبات أسعار العملات الأجنبية لا تتعدى الحد الأدنى وبالتالي لا تقوم المجموعة بالتحوط لمخاطر العملات الأجنبية.

الحساسية للعملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة مقفولة في أسعار الصرف المبينة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

التأثير على الخسارة قبل الضرائب (المتعلقة بالموجودات والمطلوبات النقدية)		التغير في أسعار الصرف	العملة
2021	2022		
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,105,546	3,617,866	±5%	ريال قطري

21.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المنفردة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة السوقية للاستثمارات في الأسهم المدرجة.

إن الاستثمارات المسعرة للمجموعة مدرجة بصورة رئيسية في بورصة الكويت. إن التأثير على (الخسارة) الربح نتيجة التغيرات في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر نتيجة ارتفاع/ انخفاض مؤشرات الأسهم السوقية بنسبة 5% مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة يبلغ 41,350 دينار كويتي (2021: 916 دينار كويتي).

إن استثمارات المجموعة في الأسهم غير المسعرة هي استثمارات استراتيجية بطبيعتها ويتم الاحتفاظ بها على المدى الطويل. إن قيمة هذه الاستثمارات غير حساسة بصورة جوهرية للتقلب في أسواق الأسهم.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان تعرض المجموعة لمخاطر تتعلق بالأوراق المالية والصناديق غير المدرجة بالقيمة العادلة يبلغ 289,975 دينار كويتي (2021: 2,135,900 دينار كويتي). تم عرض تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح 23.

22 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائد صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج القروض التي تحمل فائدة ناقصا النقد والودائع قصيرة الاجل ضمن صافي الدين. يتكون رأس المال من إجمالي حقوق الملكية للمجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

22 إدارة رأس المال (تتمة)

2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
93,173,409	96,077,195	قروض محددة الأجل
(2,777,044)	(3,289,323)	ناقصاً: النقد وودائع قصيرة الاجل
90,396,365	92,787,872	صافي الدين
38,520,507	32,718,309	رأس المال
128,916,872	125,506,181	رأس المال وصافي الدين
70.12%	73.93%	معدل الاقتراض

23 قياس القيمة العادلة

فيما يلي كافة الأدوات المالية وغير المالية التي يتم الاعتراف بها أو الإفصاح عن قيمتها العادلة ضمن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة،
المستوى 2: آليات التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر،
المستوى 3: آليات التقييم التي يكون أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

الأدوات المالية:

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي ليس لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أقصى استخدام للبيانات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تدرج الموجودات المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

طرق وافتراضات التقييم

فيما يلي طرق وافتراضات التقييم المستخدمة لتقدير القيمة العادلة:

الصناديق غير المسعرة

تستثمر المجموعة في صناديق غير مسعرة قد تخضع لقيود الاسترداد مثل فترات الاعلاق وبوابات الاسترداد وتحوط الصناديق.

تعتبر الإدارة آليات ومدخلات التقييم المستخدمة لتقييم هذه الصناديق لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي، قد يتم استخدام صافي قيمة الأصل لهذه الصناديق كمدخلات لقياس قيمتها العادلة. ولقياس القيمة العادلة يتم تعديل صافي قيمة الأصل للصندوق وفق الضرورة بحيث يعكس عوامل الصندوق المستثمر فيه. وبناءً على طبيعة ومستوى التعديلات المطلوبة لصافي قيمة الأصل ومستوى التداول في الصندوق المستثمر فيه، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 3.

الأسهم غير المسعرة

تستثمر المجموعة في حقوق ملكية شركات غير مسعرة في أسواق نشطة. ولا تحدث المعاملات في هذه الاستثمارات بانتظام. كما تستخدم المجموعة آليات التقييم لهذه المراكز. تستعين هذه الطريقة بمضاعف السعر للقطاعات ذات الصلة. ويتم تطبيق المضاعف المخصص للقياس ذي الصلة بالشركة المستثمر فيها لقياس القيمة العادلة. تقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، انتهت الإدارة إلى أن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة كبيرة عن قيمتها العادلة حيث ان أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الاجل.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية:

تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي.

تم عرض مطابقة قياس القيمة العادلة المنكر للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة في الإيضاح رقم 10.

يعرض الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقا لمستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	290,194	270,871	-	19,323
	826,784	19,104	-	807,680
	14,913,394	-	14,913,394	-
	16,030,372	289,975	14,913,394	827,003

في 31 ديسمبر 2022

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

الأدوات غير المالية:

عقارات استثمارية

قياس القيمة العادلة بواسطة

	المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	المدخلات المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
	559,708	536,720	-	22,988
	1,599,180	1,599,180	-	-
	17,262,829	-	17,262,829	-
	19,421,717	2,135,900	17,262,829	22,988

في 31 ديسمبر 2021

الأدوات المالية:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

الأدوات غير المالية:

عقارات استثمارية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياس القيمة العادلة خلال السنة، كما لم يتم إجراء أي تحويلات من أو إلى المستوى 3 لقياس القيمة العادلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

23 قياس القيمة العادلة (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

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

2022		2021	
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الإجمالي دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي
2,135,900	536,720	2,424,145	824,236
(772,396)	-	(729)	-
70,077	70,077	26,448	26,448
(1,143,606)	(335,926)	(313,964)	(313,964)
289,975	270,871	2,135,900	536,720
1,599,180	1,599,180	1,599,909	1,599,909
(772,396)	(772,396)	(729)	(729)
-	-	-	-
(807,680)	(807,680)	-	-
19,104	19,104	1,599,180	1,599,180

كما في 1 يناير 2022

إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر
مبيعات (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2022

كما في 1 يناير 2021

إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
إعادة القياس المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر
مبيعات (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2021

إن التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان الأرباح أو الخسائر المجمع سيكون غير جوهري إذا تم تغيير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة للقيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5٪.

تفاصيل آليات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

النطاق	النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة 2021 دينار كويتي	القيمة العادلة 2022 دينار كويتي	البيات التقييم
2021	2022	السعر (المتن المربع)	17,262,829	14,913,394	طريقة المقارنة بالسوق
22-649	34-678				

تحليل الحساسية

إن الزيادة (الانخفاض) الجوهرية في سعر المتر المربع فقط قد تؤدي إلى ازدياد (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية الأساسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

التغيرات في افتراضات التقييم	التأثير على خسارة السنة	سعر المتر المربع
2021	2022	
دينار كويتي	دينار كويتي	
863,141	745,670	+/- 5%