



الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة	
3-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
8-7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
55-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البرزخ وشركاهم

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

ت: +965 22961000
ف: +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
الشركة الوطنية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الوطنية العقارية - ش.م.ك.ع. "الشركة الام"، وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيانات الدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وباستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبين في أساس الرأي المتحفظ، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

وفقاً لما ورد في الإيضاح رقم 10 (ب) حول البيانات المالية المجمعة، قامت الشركة الزميلة برفع دعوى تحكيم تتعلق بأحد استثماراتها. نظراً لطبيعة الاستثمار وعدم التأكد المادي المحيط بالاستثمار ونتائج التحكيم، لم يتمكن مراقبو الحسابات للشركة الزميلة من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول الاستثمار وإمكانية استرداد القرض الممنوح من قبل الشركة الزميلة إلى الشركة المستثمر فيها ذات الصلة كما في 31 ديسمبر 2019. وبناء عليه، فلم نتسكن من تحديد مدى الحاجة إلى إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة. إن رأينا أيضاً متحفظ حول هذا الأمر للسنة السابقة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". كما أننا مستقلون عن الشركة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي للمعايير الأخلاقية المحاسبية، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملانة لتكون أساساً في ابداء رأينا المتحفظ.

تأكيد أمر

نلفت الانتباه إلى الإيضاح 10 (أ) حول البيانات المالية المجمعة الذي يبين الدعاوى القضائية على الشركة الزميلة. إن النتائج النهائية لهذه الدعاوى القضائية لا يمكن تحديدها حالياً، ولذلك لم يتم احتساب مخصص في البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة. إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة للأمور المبينة في أساس الرأي، فإننا نرى أن الأمور المبينة أدناه تعتبر من أمور التدقيق الهامة:

تقييم عقارات قيد التطوير

تمثل العقارات قيد التطوير للمجموعة 15% من اجمالي الموجودات وتدرج بالتكلفة او صافي القيمة البيعية أيهما أقل والذي يتطلب أحكام الإدارة لتحديد أساس تقدير التكاليف ومخصص تخفيض العقارات قيد التطوير التي تستند الى تقدير سعر البيع المقدر ناقصا للتكاليف البيع وتقييم مدة ملائمة المخصص. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها يتطلب أحكام وتقديرات الإدارة التي تفترض القيمة السوقية السائدة لعقارات مماثلة في نفس الموقع ومعاملات البيع الحديثة في المنطقة وطبيعة العقار والموقع والحجم والمزايا الاقتصادية. تقوم الإدارة على أساس سنوي بتقدير صافي القيمة البيعية بالاستعانة بخبراء التقييم الخارجيين. وفي ضوء أهمية الأحكام وعدم التأكد من التقديرات ذات الصلة المستخدمة في التقييم، قد قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أمور التدقيق الرئيسية. يعرض الايضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعـة السياسات المحاسبية المتعلقة بالعقار قيد التطوير.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها مراجعة عينة من العقارات قيد التطوير لتقييم أساس القياس. وقمنا بالاطلاع على تقارير التقييم ومراجعة مدى ملائمة أساليب التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في تحديد سعر البيع وتحققنا من الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة. وقمنا أيضاً بمراجعة المستندات الرئيسية للتكلفة المقدرة حتى الإنجاز والتكاليف ذات الصلة واللازمة لإتمام عملية البيع والتي تم تخفيضها من سعر البيع لتحديد صافي القيمة البيعية.

إضافةً إلى ذلك، فقد قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات قيد التطوير الواردة في الايضاح رقم 12 حول البيانات المالية المجمعـة.

استثمار في شركة زميلة وشركات محاصة

إن القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة وشركات محاصة تعتبر أحد الأمور الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعـة للمجموعة، كما أن الحصة في النتائج المحققة، الإنخفاض في القيمة وعكس الإنخفاض في قيمة الإستثمار من قبل المجموعة تساهم بصورة كبيرة في نتائج المجموعة. تقوم المجموعة باستخدام أحكام وتقديرات لغرض تحديد أي وجود أو غياب لمؤشرات الإنخفاض في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة وشركات المحاصة. وبالتالي قمنا بتحديد هذا الأمر ضمن أحد أمور التدقيق الهامة. يتضمن الايضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعـة السياسات المحاسبية المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة وشركات محاصة.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها مراجعة ما إذا قد حددت الإدارة أي وجود أو غياب لمؤشرات إنخفاض قيمة الشركة الزميلة وشركات المحاصة فيها بما في ذلك التغيرات غير المتوافقة في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو المناخ السياسي بما يؤثر على أعمال الشركة الزميلة والشركات المحاصة مع الأخذ في الاعتبار أي تغييرات في الوضع المالي للشركة الزميلة والشركات المحاصة. وقد حصلنا على حسابات انخفاض القيمة التي قامت بها الإدارة، وقمنا بمراجعة مدى ملائمة أسلوب التقييم ومعقولية الافتراضات والبيانات الرئيسية المستخدمة في التقييم.

إضافةً إلى ذلك، فقد قمنا بالتحقق من ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالشركة الزميلة وشركات المحاصة الواردة في إيضاحي رقم 9 و 10 حول البيانات المالية المجمعـة.

معلومات أخرى

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعـة لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر عن أية تأكيدات حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعـة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك، فإننا نأخذ في الاعتبار فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق، أو بطريقة أخرى، إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هناك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعـة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعـة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك أمور عدم تأكد جوهرية ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقبي الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والمحتوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات الخاصة بالشركات أو الأنشطة التجارية ضمن المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما أننا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

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

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة عليهما على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نايف مساعد البزيع

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت

12 مارس 2020

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

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاحات	الموجودات
6,252,271	12,269,261	3	نقد وأرصدة بنكية
18,943,420	17,936,430	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
16,539,544	17,798,053	5	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,176,394	6,259,104	6	مخزون عقارات
19,963,327	-	7	صافي موجودات متعلقة بالعمليات غير المستمرة
1,193,291	1,170,475	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر
98,307,009	82,111,958	9	استثمار في شركات محاصة
215,219,929	250,435,898	10	استثمار في شركة زميلة
71,975,909	72,652,617	12	عقارات قيد التطوير
855,587	920,832	13	ممتلكات ومعدات
-	2,882,567	14	موجودات حق الإستخدام
22,309,899	18,537,277	15	عقارات استثمارية
477,736,580	482,974,472		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			المطلوبات:
78,694,759	69,896,088	16	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
130,110,297	128,832,315	17	قروض وسلفيات
-	840,223	2	مطلوبات عقود الإيجار
1,079,698	963,732	18	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
209,884,754	200,532,358		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
136,142,510	149,756,761	19	رأس المال
5,266,764	5,266,764		علاوة إصدار
(7,864,846)	(7,864,846)	20	أسهم خزانة
25,088,475	29,612,372		احتياطيات
99,194,382	95,857,129		أرباح مرحلة
257,827,285	272,628,180		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
10,024,541	9,813,934		الحصص غير المسيطرة
267,851,826	282,442,114		مجموع حقوق الملكية
477,736,580	482,974,472		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.



فيصل جميل سلطان العيسى
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاحات	
11,812,154	7,875,365		العمليات المستمرة
9,758,333	9,291,365		بيع مخزون عقارات
21,570,487	17,166,730		إيرادات إيجارات
(9,525,385)	(6,141,576)		تكاليف بيع مخزون عقارات
12,045,102	11,025,154		مجمّل الربح
3,013,093	(12,396,407)	9	حصة من نتائج أعمال شركات محاصة
19,197,450	20,534,478	10	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
(4,431,407)	(4,068,374)		تكاليف موظفين
(5,285,300)	(3,879,104)	24	مصاريف عمومية وإدارية
(210,831)	(1,053,948)	25	صافي خسائر استثمارات
-	14,662,038	10	عكس خسائر الإنخفاض في قيمة الإستثمار في شركة زميلة
(6,203,743)	(4,476,663)	15	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية (صافي)
157,500	-		أرباح بيع عقارات محتفظ بها لغرض البيع
(158,781)	(148,755)	4	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة
1,021,247	975,740	27	إيرادات أخرى
(13,048)	53,615		أرباح (خسائر) فروقات عملة أجنبية
-	(194,565)	14	إطفاء موجودات حق الإستخدام
(116,942)	(113,759)	13	استهلاك ممتلكات ومعدات
(10,369,923)	(10,088,633)	26	تكاليف تمويل
1,774,842	194,143		إيرادات فوائد
10,419,259	11,024,960		ربح السنة من العمليات المستمرة قبل الضرائب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
767,720	-	7	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
11,186,979	11,024,960		ربح السنة قبل الضرائب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة
-	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	-		حصة الزكاة
(561,591)	351,297		الضرائب عن شركات أجنبية
(125,000)	(148,750)		مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
10,500,388	11,227,507		ربح السنة
			الخاص بـ :
10,819,372	11,435,414		مساهمي الشركة الأم
(318,984)	(207,907)		الحصص غير المسيطرة
10,500,388	11,227,507		ربح السنة
			ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			من العمليات المستمرة
7.01	8.39	28	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)
			من العمليات غير المستمرة
0.54	-	28	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاحات	
10,500,388	11,227,507		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر:
			<u>بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر</u>
(2,571,337)	(834,785)	10	حصة من الخسارة الشاملة الأخرى لشركة زميلة
(1,231,465)	1,296,285		فروقات تحويل عملة من العمليات أجنبية
(1,563,430)	(3,067,088)	9	حصة من الخسارة الشاملة الأخرى لشركة محاصة
			<u>بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر</u>
(216,536)	(22,816)		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(197,655)	5,991,185	10	حصة من احتياطات أخرى لشركة زميلة
(5,780,423)	3,362,781		الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
4,719,965	14,590,288		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الخاص بـ:
5,476,530	14,800,895		مساهمي الشركة الأم
(756,565)	(210,607)	11	الحصص غير المسيطرة
4,719,965	14,590,288		مجموع الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	احتياطات					أرباح خزانة	علاوة إصدار	رأس المال
				احتياطات أخرى (إيضاح 23)	احتياطي حصة الملكية المتعلقة بخيار القرض القابل للتحويل (10)	احتياطي حصة الملكية الأخرى لشركة زميلة (إيضاح 10)	أثر تغيرات في الدخل الشامل الأخرى لشركة زميلة (إيضاح 10)	احتياطي اجباري			
267,851,826	10,024,541	257,827,285	99,194,382	(14,285,848)	-	(5,881,127)	(2,983,754)	48,239,204	(7,864,846)	5,266,764	136,142,510
14,590,288	(210,607)	14,800,895	11,435,414	(1,790,919)	-	5,714,027	(557,627)	-	-	-	-
-	-	-	(1,158,416)	-	-	-	-	1,158,416	-	-	-
-	-	-	(13,614,251)	-	-	-	-	-	-	-	13,614,251
282,442,114	9,813,934	272,628,180	95,857,129	(16,076,767)	-	(167,100)	(3,541,381)	49,397,620	(7,864,846)	5,266,764	149,756,761

الرصيد في 31 ديسمبر 2018
مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
المحول إلى الاحتياطات
إصدار أسهم منحة (إيضاح 35)
الرصيد في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	احتياطيات				احتياطي اجباري	أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال	
				احتياطيات أخرى (إيضاح 23)	احتياطي حصة الملكية المتعلقة بخيار القرض القابل للتحويل	حصة أخرى لشركة زميلة (إيضاح 10)	أثر تغيرات في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة (إيضاح 10)					
250,124,434	22,877,281	227,247,153	104,771,790	(11,711,998)	1,546,764	(5,683,472)	78,230	47,144,767	(7,864,846)	-	98,965,918	الرصيد في 31 ديسمبر 2017 (المعدل*)
(2,654,176)	-	(2,654,176)	(2,163,529)	-	-	-	(490,647)	-	-	-	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) للشركة الزميلة
(3,242,222)	-	(3,242,222)	(3,242,222)	-	-	-	-	-	-	-	-	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) في 1 يناير 2018
244,228,036	22,877,281	221,350,755	99,366,039	(11,711,998)	1,546,764	(5,683,472)	(412,417)	47,144,767	(7,864,846)	-	98,965,918	الرصيد المعاد ادراسة في 1 يناير 2018
4,719,965	(756,565)	5,476,530	10,819,372	(2,573,850)	-	(197,655)	(2,571,337)	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
(12,096,175)	(12,096,175)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تأثير على الحصص غير المسيطرة الناتج عن تصفية شركة تابعة
(1,546,764)	-	(1,546,764)	-	-	(1,546,764)	-	-	-	-	-	-	تأثير على حصة الملكية المتعلقة بالقرض القابل للتحويل (إيضاح 35)
32,546,764	-	32,546,764	-	-	-	-	-	-	-	5,266,764	27,280,000	زيادة رأس المال المحول إلى الاحتياطيات
-	-	-	(1,094,437)	-	-	-	-	1,094,437	-	-	-	إصدار اسهم منحة (إيضاح 35)
-	-	-	(9,896,592)	-	-	-	-	-	-	-	9,896,592	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
267,851,826	10,024,541	257,827,285	99,194,382	(14,285,848)	-	(5,881,127)	(2,983,754)	48,239,204	(7,864,846)	5,266,764	136,142,510	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
10,419,259	11,024,960		ربح السنة قبل الضرائب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة من العمليات المستمرة
767,720	-	7	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
11,186,979	11,024,960		ربح السنة قبل الضرائب ومكافآت أعضاء مجلس الإدارة التسويات:
(3,013,093)	12,396,407	9	حصة من نتائج أعمال شركات محاصة
(19,197,450)	(20,534,478)	10	حصة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	194,565	14	إطفاء موجودات حق الاستخدام
116,942	113,759	13	استهلاك ممتلكات ومعدات
210,831	1,053,948	25	صافي خسائر استثمارات
-	(14,662,038)	10	عكس خسائر الإنخفاض في قيمة الإستثمار في شركة زميلة
178,211	141,824	18	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
158,781	148,755	4	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
6,203,743	4,476,663	15	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
158,781	-		مخصصات دعاوي قضائية (عكس مخصصات دعاوى قضائية)
(157,500)	-		أرباح بيع عقارات محتفظ بها لغرض البيع
10,369,923	10,088,633	26	تكاليف تمويل
(1,774,842)	(194,143)		إيرادات فوائد
4,441,306	4,248,855		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(4,175,051)	(3,188,393)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
9,952,938	5,347,731		مخزون العقارات
(7,296,288)	(2,077,575)		إضافات على عقارات قيد التطوير
97,007	(8,492,639)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,019,912	(4,162,021)		النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات
(107,390)	(257,790)	18	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
2,912,522	(4,419,811)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(28,305)	(170,651)	13	شراء ممتلكات ومعدات
22,111	812		المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
20,765,000	-		المحصل من بيع عقارات محتفظ بها لغرض البيع
-	19,963,327	7	المحصل من توزيعات عمليات غير المستمرة
(412,893)	(655,767)	15	شراء عقارات استثمارية
4,466,911	5,136,947	10	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
1,774,842	194,143		إيرادات فوائد مستلمة
26,587,666	24,468,811		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
-	(1,034,133)		صافي الحركة على ودائع لأجل
(18,681,802)	(1,277,982)		صافي الحركة على قروض وسلفيات
-	(48,543)		مطلوبات عقود إيجار مدفوعة
(996,583)	(3,304,237)	3	صافي الحركة على حسابات بنكية مقيدة
(9,944,289)	(10,192,118)		تكاليف تمويل مدفوعة
(29,622,674)	(15,857,013)		صافي النقد المستخدم في من الأنشطة التمويلية
			صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
(122,486)	4,191,987		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
1,367,934	(2,513,367)		نقد ونقد معادل في بداية السنة
4,010,240	5,255,688		نقد ونقد معادل في نهاية السنة
5,255,688	6,934,308	3	

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (36) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

1. تأسيس الأنشطة الرئيسية
الشركة الوطنية العقارية (الشركة الأم) شركة مدرجة كويتية عامة، بموجب عقد تأسيس موثق لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تحت رقم 19628 بتاريخ 15 نوفمبر 1973 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 19628 بتاريخ 20 نوفمبر 2018. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت منذ 29 سبتمبر 1984.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة في الكويت وفي الخارج.
- اعداد الدراسات وتقديم خدمات استشارية في مجال العقارات.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الاعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها.
- تطوير وضع البنية التحتية للمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق المتعلقة بتلك المشاريع.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 22644، الصفاة 13087، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمع من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 مارس 2020 وهي خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. السياسات المحاسبية الهامة

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

أ. أسس الإعداد

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا البنود التالية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- عقارات استثمارية.

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

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

المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير للسنة الحالية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2019 وبياناتها كالتالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (17) التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم (15) عقود الإيجار التشغيلي - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدولية السابقة رقم (27) تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد تأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن أغلب العقود وفقاً لنموذج فردي ضمن بنود المركز المالي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة محاسبة المؤجرين وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) مقارنةً بمعيار المحاسبة الدولي رقم (17). سيواصل المؤجرين تصنيف كافة عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لمبادئ المعيار المحاسبة الدولي رقم (17). وعليه، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) أثر على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة الطرف المؤجر.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، طبقت المجموعة منهجاً واحداً للاعتراف والقياس على جميع عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة الطرف المستأجر، باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للموجودات ذات القيمة المنخفضة. وطبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) باستخدام أسلوب الأثر الرجعي المعدل عند التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019 وبالتالي، لم يتم تعديل معلومات المقارنة.

اختارت المجموعة استخدام الأسلوب الانتقالي العملي المناسب الذي يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً كعقود تأجير كما في معيار المحاسبة الدولي رقم (17) وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات من الاعتراف بعقود التأجير التي تبلغ مدتها عند تاريخ بدء مدة عقد التأجير 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد منخفض القيمة ("موجودات ذات القيمة المنخفضة").

الأثر على محاسبة المستأجر

التأجير التشغيلي السابق

يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) كيفية قيام المجموعة بالمحاسبة عن عقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)، والتي كانت خارج بنود المركز المالي. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، على جميع عقود التأجير (باستثناء ما هو مذكور أدناه)، تقوم المجموعة بـ:

أ) الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير ضمن بيان المركز المالي المجمع، ويتم قياسهما مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المستقبلية، و

ب) الاعتراف بإطفاء موجودات حق الاستخدام والفوائد على مطلوبات التأجير في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، و

ج) يتم تجزئة إجمالي مبلغ النقد المدفوع إلى أصل المبلغ (معروض ضمن الأنشطة التمويلية) والفائدة (معروض ضمن الأنشطة التشغيلية) في بيان التدفقات النقدية المجمع.

يتم الاعتراف بحوافز التأجير (مثلاً فترة الإيجار مجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير في حين أنها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) تنتج عن الاعتراف بمطلوبات حوافز التأجير ويتم إطفائها على أساس القسط الثابت وتخصم من مصروف الإيجار.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) يتم اختبار موجودات حق الاستخدام للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (36) الإنخفاض في قيمة الموجودات، ويحل محل الشرط السابق للاعتراف بمخصص لعقود التأجير المتوقع خسارتها.

بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل (مدة التأجير 12 شهراً أو أقل) ولعقود التأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة (مثل أجهزة الحاسب الآلي الشخصية والأثاث المكتبي)، اختارت المجموعة الاعتراف بمصاريف التأجير على أساس القسط الثابت كما هو مسموح به وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). يتم عرض المصاريف ضمن بند المصاريف الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

التأجير التمويلي السابق

يتمثل الفارق الرئيسي بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (17) فيما يتعلق بالموجودات المحفوظ بها سابقاً بموجب عقد التأجير تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر للمؤجر. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) أن تعترف المجموعة كجزء من مطلوبات التأجير المبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية فقط، عوضاً عن الحد الأقصى للمبلغ المضمون وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17). لم يكن لهذا التغيير تأثير مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الأثر على محاسبة المؤجر

لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشكل جوهري كيفية قيام المؤجر بالمحاسبة عن عقود التأجير. يواصل المؤجر تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تمويلية أو كعقود تأجير تشغيلية والمحاسبة عنهما بشكل مختلف. ومع ذلك، قام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بتغيير وزيادة الإفصاحات المطلوبة، خاصةً فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الموجودات المستأجرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد التأجير الرئيسي و التأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد التأجير من الباطن كعقد تأجير تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناشئة عن عقد التأجير الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الموجودات الأساسية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)).

نتيجة للتغيير المذكور أعلاه، قامت المجموعة بإعادة تصنيف بعض اتفاقيات التأجير من الباطن كعقود التأجير تمويلية. يتم الاعتراف بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدينو التأجير التمويلي وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9).

الأثر المالي الناتج عن التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)

إن المتوسط المرجح لسعر الاقتراض الإضافي للمستأجر المرجح المطبق على مطلوبات التأجير المعترف بها ضمن بيان المركز المالي المجمع كما في تاريخ التطبيق المبني يتراوح بين 5.5% إلى 17.5%.

يوضح الجدول التالي تسوية ارتباطات عقود التأجير التشغيلية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) كما في 31 ديسمبر 2018 ومطلوبات التأجير المعترف بها ضمن بيان المركز المالي المجمع كما في تاريخ التطبيق المبني:

دينار كويتي	
1,144,176	ارتباطات تأجير تشغيلية غير مخصومة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17) كما في 1 يناير 2019
(2,781)	ناقصاً: استثناء لعقود التأجير قصيرة الأجل
(120)	ناقصاً: استثناء لموجودات ذات القيمة المنخفضة
1,141,275	ارتباطات تأجير تشغيلية غير مخصومة ومحولة وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)
967,396	ارتباطات تأجير تشغيلية مخصومة ومحولة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)
-	يضاف / ناقصاً: تعديلات أخرى
967,396	مطلوبات التأجير المعترف بها ضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 1 يناير 2019

توضح الجداول التالية مقدار التعديل على كل بند في بيانات المالية المتأثر بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للسنة الحالية

التأثير على الأرباح أو الخسائر:

2019	
(194,565)	زيادة في مصاريف الإطفاء (1)
(35,495)	زيادة في مصاريف التمويل (1)
185,476	نقص في المصاريف الأخرى (1)
32,629	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(11,955)	النقص في ربح السنة

التأثير على الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية كما في 31 ديسمبر 2019:

كما هو معروض	تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)	كما لو معيار المحاسبة الدولي رقم (17) مطبق	
-	(2,054,299)	2,054,299	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,882,567	2,882,567	-	موجودات حق الاستخدام (1)
2,882,567	828,268	2,054,299	صافي التأثير على مجموع الموجودات
(840,223)	(840,223)	-	مطلوبات تأجير (1)
(840,223)	(840,223)	-	صافي التأثير على مجموع المطلوبات
2,042,344	(11,955)	2,054,299	التأثير على الأرباح المرحلة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموعة كمستأجر

1) إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17) أدى إلى الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير. نتج عن ذلك انخفاض في "المصاريف الأخرى" وزيادة في الإطفاء ومصاريف التمويل.

التأثير على بيان التدفقات النقدية:

نتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير على بيان التدفقات النقدية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) يستوجب على المستأجر عرض التالي:

- مدفوعات لتأجير قصير الأجل ومدفوعات لتأجير موجودات ذات قيمة منخفضة ومدفوعات التأجير المتغيرة وغير المدرجة ضمن مطلوبات التأجير، كجزء من الأنشطة التشغيلية (قامت المجموعة بإدراج تلك المدفوعات ضمن المدفوعات للموردين والموظفين).
- المدفوعات النقدية للجزء الخاص بالفوائد على مطلوبات التأجير إما ضمن الأنشطة التشغيلية أو الأنشطة التمويلية، كما هو مسموح به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (7). (اخترت المجموعة إدراج الفوائد المدفوعة ضمن الأنشطة التمويلية).
- المدفوعات النقدية لجزء الأصل من مطلوبات التأجير ضمن من الأنشطة التمويلية.

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير على صافي التدفقات النقدية.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المستحق من المبلغ الأصلي القائم (معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها) والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لغرض التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) أن الأصل المالي يجتاز اختبار معايير سداد المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يتلقى تعويضات معقولة عن الإنهاء المبكر للعقد. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن هذه التعديلات لا يتوقع أن يكون لها أثر على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو شركات المحاصة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، ولكن التي في جوهرها تشكل جزء من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة (استثمارات طويلة الأجل). ويعتبر هذا التصنيف مناسباً لأنه يعني ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ينطبق على تلك الاستثمارات طويلة الأجل. كما أوضحت التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لا تأخذ المجموعة في الاعتبار أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة، أو خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار والمحققة كتسويات لصافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وحيث أن المجموعة لا تملك استثمارات طويلة الأجل في شركات زميلة وشركات محاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها أثر على البيانات المالية المجمعة. إن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة.

معيار المحاسبة الدولي (23): تكاليف الاقتراض

توضح التعديلات أن المجموعة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام أو البيع المزمع له كاملة.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها الشركة تلك التعديلات للمرة الأولى. تطبق الشركة تلك التعديلات على المعاملات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد أو الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وحيث أن سياسة المجموعة الحالية تتماشى مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة. إن هذه التعديلات ليس لها أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2019 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) ومعيار المحاسبة الدولي (8): تعريف الأهمية النسبية

تهدف التعديلات إلى جعل تعريف الأهمية النسبية في المعيار 1 من معايير المحاسبة الدولية أسهل للفهم وليس المقصود منها تغيير المفهوم الأساسي للمعلومات الجوهرية في المعايير الدولية للتقارير المالية. تم إدراج مفهوم "حجب" المعلومات المادية بمعلومات غير جوهرية كجزء من التعريف الجديد.

تم تغيير حد الأهمية النسبية الذي يؤثر على المستخدمين من "يمكن التأثير" إلى "ما يمكن توقع التأثير بشكل معقول".

تم استبدال تعريف الأهمية النسبية في معيار المحاسبة الدولي 8 بتعريف الأهمية النسبية في معيار المحاسبة الدولي رقم 1. بالإضافة إلى ذلك، قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتعديل المعايير الأخرى وإطار المفاهيم الذي يتضمن تعريفاً للأهمية النسبية أو يشير إلى مصطلح "الأهمية النسبية" لضمان الاتساق.

يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية.

ب. أسس التجميع:

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

نسبة الملكية (%)

2018	2019	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
80.0	80.0	تطوير عقاري	مصر	شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)
98.0	98.0	تطوير عقاري	مصر	الشركة الكويتية الوطنية العقارية (شركة مساهمة مصرية)
100	100	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة التكافح الذهبي للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م. ("التكافح") **
100	100	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة مشاريع الوطنية القابضة - ش.م.ك. (قابضة) **
70.0	70.0	عقارية	الأردن	الشركة العقارية الوطنية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)
100	100	عقارية	الأردن	الشركة الوطنية للاستثمار والتعمير (شركة مساهمة خاصة) *
100	100	عقارية	لبنان	المجموعة الوطنية القابضة (شركة مساهمة لبنانية) **
100	100	تجارة عامة ومقاولات	تونس	الشركة الكويتية لتطوير المشاريع السياحية (شركة مساهمة خاصة) **
100	100	عقارية	باكستان	الشركة الكويتية الوطنية العقارية (شركة ذات مسؤولية محدودة) **
51.0	51.0	عقارية	العراق	شركة كريدكو العقارية - المحدودة (كريدكو)
100	100	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة مشاريع الشرق الأوسط للتجارة العامة - ذ.م.م. **
80.0	80.0	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت	شركة إتش آر دي إنترناشيونال لتطوير الموارد البشرية - ذ.م.م.
62.3	-	عقارية	دولة الكويت	شركة محاصة مجمع دسمان التجاري (دسمان) *

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

* شركة تابعة تحت التصفية.

** تم تسجيل جزء معين من استثمار في شركات تابعة باسم أطراف ذات صلة الذين أكدوا كتابيا ان المجموعة هي المالك المستفيد لها

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ج. تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في مخاطر السيولة في إيضاح رقم 32 (د) استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

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

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

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

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د. الأدوات المالية

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

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والأرصدة البنكية، المدينين، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنون، قروض وسلفيات ومطلوبات عقود إيجار.

أ) الموجودات المالية

السياسة المحاسبية التي تسرى اعتباراً من 1 يناير 2019

تصنيف الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

الإعتراف المبدي

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

إلغاء الاعتراف

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

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدي ضمن التصنيفات التالية:

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

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

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

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

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

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن النقد والنقد المعادل والمدينين يصنفان كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

- **النقد والنقد المعادل**
يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد والأرصدة البنكية والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبلغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.
- **مدينون تجاريون**
يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينيا بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصا مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

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

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية المسعرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

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

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

تسجل التغيرات في القيمة العادلة، أرباح أو خسائر البيع والناتجة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح. تصنف المجموعة قرض إلى طرف ذي صلة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع.

(ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

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

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

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

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مديرو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين والهيئات الحكومية ومؤسسات الفكر ذات الصلة وغيرها من المنظمات المماثلة، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

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

يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، أما بالنسبة لأدوات الدين المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، يتم تحميل الخسائر المتاحة لبيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويتم الاعتراف به من خلال الدخل الشامل الأخر.

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

ج) المطلوبات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما تكون المطلوبات المالية:

- (1) محتفظ بها لغرض المتاجرة أو
- (2) تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة، مع الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناشئة عن التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر إلى الحد الذي لا تكون فيه جزءاً من علاقة تحوط محددة.

ومع ذلك، بالنسبة للمطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم الاعتراف بمبلغ التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية الخاص بالتغيرات في مخاطر الائتمان لتلك المطلوبات في الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بالمبلغ المتبقي من التغير في القيمة العادلة للمطلوبات في الأرباح أو الخسائر. التغيرات في القيمة العادلة الخاصة بالمخاطر الائتمان للمطلوبات المالية يعترف بها في الدخل الشامل الآخر ولا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر لكن يتم تحويلها إلى الأرباح المرحلة عند استبعاد المطلوبات المالية.

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الدائنون

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

• الإقتراض

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم احتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الإقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

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

(د) مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

هـ. مخزون عقارات

إن العقارات التي يتم شراؤها أو الانتهاء من إنشائها وتجهيزها لغرض البيع في سياق الاعمال المعتاد، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية، تصنف كمخزون عقارات ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة الارض ملك حر أو حقوق الاستئجار للأرض، والمبالغ المدفوعة للمقاولين لغرض أعمال الإنشاء، وتكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم، وتكلفة إعداد الموقع، والأتعاب المهنية للخدمات القانونية، وضرائب نقل ملكية العقار، ومصروفات الإنشاء غير المباشرة، والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتم تقدير صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها بسعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير ويخصم وفقاً للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً التكاليف إلى الإتمام والتكاليف المقدرة للبيع. وتسجل العمولات غير المستردة المدفوعة لوكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع وحدات العقارات كمصروف عند سدادها.

إن تكلفة مخزون العقارات المحققة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند البيع يتم تحديدها بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة للعقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. ويتم تحميل شطب مخزون العقارات ضمن مصروفات التشغيل الأخرى.

و. العقارات الاستثمارية

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

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

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

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

ز. عقارات قيد التطوير

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

ح. الشركات الزميلة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

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

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

إن أي زيادة في تكلفة الاقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الاقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة . وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي انخفاض في قيمتها. إذا كانت تكلفة الاقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

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

ط. الترتيبات المشتركة

تقوم المجموعة بتصنيف حصصها في الترتيبات المشتركة إما كعمليات مشتركة أو كمشاريع مشتركة اعتماداً على حق المجموعة في الموجودات والتزاماتها تجاه المطلوبات المتعلقة بهذه الترتيبات المشتركة.

أ. المشاريع المشتركة

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك، حيث يكون للأطراف التي لها سيطرة مشتركة حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. السيطرة المشتركة تعني مشاركة السيطرة على هذا الترتيب كما هو متفق عليه تعاقدياً، والذي يوجد فقط عندما تكون القرارات بشأن الأنشطة ذات الصلة تتطلب موافقة إجماعية من أطراف السيطرة المشتركة.

يتم المحاسبة عن الاستثمار في مشاريع مشتركة بناءً على طريقة حقوق الملكية مثل الشركات الزميلة.

ي. ممتلكات ومعدات

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

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

يتم إدراج العقارات تحت الإنشاء لأغراض أعمال الإنتاج أو الاستخدام الإداري بالتكلفة ناقصاً أي خسائر معترف بها للانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة الأتعاب المهنية وكذلك تكاليف الاقتراض التي يتم رسملتها على الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض حسب السياسة المحاسبية للمجموعة. يتم تصنيف هذه العقارات ضمن الفئات الملائمة من بنود الممتلكات والمعدات عند إنجازها واعتبارها جاهزة للاستخدام. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون جاهزة للاستخدام للغرض المخصص له كما هو الحال بالنسبة لبنود الممتلكات والمعدات الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لا يتم استهلاك الأراضي. يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

سنوات	
20	أراضي مستأجرة
20	مباني
5	أثاث وديكورات
5-3	معدات مكتبية
4	سيارات

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

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انتفاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ك. انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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

ل. الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع

يتم تصنيف الأصل غير المتداول (مجموعة الوحدات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها الدفترية من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ولاستيفاء هذا الشرط، يجب أن تكون عملية البيع مرجحة بشكل كبير، كما يجب أن يكون الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) متاحة للبيع الفوري على وضعها الحالي. ويجب أيضاً إن تكون الإدارة ملتزمة بخطة لبيع الأصل، حيث ينبغي إن تكون الفترة المتوقعة لإتمام عملية البيع خلال سنة من تاريخ التصنيف. يتم قياس الموجودات غير المتداولة (أو مجموعة الموجودات المتاحة للبيع) والمحتفظ بها لغرض البيع بقيمتها الدفترية السابقة أو قيمتها العادلة مطروحاً منها تكاليف إتمام البيع، أيهما أقل. لا يتم استهلاك أو إطفاء الموجودات عند تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع. تعرض الموجودات المصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع بصورة منفصلة كبنود متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن فقد السيطرة على شركة تابعة، تصنف جميع موجودات ومطلوبات لتلك الشركة التابعة على أنها محتفظ بها لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بحصة غير مسيطرة في شركتها التابعة السابقة بعد عملية البيع.

عندما تلتزم المجموعة بخطة بيع تتضمن استبعاد استثمار في شركة زميلة أو جزءاً منه، يتم تصنيف الاستثمار أو جزء منه الذي سيتم استبعاده على أنه محتفظ به لغرض البيع عندما يتم استيفاء الشروط الموضحة أعلاه، وتتوقف المجموعة عن تطبيق طريقة محاسبة حقوق الملكية فيما يتعلق بالجزء المصنف كمحتفظ به لغرض البيع. فيما يتعلق بالجزء المتبقي من استثمار في شركة زميلة لم يتم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع يستمر في استخدام طريقة محاسبة حقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يتم توزيع الخسارة الناتجة عن الانخفاض في القيمة لمجموعة الموجودات المتاحة للبيع أولاً على الشهرة ومن ثم توزيع الرصيد المتبقي على الموجودات والمطلوبات بشكل نسبي، غير انسه لا يتم توزيع أي خسارة على المخزون والموجودات المالية والضرائب المؤجلة المسجلة كأصل وموجودات خطط مزاي الموظفين والعقارات الاستثمارية والموجودات البيولوجية، حيث تستمر معالجتهم طبقاً للسياسات المحاسبية للمجموعة. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة عند التصنيف المبدئي للأصل كاحتفظ به لغرض البيع إضافة إلى أي أرباح أو خسائر لاحقة ناتجة عن إعادة القياس في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. لا يتم الاعتراف بأي أرباح لاحقة تزيد عن الرصيد المتراكم لخسارة الانخفاض في القيمة.

عند انتفاء تصنيف الموجودات كاحتفظ بها لغرض البيع (أو انتفاء تصنيفها ضمن مجموعة الموجودات المتاحة للبيع)، يتم قياس تلك الموجودات بأي من القيمتين التاليتين، أيهما أقل:

أ. القيمة الدفترية قبل تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع، بعد تسوية أي استهلاك أو إطفاء أو إعادة تقييم كان سيتم الاعتراف به لو لم يتم تصنيف الأصل (أو مجموعة الموجودات المعروضة للبيع) على أنه محتفظ بها لغرض البيع.

ب. المبلغ القابل للاسترداد كما في تاريخ القرار اللاحق بعدم البيع.

م. العمليات غير المستمرة

تمثل العمليات غير المستمرة جزءاً من أعمال المجموعة، والتي يمكن فصل نتائج أعمالها وتدفقاتها النقدية بشكل واضح من باقي المجموعة، والتي أيضاً:

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

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

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

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

ن. المخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

س. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

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

ع. توزيعات الأرباح للمساهمين

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

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

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ التقرير كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ف. رأس المال
تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

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

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

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

ر. احتياطي آخر
يتم استخدام الاحتياطي الآخر لتسجيل أثر التغيير في احتياطي أسهم الخزينة والتغييرات التراكمية بالقيمة العادلة وحتياطي ترجمة عملات أجنبية وحصة من الدخل الشامل الآخر لشركة محاصة.

ش. قرض قابل للتحويل
إن القرض القابل للتحويل هو أداة مالية تحتوي على عقد يتضمن التزاماً وله خاصية التحويل. يتم قياس مكون الالتزام بالتكلفة المطفأة (بالصافي بعد تكاليف المعاملة) حتى يتم إطفائه على التحويل أو الاسترداد. ويتم توزيع باقي المتحصلات على خيار التحويل الذي يتم تسجيله وإدراجه ضمن حقوق الملكية كـ "خيار حقوق الملكية لاحتياطي خيار القرض القابل للتحويل". ولا يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لخيار التحويل لاحقاً.

يتم توزيع تكاليف المعاملة بالنسبة والتناسب بين مكونات الالتزام وحقوق الملكية للقرض القابل للتحويل، استناداً إلى توزيع المتحصلات على مكونات الالتزام وحقوق الملكية عندما يتم تسجيل تلك الأدوات مبدئياً.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

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

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

1. تقديم الخدمات

يتم تحقق إيرادات عقود الخدمات في وقت محدد عند تقديم الخدمة للعملاء.

2. الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

3. بيع عقارات تحت التطوير

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

4. إيراد بيع وحدات

يتم الاعتراف بإيراد بيع الوحدات عند التسليم طبقاً للعقد الموقعة والعملاء، وعند استيفاء الشروط التالية:

- قيام المجموعة بنقل المخاطر والمزايا الهامة لملكية الوحدة إلى المشتري
- لا تحتفظ المجموعة بمشاركة إدارية مستمرة إلى الدرجة المرتبطة عادة بالملكية أو السيطرة الفعالة على الوحدات المباعة.
- يمكن قياس الإيراد بشكل موثوق
- من المحتمل أن تتدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بالمعاملة إلى المجموعة.
- يمكن قياس التكاليف المتكبدة أو المتكبدة فيما يتعلق بالمعاملة بشكل موثوق.

5. إيراد بيع أراضي

يتم الاعتراف بالإيراد عند استيفاء الشروط التالية:

- أن يقوم المشتري بالبدء في البناء على الأرض.
- أن يقوم المشتري بتوقيع مذكرة تسلّم لكل قطعة أرض تم تسليمها.
- لا تحتفظ المجموعة بمشاركة إدارية مستمرة إلى الدرجة المرتبطة عادة بالملكية أو السيطرة الفعالة على الأرض المباعة.
- يمكن قياس الإيراد بشكل موثوق.
- يمكن قياس التكاليف المتكبدة أو التي سوف تكبدها فيما يتعلق بالمعاملة بشكل موثوق.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ث. تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

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

خ. عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

(1) موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التأجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الاستخدام للانخفاض في القيمة.

(2) مطلوبات عقود الإيجار

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات عقد التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. وتتضمن دفعات عقد التأجير الدفوعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز التأجير مستحقة ودفعات عقد التأجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التأجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير، إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

(3) عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على لعقود تأجير ممتلكاتها ومعداتنا (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 1,500 دينار كويتي). يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

ذ. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والزميلة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري وأي خسائر متراكمة.

لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ض. ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب الضريبة على أساسه.

ط. الزكاة

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

لم يتم احتساب زكاة لعدم وجود ربح مالي تحتسب الزكاة على أساسه.

ع. العملات الأجنبية

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

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

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

فيما يتعلق بالتخلص الجزئي لشركة تابعة تتضمن عملية أجنبية لا تؤدي إلى خسارة المجموعة للسيطرة على الشركة التابعة، فإن نسبة الحصة المتناسبة من فروق الصرف المتراكمة تعاد نسبتها إلى حصص غير مسيطرة ولا يتم الاعتراف بها في الربح أو خسارة. بالنسبة لجميع عمليات التخلص الجزئية الأخرى (مثل عمليات التخلص الجزئية من الشركات الزميلة أو الترتيبات المشتركة التي لا تؤدي إلى خسارة المجموعة للتأثير أو السيطرة المشتركة)، يتم إعادة تصنيف الحصة المتناسبة من فروق الصرف المتراكمة إلى الربح أو الخسارة.

يتم التعامل مع تسويات القيمة العادلة الناتجة عن الاستحواذ على شركة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية وترجمتها بسعر الإغلاق.

أ. الأحداث المحتملة

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

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

ب. الضمانات المالية

تسجل الضمانات المالية مبدئياً في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة التي تمثل القسط المستلم ضمن المطلوبات الأخرى. ويتم إطفاء القسط المستلم في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى عمر الضمان. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم قياس التزام المجموعة لكل ضمان بقيمة القسط المطفأ المستلم أو أفضل تقدير لصافي التدفقات النقدية المطلوبة لتسوية أي التزام مالي ينشأ نتيجة الضمان ايهما اعلى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ج. معلومات القطاع

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

د. الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

أ- الآراء

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

1- تحقق الإيرادات

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

2- تصنيف الأراضي

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

أ. عقارات قيد التطوير

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

ب. أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

ج. مخزون عقارات

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كمخزون عقارات.

د. عقارات استثمارية

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

3- مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

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

4- تصنيف الموجودات المالية

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

5- الضرائب

تخضع المجموعة لضرائب الدخل في مناطق متعددة. إن تحديد مخصصات ضرائب الدخل يتطلب آراء هامة، حيث توجد العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تجعل تحديد الضريبة النهائية غير مؤكد من خلال النشاط الاعتيادي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

6- تحقق السيطرة

تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

7- الحصة غير المسيطرة بنسب مادية

تعتبر إدارة المجموعة أن أي حصة غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصة مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصة غير المسيطرة في الإيضاح رقم (11).

8- تقييم التأثير الجوهري

عند تحديد التأثير الجوهري على الشركة المستثمر بها، تأخذ الإدارة في الاعتبار ما إذا كان للمجموعة القدرة على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر بها إذا كانت المجموعة تملك نسبة أقل من 20% من حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها. يتطلب التقييم آراء هامة تتمثل في النظر في تمثيل المجموعة في مجلس إدارة الشركة المستثمر بها والمشاركة في عمليات صنع السياسة والمعاملات الجوهرية بين المستثمر والشركة المستثمر فيها.

9- عقود الإيجار

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيُمارس
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً)
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة

ب- التقديرات والافتراضات

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

1- الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

2- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً كما هو مبين في إيضاح رقم 2 (د). يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة.

3- تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل خبراء في التقييم العقاري باستخدام أساليب التقييم المعترف بها ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13). لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تم استخدام القيمة السوقية أو تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

أ. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

ب. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

4- تقييم مخزون العقارات

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

5- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

6- الضرائب

تقوم المجموعة بقيد التزامات عن الضرائب المتوقعة بالمناطق التي تمارس فيها أنشطتها وتقدير مدى احتمالية استحقاق ضرائب إضافية. وعندما تختلف الضريبة النهائية عن المبالغ المسجلة فعلياً، فإن تلك الفروقات ستعكس على ضريبة الدخل والضرائب المؤجلة في الفترة التي يتبين فيها هذا الاختلاف. إن أية تغييرات في هذه التقديرات والافتراضات قد تؤثر على القيمة الدفترية للضرائب المؤجلة.

7- عقود الإيجار

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

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

3. نقد وأرصدة بنكية

2018	2019
5,966,802	10,663,716
285,469	1,605,545
6,252,271	12,269,261

نقد في الصندوق ولدى البنوك
ودائع بنكية قصيرة الأجل
نقد وأرصدة بنكية

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون نقد وأرصدة البنكية مما يلي:

2018	2019
6,252,271	12,269,261
(996,583)	(4,300,820)
-	(1,034,133)
5,255,688	6,934,308

نقد وأرصدة بنكية
ناقصاً: حسابات بنكية مقيدة (أ)
ناقصاً: ودائع بنكية تستحق أكثر من 90 يوم
نقد ونقد معادل كما في بيان التدفقات النقدية المجمع

يتراوح معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل من 2.6% إلى 4.75% (2018 : 4%) سنوياً، تستحق هذه الودائع بمعدل 3 شهور (2018 : 3 شهور).

(أ) يتضمن بند حسابات بنكية مقيدة مبلغ بقيمة 2,643,577 دينار كويتي (2018: لاشئ دينار كويتي) مقابل توزيع حقوق الملكية للشركاء المتبقية لشركة تابعة تحت التصفية (إيضاح 7).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

4. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
2,260,864	1,998,602	مجمّل مدينون تجاريون (أ)
14,983,769	15,927,799	مجمّل مدينو عقود (أ)
17,244,633	17,926,401	
(5,663,875)	(5,812,630)	ناقصا: مخصص خسائر ائتمانية متوقعة (ب)
11,580,758	12,113,771	صافي المدينين
859,533	226,972	مدينو موظفين
291,513	854,133	دفعات مقدّمة للموردين
1,587,139	914,755	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 29)
2,188,044	119,875	مصاريّف مدفوعة مقدّما
2,436,433	3,706,924	مدينون آخرون
18,943,420	17,936,430	الإجمالي

أ- مدينون تجاريون ومدينو عقود:

إن أرصدة المدينين التجاريين ومدينو عقود لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 60 يوم.

تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة لأعمار المدينين التجاريين ومدينو العقود حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون التجاريون ومدينو العقود على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى تقادم العملاء على مدى 3 إلى 5 سنوات قبل 31 ديسمبر 2019 والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لفقر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة التقرير.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الإفتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمان قد إنخفضت قيمته.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينون التجاريون والذي تم بناءً على مصفوفة مخصصات المجموعة. نظراً لأن تجربة الخسائر الائتمانية التاريخية للمجموعة لا تظهر أنماطاً مختلفة بشكل كبير للخسائر بالنسبة لقطاعات العملاء المختلفة، فإن مخصص الخسائر على أساس تواريخ الاستحقاق السابقة، لا يتم تمييزه بين قاعدة عملاء المجموعة المختلفة.

المجموع	أكثر من 90 يوم	61 – 90 يوم	31 – 60 يوم	أقل من 30 يوم	إجمالي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019
17,926,401	12,956,835	1,200,711	1,646,754	2,122,101	الخسائر الائتمانية المتوقعة
(5,812,630)					معدل خسائر الائتمان المتوقعة
%32.42					

المجموع	أكثر من 90 يوم	61 – 90 يوم	31 – 60 يوم	أقل من 30 يوم	إجمالي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019
17,244,633	13,306,977	907,195	1,147,391	1,883,070	الخسائر الائتمانية المتوقعة
(5,663,875)					معدل خسائر الائتمان المتوقعة
%32.84					

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ب- مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة

إن حركة مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة كما يلي:

2018	2019
2,111,207	5,663,875
3,399,959	-
5,511,166	5,663,875
158,781	148,755
(6,072)	-
5,663,875	5,812,630

الرصيد في بداية السنة
أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – خسائر الائتمان المتوقعة على
الرصيد الأفتتاحي للأرباح المرحلة
الرصيد المعدل كما في 1 يناير
المحمل خلال السنة
الخاص بالعمليات الغير مستمرة
الرصيد في نهاية السنة

5. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يمثل قرضاً مقدماً من شركة تابعة للمجموعة إلى شركة نابلس توبكو المحدودة (شركة محاصة)، وهو قابل للتحويل بناءً على خيار المقرض. المبالغ المدفوعة مقدماً لغرض إنشاء وتطوير مجمع تجاري في دولة الامارات العربية المتحدة ("المشروع")، هذا المبلغ يحمل فائدة بمعدل 9.44% ويمكن تحويله إلى حقوق ملكية في المشروع عند الانتهاء من اعمال الانشاء وفقاً لتحقيق المشروع اهداف تشغيلية معينة.

6. مخزون عقارات

2018	2019
9,142,731	6,176,394
19,559	99,797
(9,972,497)	(5,447,528)
(847,029)	(17,087)
7,833,630	5,447,528
6,176,394	6,259,104

الرصيد في بداية السنة
إضافات
استيعادات
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 12)
الرصيد في نهاية السنة

تم تحديد صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات بناءً على التقييم الذي أجراه مقيم مستقل. عند تقدير صافي القيمة البيعية لمخزون العقارات، تم استخدام نهج مقارنة المبيعات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام مخزون العقارات.

7. العمليات غير المستمرة

قررت الجمعية العامة غير العادية لشركاء الشركة التابعة "مجمع دسمان التجاري – تحت التصفية" ("دسمان") بتاريخ 31 أكتوبر 2018 تصفية الشركة التابعة، وبناء عليه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع والعمليات الغير مستمرة" تم تصنيف صافي الموجودات الخاصة بدسمان كـ"صافي موجودات متعلقة بعمليات غير مستمرة" وعرضها بشكل منفصل في بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018 وعرض نتائج أعمال دسمان كـ"ربح السنة من العمليات الغير مستمرة" بشكل منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. تم إدراج تلك العمليات ضمن العمليات العقارية لأغراض معلومات القطاعات المجموعة (إيضاح 36).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، ووفقاً لقرار الجمعية العامة غير العادية للشركاء في دسمان، المنعقدة في 7 مارس 2019، تمت الموافقة على توزيع مبلغ 32,000,000 دينار كويتي بناءً على الأرصدة كما في 31 يناير 2019 والذي يمثل 98.8% من حقوق ملكية الشركاء (رأس مال الأسهم والأرباح المرحلة) لدسمان في ذلك التاريخ. لاحقاً، تم توزيع النسبة المتبقية 1.2% من حقوق ملكية الشركاء. بلغت حصة الشركة الأم في مجموع التوزيعين 19,963,327 دينار كويتي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن أهم بنود صافي الموجودات المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة هي كما يلي:

مجمع دسمان التجاري 2018	الموجودات
109,702	النقد في الصندوق ولدى البنوك
91,142	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
8,655,668	قرض إلى طرف ذي صلة
24,643,000	عقار استثماري
33,499,512	الموجودات المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة
1,419,137	المطلوبات
20,873	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,440,010	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
32,059,502	المطلوبات المصنفة كعمليات غير مستمرة
(12,096,175)	صافي الموجودات المتعلقة بالأنشطة الخاضعة للاستبعاد
19,963,327	الخاص بالحصول غير المسيطرة
	صافي الموجودات المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة
(19,963,327)	المحصل من توزيعات كما في 31 ديسمبر 2019
-	صافي الموجودات المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة كما في 31 ديسمبر 2019

إن تفاصيل حصة الشركة الأم من نتائج الأعمال المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 هي كما يلي:

مجمع دسمان التجاري 2018	إيرادات إيجارات
757,984	إيرادات أخرى
18,409	مصارييف عمومية وإدارية
(166,523)	تكاليف موظفين
(21,844)	إيرادات فوائد
179,694	ربح السنة من العمليات الغير مستمرة
767,720	

إن ربحية السهم من العمليات الغير مستمرة هي كما يلي:

مجمع دسمان التجاري 2018	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)
0.54	

إن صافي التدفقات النقدية المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة للفترة من 1 يناير 2018 حتى 31 أكتوبر 2018 (تاريخ بداية التصفية) هي كما يلي:

مجمع دسمان التجاري	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
706,707	صافي التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
(603,644)	صافي التدفقات النقدية المتعلقة بالعمليات الغير مستمرة
103,063	

وفقاً للقرار الصادر عن الجمعية العامة غير العادية للشركاء في شركة مجمع دسمان التجاري، المنعقدة بتاريخ 21 أغسطس 2019، تمت الموافقة على تحويل ما تبقى من التوزيعات والتي لم يتم المطالبة بها والمستحقة للشركاء بمبلغ 2,643,577 دينار كويتي للشركة الأم، والتي تم إدراجها ضمن بند "دائنون آخرون" إيضاح (16) وتم عرضها كحسابات بنكية مقيدة (إيضاح 3).

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الأخر

2018	2019	أسهم ملكية مسعرة
1,193,291	1,170,475	

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر تبلغ 1,170,475 دينار كويتي (2018: 1,193,291 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنك محلي كضمان مقابل تسهيلات بنكية ممنوحة للمجموعة (إيضاح 17).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

9. استثمار في شركات محاصة

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم شركة المحاصة
2018	2019	2018	2019			
26,710,105	28,491,110	%50	%50	الاستثمار وتطوير المشاريع العقارية	مالطا	شركة المتوسط للإستثمار القابضة
71,596,904	53,620,848	%80	%80	مقاولات و تطوير المشاريع العقارية	الإمارات العربية المتحدة	نابلس توبكو المحدودة
98,307,009	82,111,958					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019
97,563,125	98,307,009
3,013,093	(12,396,407)
(1,563,430)	(3,067,088)
(705,779)	(731,556)
98,307,009	82,111,958

الرصيد في بداية السنة
الحصة من نتائج أعمال شركات محاصة*
الحصة من الخسارة الشاملة الأخرى لشركات محاصة (إيضاح 23)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في نهاية السنة

تضمنت الحصة من نتائج أعمال شركة نابلس توبكو المحدودة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 خسائر بمبلغ 7,977,139 دينار كويتي يمثل انخفاض في القيمة العادلة لعقار استثماري قيد التطوير لشركة المحاصة.

ملخص بيان المركز المالي:

المجموع	نابلس توبكو المحدودة		شركة المتوسط للإستثمار القابضة			
	2018	2019	2018	2019		
3,832,228	5,302,924	389,341	817,832	3,442,887	4,485,092	الموجودات: نقد ونقد معادل
1,896,657	3,558,503	135,000	1,301,695	1,761,657	2,256,808	موجودات متداولة أخرى
5,728,885	8,861,427	524,341	2,119,527	5,204,544	6,741,900	إجمالي الموجودات المتداولة
291,713,609	348,870,714	189,253,347	248,369,876	102,460,262	100,500,838	الموجودات غير المتداولة
297,442,494	357,732,141	189,777,688	250,489,403	107,664,806	107,242,738	إجمالي الموجودات
3,213,076	18,619,093	1,950,160	7,182,414	1,262,916	11,436,679	المطلوبات: المطلوبات المالية (باستثناء الدائنين التجاريين)
12,129,630	4,480,119	7,752,487	958	4,377,143	4,479,161	مطلوبات متداولة أخرى (متضمنة الدائنين التجاريين)
15,342,706	23,099,212	9,702,647	7,183,372	5,640,059	15,915,840	إجمالي المطلوبات المتداولة
146,375,619	210,734,200	97,571,619	176,389,523	48,804,000	34,344,677	المطلوبات غير المتداولة
161,718,325	233,833,412	107,274,266	183,572,895	54,444,059	50,260,517	إجمالي المطلوبات
135,724,169	123,898,729	82,503,422	66,916,508	53,220,747	56,982,221	صافي الموجودات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

المجموع		نابلس توبكو المحدودة		شركة المتوسط للاستثمار القابضة		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
6,746,849 (6,456,007)	9,305,616 (14,328,380)	739 (1,091,100)	2,586 (11,604,729)	6,746,110 (5,364,907)	9,303,030 (2,723,651)	الإيرادات
7,724,020	-	-	-	7,724,020	-	مصاريف التشغيل
769,770 (2,102,246)	148,440 (1,876,374)	1,414	355	768,356 (2,102,246)	148,085 (1,876,374)	التغيير في القيمة العادلة لاستثمار عقاري
6,682,386	(6,750,698)	(1,088,947)	(11,601,788)	7,771,333	4,851,090	إيرادات فوائد
163,218	81,849	-	-	163,218	81,849	تكاليف تمويل
6,845,604	(6,668,849)	(1,088,947)	(11,601,788)	7,934,551	4,932,939	صافي الربح (الخسارة)
3,013,093	(6,871,080)	(872,573)	(9,296,625)	3,885,666	2,425,545	الدخل الشامل الأخر
-	(5,525,327)	-	(5,525,327)	-	-	إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة)
3,013,093	(12,396,407)	(872,573)	(14,821,952)	3,885,666	2,425,545	الحصة في نتائج أعمال شركات المحاصة
-	(5,525,327)	-	(5,525,327)	-	-	خسائر إنخفاض أعضائية في قيمة استثمار في شركات محاصة
3,013,093	(12,396,407)	(872,573)	(14,821,952)	3,885,666	2,425,545	إجمالي الحصة في نتائج أعمال شركات المحاصة

10. استثمار في شركة زميلة

إن الشركة الأم تمتلك حصة ملكية فعلية مباشرة ومن خلال أطراف ذات صلة بنسبة 23.668% (31 ديسمبر 2018 : 23.668%) في شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع. "شركة زميلة" وهي شركة مساهمة عامة مسجلة في الكويت ومدرجة في بورصة الكويت وسوق دبي المالي. تمارس الشركة الزميلة أنشطة تخزين البضائع وإدارة وتأجير المخازن وأنشطة النقل والتوزيع والمناولة والتخليص الجمركي للبضائع.

المبلغ		نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
2018	2019	2018	2019			
215,219,929	250,435,898	23.668	23.668	خدمات لوجستية	الكويت	شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2018	2019	
205,912,558 (2,654,176)	215,219,929 -	الرصيد في بداية السنة
203,258,382	215,219,929	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) كما في 1 يناير 2018
19,197,450	20,534,478	الرصيد في بداية السنة (المعاد إدراجه)
(4,466,911)	(5,136,947)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(2,571,337)	(834,785)	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
(197,655)	5,991,185	حصة المجموعة في الدخل الشامل الأخر لشركة زميلة
-	14,662,038	حصة المجموعة في الاحتياطي الأخرى لشركة زميلة
215,219,929	250,435,898	عكس خسائر إنخفاض في القيمة * الرصيد في نهاية السنة

بلغت حصة المجموعة من الالتزامات المحتملة والارتباطات الرأسمالية الخاصة بالشركة الزميلة كما في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 52,424,114 دينار كويتي (2018 : 89,990,411 دينار كويتي).

إن القيمة السوقية في شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع في نهاية فترة التقرير بلغ 321,761,243 دينار كويتي (2018: 274,655,438 دينار كويتي).

كما في 31 ديسمبر 2019، فإن 100% (2018: 100%) من الـ 23.668% من نسبة ملكية المجموعة في شركة زميلة مرهون لأحد البنوك المحلية مقابل تسهيلات بنكية كما هو مبين في (إيضاح 17).

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، وإستناداً إلى اختبار انخفاض القيمة الذي أجرته إدارة الشركة الأم، قامت الإدارة بعكس جزء من خسائر انخفاض ضمن السنوات السابقة إلى حد 14,662,038 دينار كويتي. يستند عكس خسائر الانخفاض إلى تقدير ما إذا كانت المبلغ الممكن استرداده على أساس قيمة الاستخدام وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمار في شركات زميلة وشركات محاصة".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

إن ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي المجموع:

شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع.

2018	2019
125,927,000	130,932,000
458,883,000	460,278,000
584,810,000	591,210,000
1,258,349,000	1,490,924,000
1,843,159,000	2,082,134,000
53,534,000	60,122,000
452,941,000	430,356,000
506,475,000	490,478,000
270,450,000	442,086,000
776,925,000	932,564,000
1,066,234,000	1,149,570,000
(52,695,000)	(49,190,000)
1,013,539,000	1,100,380,000
239,888,550	260,442,481
(24,668,621)	(10,006,583)
215,219,929	250,435,898

الموجودات:

نقد ونقد معادل

موجودات متداولة أخرى

إجمالي الموجودات المتداولة

الموجودات غير المتداولة

إجمالي الموجودات

المطلوبات:

المطلوبات المالية (باستثناء الدائنين التجاريين)

مطلوبات متداولة أخرى (متضمنة الدائنين التجاريين)

إجمالي المطلوبات المتداولة

المطلوبات غير المتداولة

إجمالي المطلوبات

صافي الموجودات

ناقصاً: صافي الموجودات الخاص بالحصص غير المسيطرة

صافي الموجودات الخاص بمساهمي الشركة الأم

الحصة في صافي موجودات الشركة الزميلة بعد الاستيعادات

مخصصات انخفاض في القيمة من سنوات سابقة

القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع:

شركة أجيليتي للمخازن العمومية ش.م.ك.ع.

2018	2019
1,550,190,000	1,578,563,000
(1,052,380,000)	(1,047,164,000)
(35,994,000)	(66,586,000)
5,130,000	8,492,000
(14,132,000)	(21,494,000)
9,614,000	11,379,000
(362,652,000)	(363,171,000)
99,776,000	100,019,000
(11,976,000)	20,598,000
87,800,000	120,617,000
81,110,000	86,759,000
18,666,000	13,260,000
99,776,000	100,019,000
(10,274,000)	23,248,000
(1,702,000)	(2,650,000)
(11,976,000)	20,598,000
19,197,450	20,534,478
(2,768,992)	5,156,400
4,466,911	5,136,947

الإيرادات

تكلفة الإيرادات

استهلاكات وإطفاءات

إيرادات فوائد

مصاريف فوائد

إيرادات أخرى

مصاريف أخرى

صافي ربح السنة

الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة

إجمالي الدخل الشامل

ربح السنة الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم

حصص غير مسيطرة

الدخل الشامل الآخر الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم

حصص غير مسيطرة

الحصة في نتائج أعمال الشركات الزميلة

الحصة في الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للشركة الزميلة

توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(أ) تتلخص المطلوبات المحتملة والدعاوى القضائية المتعلقة بالشركة الزميلة فيما يلي:

1) عقد مكتب المشاريع والتعاقدات PCO

من 2004 حتى 2008، نفذت الشركة الزميلة عقد مكتب المشاريع والتعاقدات القائم على أساس التكلفة بالإضافة إلى أتعاب محددة مع سلطة التحالف المؤقت للخدمات اللوجستية التي تدعم إعادة إعمار العراق بما في ذلك التخزين والقوافل والأمن.

وبتاريخ 23 أبريل 2011، أرسلت الشركة الزميلة مطالبة موثقة بحوالي 47 مليون دولار تدين بها الحكومة الأمريكية للشركة الزميلة فيما يتعلق بعقد مكتب المشاريع والتعاقدات. ورفض مسؤول التعاقدات المطالبة المقدمة من الشركة الزميلة بتاريخ 15 ديسمبر 2011 واستأنفت الشركة الزميلة قرار الرفض أمام محكمة طعون مجلس خدمات الجيش. وبصفة منفصلة، ادعت الحكومة الأمريكية أن الشركة الزميلة مدينة لها بمبلغ 80 مليون دولار تتعلق بعقد مكتب المشاريع والتعاقدات وطلبت سداد المبلغ. وطعنت الشركة الزميلة بمطالبة الحكومة الأمريكية لدفع المبلغ أمام محكمة طعون مجلس خدمات الجيش وتم ضم الاستئنافين.

وبتاريخ 26 أغسطس 2013، تحركت الحكومة الأمريكية طالبة رفض الاستئنافات أمام محكمة طعون مجلس خدمات الجيش لعدم الاختصاص. ووافقت محكمة طعون مجلس خدمات الجيش الحكومية الأمريكية على الطلب ورفضت الاستئناف بتاريخ 9 ديسمبر 2014. طعنت الشركة الزميلة على قرار المجلس أمام الدائرة الفيدرالية بمحكمة الاستئناف الأمريكية بتاريخ 8 أبريل 2015 وبتاريخ 16 أبريل 2018، أكدت هيئة الدائرة الاتحادية قرار محكمة طعون مجلس خدمات الجيش الذي رفض استئناف الشركة الزميلة لعدم الاختصاص.

وبعد قرار الدائرة الاتحادية، وبتاريخ 21 سبتمبر 2018، تقدمت الشركة الزميلة بشكوى معدلة في أمر معلق يخص عقد مكتب المشاريع والتعاقدات أمام محكمة الدعاوى الفيدرالية تطلب، من بين أمور أخرى، إعادة مبلغ 17 مليون دولار قامت الحكومة الأمريكية بمصادرته من قبل (كما ورد بمزيد من الوصف أدناه (وكذلك تطلب إعلان حكم بأنه لا يجوز للحكومة الأمريكية أن تحجز مبالغ مستحقة قانوناً من الحكومة الأمريكية للشركة الزميلة استناداً إلى احتمال وجود دين على الشركة الزميلة بموجب عقد مكتب المشاريع والتعاقدات. وقد تم ضم هذا الأمر مع الأمر المتعلق بعقد DDKS المبين أدناه.

وكما أشرنا آنفاً، قامت الحكومة الأمريكية بمصادرة 17 مليون دولار من عقد آخر يرتبط بمكتب المشاريع والتعاقدات (عقد DDKS). وبتاريخ 3 يوليو 2017، قدمت الشركة الزميلة مطالبة مصادق عليها بموجب عقد DDKS تطلب دفع مبلغ مقاصة DDKS بالإضافة إلى الفوائد. وفي خطاب بتاريخ 1 سبتمبر 2017، أبلغت مسؤولة التعاقدات الشركة الزميلة أنها أوقفت المطالبة المصادق عليها. وبعد قرار الدائرة الاتحادية المشار إليها أعلاه، قدمت الشركة الزميلة دعوى تطلب إعادة مبلغ مقاصة DDKS بالإضافة إلى الفوائد (قضية "DDKS").

وبتاريخ 21 سبتمبر 2018، قدمت الشركة الزميلة شكوى معدلة في قضية DDKS. بتاريخ 3 ديسمبر 2018، قدمت الشركة الأم اقتراحاً لإصدار الحكم بشأن المرافعات، بالإضافة إلى اقتراح لضم قضية DDKS مع قضية COFC التي لا زالت قيد النظر فيها والمشار إليها أعلاه. بتاريخ 6 ديسمبر 2018، استجابت المحكمة لطلب الشركة الزميلة بضم القضيتين. بتاريخ 17 ديسمبر 2018، قدمت حكومة الولايات المتحدة اقتراحاً ببرد دعوى DDKS. وبتاريخ 28 ديسمبر 2018، قدمت الشركة الزميلة ردها على اقتراح الحكومة الأمريكية وقد ورد رد حكومة الولايات المتحدة الأمريكية بتاريخ 14 فبراير 2019 وتم عقد جلسة بتاريخ 28 فبراير 2019 وبتاريخ 9 مايو 2019، أصدرت محكمة المطالبات الفيدرالية رأياً بمنح حكومة الولايات المتحدة حكماً في شكوى عقد مكتب المشاريع والتعاقدات المعدلة ورفضت قضية DDKS بسبب عدم اختصاصها. هذا، وقامت الشركة الزميلة بالطعن بالاستئناف على كلا القرارين أمام الدائرة الفيدرالية في 14 مايو 2019 حيث قامت المحكمة بضمهما لبعض، علماً بأن موجز الاستئناف قد اكتمل بتاريخ 16 سبتمبر 2019، وسيحدد موعد المرافعة الشفوية في النصف الأول من عام 2020.

بتاريخ 14 سبتمبر 2016، أقامت الشركة الزميلة دعوى تتعلق بمكتب المشاريع والتعاقدات بموجب قانون الإجراءات الإدارية في المحكمة الجزئية الأمريكية لقسم كولومبيا. ولا زالت هذه الدعوى عالقة.

وعلى الرغم من الشكوك التي تحيط بالقضايا، لم تقم الإدارة بتقدير أي مخصصات في البيانات المالية المجمعة. وبعد استشارة المستشار القانوني الخارجي، لا يمكن للشركة الزميلة التعليق على النتائج المحتملة للقضايا.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(2) تسهيل كفالة

صدر قرار عن الإدارة العامة للجمارك بدولة الكويت بتسهيل جزء بمبلغ 10,092 ألف دينار كويتي من الكفالة المصرفية المقدمة من شركة جلوبال كليرنج هاوس سيستمز ش.م.ك. (مقفلة)، ("شركة جلوبال كليرنج") وهي شركة تابعة للشركة الزميلة، لصالح الإدارة العامة للجمارك فيما يتعلق بتنفيذ عقد. طبقاً لهذا القرار، قامت الإدارة العامة للجمارك بتسهيل الكفالة المذكورة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2007.

وقد تقدمت شركة جلوبال كليرنج بالطعن على القرار المذكور أعلاه أمام محكمة أول درجة، وقد أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح شركة جلوبال كليرنج، وألزمت الإدارة العامة للجمارك بسداد مبلغ 58,927 ألف دينار كويتي كتعويض مقابل عدم الوفاء بالتزاماتها بموجب العقد، ومبلغ 9,138 ألف دينار كويتي لاسترداد مبلغ الكفالة التي تم تسهيلها سابقاً، بالإضافة إلى احتساب فائدة بنسبة 7% سنوياً على هذه المبالغ من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً.

ثم قامت شركة جلوبال كليرنج بالطعن بالاستئناف على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف، طالبة زيادة قيمة التعويض. كما تقدمت الإدارة العامة للجمارك بالطعن رقم 1955 / 2014 إداري 4 أمام محكمة الاستئناف. وأصدرت محكمة الاستئناف في 13 سبتمبر 2015 حكمها بتأييد الحكم الصادر عن محكمة أول درجة. ثم قامت كل من شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة التمييز بالطعن رقمي 148, 1487 لسنة 2015 تمييز إداري / 1، وبتاريخ 15 مارس 2017 قضت محكمة التمييز بإحالة الطعن لإدارة الخبراء. وفي 7 مايو 2018، أصدرت لجنة الخبراء تقرير يؤكد أحقية الشركة الزميلة في التعويض المطالب به. وتم نظر الدعوى أمام محكمة التمييز في 3 أكتوبر 2018. وبجلسة 23 يناير 2019 قدمت شركة جلوبال كليرنج دفاعها وقررت المحكمة التأجيل لجلسة 13 فبراير 2019 للتعقيب من الجمارك وبهذه الجلسة طلب الحاضر عن الجمارك أجلاً وتم منحه أجلاً لجلسة 6 مارس 2019، تم حجز الدعوى للحكم لجلسة 1 مايو 2019 وفيها تأجلت لجلسة 26 يونيو 2019 ثم تم مد أجل النطق بالحكم لجلسة 25 سبتمبر 2019 وبتلك الجلسة قضت محكمة التمييز بإحالة الدعوى إلى إدارة الخبراء، ولا زالت الدعوى محل بحث أمام إدارة الخبراء .

كما قامت شركة جلوبال كليرنج برفع دعوى قضائية ضد الإدارة العامة للجمارك وتقدمت ضمن إحدى مطالباتها بطلب لمحكمة الاستئناف بوقف الإدارة العامة للجمارك من تسهيل الكفالات البنكية المتبقية المقدمة من شركة جلوبال كليرنج. وأصدرت محكمة الاستئناف حكماً لصالح شركة جلوبال كليرنج بوقف تسهيل الكفالات البنكية التي لا تزال بحوزة الإدارة العامة للجمارك، وتقدمت هذه الأخيرة بالطعن بالتمييز على حكم الاستئناف القاضي بوقف تسهيل الكفالات وقضى بإلغائه من محكمة التمييز.

بالإضافة إلى ما سبق، يوجد نزاعات قانونية بين شركة جلوبال كليرنج والإدارة العامة للجمارك وقام كلا الطرفين برفع دعاوى قضائية ودعاوى مقابلة مختلفة منظورة حالياً أمام المحاكم. ويرى المستشار القانوني الداخلي للشركة الزميلة أنه لن يكون لهذه القضايا تأثير مادي سلبي على البيانات المالية المجمعة للشركة الزميلة.

(3) العقد رقم 157 للمراحل الأولى والثانية والثالثة من قسيمة في منطقة جنوب أمغرة

تتضمن العقارات الاستثمارية عقار بقيمة دفترية بمبلغ 28,000 ألف دينار كويتي يمثل قطعة أرض تقع جنوب أمغرة تم الحصول عليها من الهيئة العامة للصناعة بموجب عقد إيجار.

في 3 يوليو 2018، أخطرت الهيئة العامة للشركة الزميلة بعزمها إنهاء عقد الإيجار المشار إليه أعلاه لزمها بانتهاء سريانها في 30 يونيو 2018، وطالبت الهيئة العامة للشركة الزميلة بتسليم قطعة الأرض. استناداً إلى الرأي القانوني للمستشار القانوني الخارجي للشركة الأم، فإن إخطار إنهاء العقد مخالف للقانون، وقد اتخذت الشركة الزميلة الإجراءات القانونية اللازمة وقامت برفع دعوى برقم 2587 لسنة 2018 - تجاري- عام-حكومي/ 24 ودعوى برقم 3686 لسنة 2018 - تجاري- عام-حكومي ودعوى برقم 4522 لسنة 2018 - تجاري- عام- حكومي بطلب الحكم بندب خبير لإبداء الرأي حول ثبوت التجديد الضمني لعقد الإيجار المذكور أعلاه بموجب القانون. وبتاريخ 9 سبتمبر 2018 صدر قرار الإخلاء الإداري رقم (ه.ع.ص 2018/129) وطعنت عليه الشركة الزميلة أمام القضاء بالدعوى رقم 2018/5600 إداري/12.

وبتاريخ 25 إبريل 2019 الحكم رقم 2019/314 ضد الشركة الزميلة بانتهاء عقد التخصيص رقم 157 اعتباراً من 30 يونيو 2018 وإخلاء الشركة الزميلة للقسيمة وطردها واسترداد الهيئة لحيازة الأرض وإلزام الشركة الزميلة بأداء الربيع ابتداءً من 1 يوليو 2018 بمبلغ 80 دينار كويتي عن كل يوم تأخير حتى تسليم القسيمة - وهذا الحكم صادر من محكمة أول درجة وغير نهائي. وقد اتخذت الشركة الزميلة إجراءات الطعن على هذا الحكم بالاستئناف وطلبت وقف تنفيذ الحكم. إضافة إلى ذلك، طالبت الشركة الزميلة المحكمة بإلغاء الحكم المستأنف عليه و القضاء برفع الدعوى بإثبات امتداد وتجديد العلاقة التعاقدية للعقد رقم (157) لمدة أخرى قدرها 20 سنة بدءاً من 1 يوليو 2018.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

وبتاريخ 14 يوليو 2019، صدر القرار من محكمة الاستئناف في الاستئناف أعلاه بوقف شمول الحكم بالنفذ المعجل وتم تأجيله لجلسة 17 نوفمبر 2019.

وبتاريخ 8 ديسمبر 2019 صدر الحكم في الاستئناف المقامة من الشركة الزميلة بإلغاء الحكم المستأنف رقم (2019/314) فيما قضى به في الدعوى الأصلية والقضاء مجددا بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة وبتأييد الحكم المستأنف فيما عدا ذلك، ومؤدى هذا الحكم النهائي هو بقاء القسامم موضوع العقد حتى الآن بحيازة الشركة الزميلة. غير أن الحكم قابل للطعن عليه بالتميز من أطراف الخصومة وقد طعنت الشركة على هذا الحكم بالتميز 3900/2019 تمييز تجاري/4 وما زال الطعن متداولاً ولم يفصل فيه.

كما أقامت الشركة الزميلة أيضاً إشكالاً لوقف تنفيذ الحكم المستشكل فيه رقم 314 لسنة 2019 لحين الفصل في الاستئناف، وبتاريخ 2 سبتمبر 2019، صدر الحكم في الإشكال المذكور بوقف تنفيذ الحكم رقم 314 لسنة 2019 وطعنت الهيئة على هذا الحكم بالاستئناف وبتاريخ 16 فبراير 2020 صدر الحكم بإلغاء الحكم المستأنف من الهيئة. ورفض الإشكال تاسيساً على حكم الاستئناف أعلاه الصادر بتاريخ 8 ديسمبر 2019.

ولم تتمكن الشركة الزميلة بعد التشاور مع المستشار القانوني الخارجي من التعليق على نتائج القضية.

(4) قضايا شركة كي جي إل

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، تم رفع دعاوى مدنية على الشركة الزميلة وبعض شركاتها التابعة من قبل شركة رابطة الكويت والخليج للنقل ("كي جي إل") وشركاتها التابعة في ثلاثة دوائر قضائية مختلفة في الولايات المتحدة وذلك بشأن أمور تتعلق بالتشهير والتدخل في عقود شركة كي جي إل مع حكومة الولايات المتحدة من قبل موظف سابق في الشركة الزميلة.

في 4 يونيو 2018، لاحقاً لانتهاج كافة التحقيقات، قدمت الشركة الزميلة طلب إصدار حكم مستعجل. في 6 يوليو 2018، وافقت المحكمة على طلب الشركة الزميلة وأسقطت الدعوى.

في 1 أغسطس 2018، استأنفت شركة "كي جي إل" الحكم المستعجل امام محكمة بنسلفانيا العليا، وقدمت شركة كي جي إل مذكرتها الافتتاحية في 8 نوفمبر 2018. وقدمت الشركة الزميلة ردها في 20 ديسمبر 2018. كما قدمت شركة كي جي إل تعقيبها على مذكرة المجموعة في 17 يناير 2019 وملاحقها للاستئناف في 12 فبراير 2019. قدمت الشركة الزميلة مذكرتها النهائية في 25 فبراير 2019، وقدمت شركة كي جي إل مذكرتها النهائية في 26 فبراير 2019.

في 28 فبراير 2019، رفضت المحكمة العليا التماس كي جي إل بختم أجزاء مستنسخة من السجل في 7 مارس 2019. في 12 ابريل 2019 وافقت المحكمة على التزام كي جي إل بختم أجزاء مستنسخة من السجل.

في 15 مايو 2019، حددت المحكمة العليا موعد للمرافعة الشفهية في الاستئناف واستمعت المحكمة إليها في 26 يونيو 2019. و في 1 أغسطس 2019 أصدرت المحكمة العليا قرارها برفض الاستئناف المقدم من قبل كي جي إل. بتاريخ 3 سبتمبر 2019، تقدمت شركة كي جي إل بالتماس للموافقة على تقديم الاستئناف أمام محكمة التمييز في ولاية بنسلفانيا، وطلبت من محكمة التمييز مراجعة قرار المحكمة العليا. وقدمت الشركة الزميلة ردها على الالتماس بتاريخ 17 سبتمبر 2019 ولم تصدر محكمة التمييز حكمها حتى تاريخه.

(ب) قضية كوريك

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011، قامت الشركة الزميلة (من خلال شركتها التابعة المملوكة بالكامل، والتي تمثل منشأة ذات رأسمال مشترك) بمشاركة شركة فرانس تيليكوم بحيازة حصة ملكية بنسبة 44% في شركة كورك تيليكوم ذ.م.م. ("كورك تيليكوم") وهي شركة محدودة المسؤولية تم تأسيسها في دولة العراق وذلك عن طريق شركة محاصة مملوكة بنسبة 54% للمجموعة ونسبة 46% لشركة فرانس تيليكوم. ونتيجة لذلك، تمتلك الشركة الزميلة حصة ملكية غير مباشرة بنسبة 23.7% في شركة كورك تيليكوم.

تم تصنيف الاستثمار في شركة كورك تيليكوم كاستثمار في شركة زميلة حيث تمارس الشركة الزميلة تأثيراً جوهرياً على السياسات المالية والتشغيلية لشركة كورك تيليكوم. وحيث إن هذه الشركة الزميلة محتفظ بها كجزء من المحفظة الاستثمارية للشركة التي تمثل منشأة ذات رأسمال مشترك، فقد تم إدراجها في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة. إن هذه المعاملة مسموح بها بناءً على معيار المحاسبة الدولي 28 "استثمار في شركات زميلة وشركات محاصة" والذي يتيح المحاسبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عن الاستثمارات المحتفظ بها من قبل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المنشأة ذات رأس المال المشترك؛ ووفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع في فترة التغيير.

كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت قيمة القرض الذي يحمل فائدة والمقدم من قبل الشركة الزميلة إلى شركة كورك تيليكوم 35,259 ألف دينار كويتي (2018: 35,321 ألف دينار كويتي) (إيضاح 27).

في فبراير 2017، قدمت الشركة الزميلة طلب تحكيم ضد حكومة جمهورية العراق استناداً إلى المادة 36 من اتفاقية تسوية منازعات الاستثمار بين الدول ومواطني الدول الأخرى ("اتفاقية الإكسيد") وإلى المادة 10 من الاتفاقية الثنائية بين حكومة دولة الكويت وحكومة جمهورية العراق بشأن الترويج والحماية المتبادلة للاستثمارات ("الاتفاقية الثنائية لعام 2015"). ويتعلق طلب التحكيم بمجموعة من التصرفات والامتناع عن اتخاذ ما يلزم من جانب حكومة جمهورية العراق بما فيها هيئتها الرقابية التابعة لها وهي هيئة الإعلام والاتصالات، فيما يتعلق بقرار مزعوم صدره من قبل هيئة الإعلام والاتصالات بإبطال موافقتها الكتابية المسبقة الصادرة بشأن استثمار الشركة الزميلة في شركة كورك تيليكوم، بالإضافة إلى أمر هيئة الإعلام والاتصالات بإعادة الأسهم التي استحوذت عليها الشركة الزميلة إلى المساهمين العراقيين الأصليين (الأمر الذي تم تنفيذه في مارس 2019). وتتعلق مطالبات الشركة الزميلة في طلب التحكيم، من بين أمور أخرى، على إخفاق الحكومة العراقية في معاملة استثمار المجموعة بقيمة أكثر من 380 مليون دولار أميركي بشكل عادل ومنصف، وإخفاقها في إخطارها بما يتم اتخاذه من إجراءات وحرمانها من حق الدفاع، وأيضاً المصادرة غير المباشرة للاستثمار بالمخالفة لأحكام الاتفاقية الثنائية لعام 2015. في 24 فبراير 2017، تم قيد طلب التحكيم من الشركة الزميلة لدى مركز تسوية منازعات الاستثمار وتم تشكيل هيئة التحكيم رسمياً في 20 ديسمبر 2017. حيث انعقدت جلسة إجرائية أولية في 31 يناير 2018.

وتم إيداع مذكرة الشركة الزميلة في 30 أبريل 2018. وبتاريخ 6 أغسطس 2018، أودعت جمهورية العراق اعتراضها على الاختصاص وطلبت النظر في الاعتراض للبت فيه كمسألة تمهيدية قبل النظر في موضوع وأساس النزاع. وقامت المحكمة بتشعيب الإجراءات في 31 أكتوبر 2018، وقدمت الشركة الزميلة مذكرتها المضادة بشأن الاختصاص الولائي في 10 يناير 2019. وقد ورد رد المدعى عليهم في 25 فبراير 2019، فيما ردت الشركة الزميلة بتاريخ 21 مارس 2019. هذا، وقد انعقدت الجلسات بتاريخ 24 و25 أبريل 2019. وبتاريخ 9 يوليو 2019، أصدرت المحكمة قرارها بشأن الاختصاص القضائي وخلصت فيه إلى أن لديها ولاية قضائية على بعض (وليس كل) مطالبات الشركة الزميلة. وسيتم البت الآن في الدعوى على أساس المطالبات التي يتحقق للمحكمة الولاية القضائية بشأنها. ولم تتقدم حكومة العراق حتى الآن بدفاعها وقد تقدمت بطلب مد أجل حتى تاريخ 24 مارس 2020. وستقوم المحكمة بإصدار قرارها بشأن هذا قريباً، في حين سيتقدم الأطراف بعد ذلك بالردود اللاحقة خلال الجلسة المنعقدة للبت في أساس الدعوى والمقرر عقدها في شهر أكتوبر 2020. هذا، ولا يمكن في الوقت الحالي تقييم الأثر المالي المتوقع حيث ما يزال النزاع قائماً دون حسمه قانوناً وعدم اتضاح الأمور.

بموازاة المطالبات المذكورة أعلاه بشأن شركة كورك تيليكوم، قامت شركة تيليكوم العراق المحدودة ("شركة تيليكوم العراق") (التي تملك الشركة الزميلة بشكل غير مباشر في رأسمالها حصة 54%) ببدء الإجراءات التالية:

- التحكيم بشأن اتفاقية الاكتتاب في الأسهم
في 29 يونيو 2017، بدأت شركة تيليكوم العراق إجراءات تحكيم أمام غرفة التجارة الدولية ضد كل من شركة كورك الدولية (للإدارة) المحدودة ("كورك الدولية") والسيد/سروان صابر مصطفى. وقد نشأ النزاع بسبب مبالغ مستحقة من كورك الدولية بكفالة السيد سروان صابر مصطفى بموجب اتفاقية اكتتاب تتعلق باستثمار الشركة الزميلة في شركة كورك تيليكوم. ويقدر المبلغ المتنازع عليه بما يقارب 75 مليون دولار أميركي (بخلاف الفوائد). وقد تم تشكيل هيئة التحكيم في 2 فبراير 2018، والتي سوف تصدر القواعد الإجرائية والجدول الزمني لنظر التحكيم في أقرب فرصة.

وقد تم إيداع مذكرة طلبات شركة تيليكوم العراق في 17 مايو 2018. وتم إيداع مذكرة الدفاع بتاريخ 12 سبتمبر 2018.

وقدمت شركة تيليكوم العراق ردها بتاريخ 8 مارس 2019، فيما تقدم المدعى عليهم بردهم في 3 مايو 2019. وقد انعقدت جلسات بتاريخ 16 و 17 سبتمبر 2019 ومن المتوقع أن يصدر قرار نهائي في أي وقت.

- التحكيم بشأن اتفاقية المساهمين
في 4 يونيو 2018، بدأت شركة تيليكوم العراق إجراءات التحكيم ضد شركة سي اس ليمتد والسيد سروان صابر مصطفى. نشأ النزاع بسبب مخالفات تعاقدية مختلفة من قبل المدعى عليهم لأحكام اتفاقية المساهمين المتعلقة باستثمار الشركة الأم في شركة كورك تيليكوم. يتم تحديد المبلغ المتنازع عليه أثناء سير الإجراءات. وتم إرسال طلب التحكيم بتاريخ 4 يونيو 2018 وتم تقديم رد المدعى عليهم بتاريخ 10 سبتمبر 2018. قدمت شركة تيليكوم العراق طلباً معدلاً لطلب التحكيم في 15 يناير 2019. وتم تشكيل هيئة التحكيم في 29 مارس 2019 وقد قدمت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

شركة تيليكوم العراق مطالبته بتاريخ 28 أغسطس 2019. قدمت شركة سي اس ليمنتد دفاعها بتاريخ 22 يناير 2020 على أن تتعقد جلسات المحاكمة في أوائل عام 2021.

- التحكيم بشأن اتفاقية تبعية بنك انتركونتيننتال لبنان
إجراءات التحكيم ضد بنك انتركونتيننتال لبنان ش.م.ل وشركة كورك تيليكوم وشركة انترناشونال هولدينج المحدودة. يتعلق هذا النزاع، بالاحتيايل المزعوم المدبر من قبل بعض أصحاب المصلحة في شركة كورك تيليكوم بمعرفة وتعاون بنك انتركونتيننتال لبنان فيما يتعلق باتفاقية تبعية ذات الصلة بقرض بقيمة 150 مليون دولار قّدمه بنك انتركونتيننتال لبنان إلى شركة كورك تيليكوم. يتم تحديد المبلغ المتنازع عليه أثناء سير الإجراءات. وأرسل طلب التحكيم بتاريخ 26 يونيو 2018 وتم تقديم رد المدعى عليهم والدعوى المقابلة بتاريخ 8 أكتوبر 2018. ومن طلبات الدعوى المقابلة التعويض عن الخسائر (التي لا زالت بدون تحديد) التي يزعم المدعى عليهم أنها طالت سمعتهم ووضعهم. ان جواب ودعوى بنك انتركونتيننتال لبنان المقابلة قد أودعت بتاريخ 8 نوفمبر 2018. قُدم رد شركة كورك تيليكوم وشركة انترناشونال هولدينج بتاريخ 14 ديسمبر 2018. تم تأسيس هيئة التحكيم بتاريخ 15 مايو 2019 علماً أنه تم تقديم مطالبة شركة تيليكوم العراق بتاريخ 22 نوفمبر 2019 فيما أن موعد تقديم دفاع المدعى عليهم هو 21 فبراير 2020 على أن تتعقد جلسات المحاكمة في شهري نوفمبر وديسمبر من عام 2020.

- مطالبات مدير مركز دبي المالي العالمي
في 12 مارس 2018، بدأت شركة تيليكوم العراق دعوى أمام مركز دبي المالي العالمي ("مركز دبي") ضد مدراء شركة انترناشونال هولدينج ليمنتد (الشركة المالكة لشركة كورك التي تملك فيها شركة تيليكوم العراق نسبة 44% من راس المال). والمدراء المدعى عليهم هم كل من عبدالحميد أجاوي، نوزاد جندي، وريمون زينه رحمة. ويرتكز موضوع الدعوى على إخلال مدراء انترناشونال هولدينج ليمنتد بمهامهم علماً بأن شركة تيليكوم العراق بصدد اعلان مطالباتها في لبنان والعراق.

وبتاريخ 20 فبراير 2019، تقدمت شركة تيليكوم العراق لقاضي الأمور المستعجلة بطلب تعيين "ممثلين مفوضين" لشركة انترناشونال هولدينج ليمنتد يتمتعون بالصلاحيات الكافية لتقصي شؤون الشركة التابعة لشركة انترناشونال هولدينج ليمنتد (شركة كوريك تيليكوم ذ.م.م). ("طلب تعيين حارس"). وقضت محكمة مركز دبي المالي العالمي برفض طلب تعيين الحارس في 7 أغسطس 2019.

وفي سياق منفصل، في 5 سبتمبر 2017، قامت شركة مودرن العالمية للتجارة العامة لمواد ومعدات البناء والعقارات ذ.م.م (شركة تابعة مملوكة بالكامل من الشركة الأم) ببدء إجراءات تحكيم ضد شركة كورك تيليكوم بشأن إخلال كورك تيليكوم في سداد رسوم الخدمات المستحقة لشركة مودرن العالمية بموجب اتفاقية خدمات. بتاريخ 20 مارس 2019، تم منح شركة مودرن العالمية مطالبته بالكامل، والفائدة والمصاريف القانونية والتي بلغت حوالي 4.5 مليون دولار أمريكي. هذا، وقد بدأت المجموعة إجراءات التنفيذ ضد شركة كورك تيليكوم.

وبناءً عليه، ونتيجة النزاع المستمر المتعلق بشركة كورك تيليكوم، لم تتمكن إدارة الشركة الزميلة من تحديد القيمة العادلة لهذا الاستثمار وإمكانية استرداد القرض ذي الفوائد كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018، تم إدراج الاستثمار بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2013 بقيمة 359 مليون دولار أمريكي بما يعادل 109,183 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 109,246 ألف دينار كويتي).

11. الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة ملكية المجموعة %		نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة %	
			2018	2019	2018	2019
شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)	مصر	تطوير عقاري	80	80	20	20
الشركة الوطنية العقارية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)	الأردن	عقارية	70	70	30	30
شركة كريدكو العقارية - المحدودة (كريدكو)	العراق	عقارية	51	51	49	49

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

ملخص بيان المركز المالي:

المجموع	شركة كريدكو العقارية – المحدودة (كريدكو)		الشركة الوطنية العقارية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)		
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
47,759,455	52,178,578	98,608	156,425	2,286,183	2,316,487	45,374,664	الموجودات المتداولة
(34,420,303)	(33,349,007)	(12,173)	(4,112)	(506,838)	(523,172)	(33,901,292)	المطلوبات المتداولة
13,339,152	18,829,571	86,435	152,313	1,779,345	1,793,315	11,473,372	صافي الموجودات المتداولة
29,341,027	28,796,516	9,560,532	9,547,688	9,950,926	9,791,015	9,829,569	الموجودات غير المتداولة
(7,089,633)	(12,964,846)	(844,703)	(882,746)	-	-	(6,244,930)	المطلوبات غير المتداولة
22,251,394	15,831,670	8,715,829	8,664,942	9,950,926	9,791,015	3,584,639	صافي الموجودات غير المتداولة
35,590,546	34,661,241	8,802,264	8,817,255	11,730,271	11,584,330	15,058,011	صافي الموجودات
-	-	%51	51%	%70	%70	%80	نسبة ملكية المجموعة
-	-	%49	49%	%30	%30	%20	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
24,746,754	24,013,556	4,489,155	4,496,800	8,211,190	8,109,031	12,046,409	صافي الموجودات الخاصة بمساهمي الشركة الأم
10,843,792	10,647,685	4,313,109	4,320,455	3,519,081	3,475,299	3,011,602	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة للشركات التابعة الرئيسية
(819,251)	(833,751)	-	-	-	-	-	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة لشركات التابعة الأخرى
10,024,541	9,813,934	4,313,109	4,320,455	3,519,081	3,475,299	3,011,602	صافي الموجودات الخاصة بالحصص غير المسيطرة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

المجموع		شركة كريكو العقارية – المحدودة (كريكو)		الشركة الوطنية العقارية الأردنية (شركة مساهمة خاصة)		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	
10,528,215	10,052,085	97,105	100,511	796,292	934,109	9,634,818	9,017,465	الإيرادات
(12,159,865)	(11,291,063)	(91,061)	(68,368)	(738,488)	(670,868)	(11,330,316)	(10,551,827)	المصروفات
(1,631,650)	(1,238,978)	6,044	32,143	57,804	263,241	(1,695,498)	(1,534,362)	إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
-	-	%51	%51	%70	%70	%80	%80	نسبة ملكية المجموعة
-	-	%49	%49	%30	%30	%20	%20	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة
(1,312,853)	(1,026,828)	3,082	16,393	40,463	184,269	(1,356,398)	(1,227,490)	إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الخاص بمساهمي الشركة الأم
(318,797)	(212,150)	2,962	15,750	17,341	78,972	(339,100)	(306,872)	إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الخاصة بالحصص غير المسيطرة للشركات التابعة الرئيسية
(437,768)	1,543	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) الخاصة بالحصص غير المسيطرة لشركات التابعة الأخرى
(756,565)	(210,607)	2,962	15,750	17,341	78,972	(339,100)	(306,872)	إجمالي (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل الخاصة بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان التدفقات النقدية:

شركة كريكو العقارية – المحدودة (كريكو)		الشركة الوطنية للمشاريع العقارية (شركة مساهمة خاصة)		شركة الكويت وادي النيل للتنمية العمرانية (كواديكو) (شركة مساهمة مصرية)		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
6,174	60,455	(372,543)	772,128	4,926,459	4,129,092	التشغيلية
3,952	3,191	32,361	(81,263)	(8,663)	(80,593)	الاستثمارية
46,496	-	214,726	(386,746)	(5,173,979)	(3,404,344)	التمويلية
56,622	63,646	(125,456)	304,119	(256,183)	644,155	

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

12. عقارات قيد التطوير

2018	2019
72,841,469	71,975,909
7,296,288	2,077,575
(7,833,630)	(5,447,528)
(328,218)	4,046,661
71,975,909	72,652,617

الرصيد في بداية السنة
إضافات
المحول إلى مخزون عقارات (إيضاح 6)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في نهاية السنة

13. ممتلكات ومعدات

المجموع	مباني وأثاث وتجهيزات ومعدات وحاسب آلي	تحسينات مواقع مستأجرة
12,038,421	3,198,030	8,840,391
28,305	28,305	-
(40,634)	(40,634)	-
(9,453)	(9,453)	-
12,016,639	3,176,248	8,840,391
170,651	170,651	-
(21,991)	(21,991)	-
28,000	28,000	-
12,193,299	3,352,908	8,840,391
4,403,564	2,723,224	1,680,340
116,942	108,447	8,495
(18,520)	(18,520)	-
(16,231)	(16,231)	-
4,485,755	2,796,920	1,688,835
113,759	105,264	8,495
(21,179)	(21,179)	-
18,835	18,838	-
4,597,170	2,899,840	1,697,330
(6,675,297)	(56,834)	(6,618,463)
855,587	322,494	533,093
920,832	396,234	524,598

التكلفة:
في 1 يناير 2018
إضافات
استبعادات
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2018
إضافات
استبعادات
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2019

الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة:
في 1 يناير 2018
المحمل على السنة
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الناتج عن فقدان السيطرة على شركة تابعة
في 31 ديسمبر 2018
إضافات
المتعلق بالاستبعادات
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2019

مخصص متعلق بالغاء عقد ادارة المنطقة التجارية الحرة
الكويتية

صافي القيمة الدفترية:
في 31 ديسمبر 2018
في 31 ديسمبر 2019

14. موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة بإستئجار العديد من الأصول. يبلغ متوسط مدة عقود الإيجار 12.95 سنوات (2018: 16.59 سنوات). إن التزامات المجموعة مضمونة مقابل سندات الملكية المملوكة من قبل المؤجر لتلك الموجودات المستأجرة وفقاً لعقود الإيجار.

إن الحركة على بند موجودات حق الاستخدام هي كما يلي:

المجموع	الأرض	المباني
3,083,768	2,116,372	967,396
(23,666)	-	(23,666)
(194,565)	(57,880)	(136,685)
17,030	(4,194)	21,224
2,882,567	2,054,298	828,269

الرصيد عند الإعتراف الأولي كما في 1 يناير 2019
المستبعد من موجودات حق الاستخدام خلال السنة
الإطفاء المحمل خلال السنة
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
صافي القيمة الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المصاريف المتعلقة بموجودات حق الاستخدام المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة هي كما يلي:

2019
194,565
35,495
(185,476)
32,629

الزيادة في مصاريف الإطفاء
الزيادة في تكاليف التمويل
النقص في مصاريف أخرى
تعديلات ترجمة عملات أجنبية

إن عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي المستأجر لا تحتوي على أي شروط تتعلق بدفعات إيجار متغيرة.

15. عقارات استثمارية

إن العقارات الاستثمارية تتمثل بشكل أساسي في:

2018	2019
11,711,262	7,957,182
10,598,637	10,580,095
22,309,899	18,537,277

عقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة *
عقارات استثمارية قيد الإنشاء

إن الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة كانت كما يلي:

المجموع
62,890,917
412,893
(10,250,000)
(24,643,000)
(6,203,743)
102,832
22,309,899
655,767
(4,476,663)
48,274
18,537,277

في 1 يناير 2018
إضافات
المحول إلى موجودات محتفظ بها لغرض البيع
أثر التغيرات في شركة تابعة نتيجة لفقد السيطرة
التغير في القيمة العادلة* (صافي)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
الرصيد في 31 ديسمبر 2018
إضافات
التغير في القيمة العادلة* (صافي)
تعديلات ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2019

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها. تعتبر جميع العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 2 و3 من مستويات القيمة العادلة ولم يتم التحويل بين المستويات خلال السنة.

* تشمل العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة عقارات استثمارية تبلغ لاشئ دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,657,100 دينار كويتي) والتي تمثل مشروعاً تعاقدياً لإنشاء وتشغيل سوق شرق ("المجمع"). تم بناء هذا المجمع على أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة 20 عاماً والتي أنتهت في أغسطس 2019. كما في 31 ديسمبر 2019، تم دفع تجديد لإيجار المجمع حتى مارس 2020.

بالنسبة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء المدرجة بمبلغ 10,580,095 دينار كويتي (2018 : 10,598,637 دينار كويتي)، لا يمكن قياس القيمة العادلة بشكل موثوق بسبب الطبيعة الفريدة لهذه العقارات الاستثمارية وبسبب نقص نشاط المعاملات في السوق.

16. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019
14,875,373	3,285,536
24,592,894	32,222,916
2,406,096	8,855,154
17,267,592	11,794,684
8,930,329	-
10,622,475	13,737,798
78,694,759	69,896,088

مصاريف مستحقة
إيرادات مقبوضة مقدما
مستحق إلى مقاولين وموردين
أرصدة دائنة لشراء أراضي
مستحق إلى طرف ذي صلة (إيضاح 29)
دائنون آخرون (إيضاح 7)
الإجمالي

إن القيم الدفترية لأرصدة الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى تقارب بحد كبير لقيمهم العادلة.

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

17. قروض وسلفيات

2018		2019					
3,785,456	4,601,534					بنوك دائنة	
126,324,841	124,230,781					قروض لأجل	
130,110,297	128,832,315					الإجمالي	

المجموع		الجزء غير المتداول		الجزء المتداول		العملة	
2018	2019	2018	2019	2018	2019		
123,972,476	118,192,920	101,457,654	101,483,732	22,514,822	16,709,188	دينار كويتي	قروض لأجل من بنك محلي يحمل فائدة بواقع 2.25 % فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي.
6,137,821	10,639,395	5,621,067	-	516,754	10,639,395	جنيه مصري	قروض لأجل من بنك أجنبي يحمل فائدة بواقع 2.75 % فوق سعر فائدة البنك المركزي المصري
130,110,297	128,832,315	107,078,721	101,483,732	23,031,576	27,348,583		

- إن الضمانات المقدمة للقروض لأجل والبنوك الدائنة هي كما يلي:
- 100% (2018 : 100%) من أسهم مملوكة للمجموعة في شركة زميلة (إيضاح 10).
 - 100% (2018 : 100%) من إجمالي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر المملوكة للمجموعة (إيضاح 8).
 - 100% (2018 : 100%) من أسهم خزانة المجموعة (إيضاح 20).

18. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2018	2019	
1,029,750	1,079,698	الرصيد في بداية السنة
178,211	141,824	المحمل على السنة
(107,390)	(257,790)	المدفوع خلال السنة
(20,873)	-	المتعلق بعمليات غير مستمرة
1,079,698	963,732	الرصيد في نهاية السنة

19. رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به من 1,500,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، تم تحديد رأس المال المدفوع بمبلغ 149,756,761 دينار كويتي موزعة على 1,497,567,610 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد. جميع الأسهم مدفوعة نقداً.

2018	2019	
150,000,000	150,000,000	رأس المال المصرح به
(13,857,490)	(243,239)	رأس المال غير المدفوع
136,142,510	149,756,761	رأس المال المدفوع

كما في 8 نوفمبر 2018، وافق مساهمي الشركة الأم بزيادة رأس المال المصرح والمدفوع به للشركة الأم بتحويل دين لحقوق ملكية (إيضاح 35).

كما في 16 ابريل 2019، وافق مساهمي الشركة الأم بزيادة رأس المال المصرح والمدفوع به للشركة الأم بإصدار أسهم منحة (إيضاح 35).

20. أسهم خزانة

2018	2019	
58,365,097	64,203,679	عدد الأسهم
4.29	4.29	النسبة إلى الأسهم المدفوعة (%)
5,264,532	5,868,216	القيمة السوقية (دينار كويتي)
7,864,846	7,864,846	التكلفة (دينار كويتي)

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

قامت إدارة المجموعة بتخصيص جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم الخزنة كما في تاريخ البيانات المالية. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزنة. إن أسهم الخزنة مرهونة كضمان لدى بنك محلي للمجموعة (إيضاح 17).

21. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

22. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.

23. احتياطات أخرى

احتياطي أسهم الخزنة	التغيرات التراكمية بالقيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات اجنبية	حصة الخسارة الشاملة الأخرى من شركات محاصة	المجموع	
12,857,601	34,442	(25,614,461)	(1,563,430)	(14,285,848)	الرصيد في 1 يناير 2019 مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
-	(22,816)	1,298,985	(3,067,088)	(1,790,919)	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
12,857,601	11,626	(24,315,476)	(4,630,518)	(16,076,767)	
12,857,601	250,978	(24,820,577)	-	(11,711,998)	الرصيد في 1 يناير 2018
-	(216,536)	(793,884)	(1,563,430)	(2,573,850)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
12,857,601	34,442	(25,614,461)	(1,563,430)	(14,285,848)	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

24. مصاريف عمومية وإدارية

2018	2019	
1,698,513	1,212,313	صيانة ومرافق
332,223	149,249	تأجير أرض وإيجار مكتب
396,735	254,370	دعاية وتسويق
2,128,173	1,543,823	خدمات مهنية وأتعاب قانونية
729,656	719,349	مصروفات أخرى
5,285,300	3,879,104	

25. صافي خسائر استثمارات

2018	2019	
210,831	1,053,948	التغير في القيمة العادلة غير المحققة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

26. تكاليف تمويل

إن تكاليف التمويل موزعة على التسهيلات الائتمانية للمجموعة كما يلي:

2018	2019	
10,369,923	10,053,137	بنود دائنة
-	35,496	تكاليف التمويل على مطلوبات عقود الإيجار
10,369,923	10,088,633	

27. إيرادات أخرى

2018	2019	
94,300	74,690	إيرادات ترويجية
762,475	751,864	إيرادات خدمات وتسجيل
164,472	149,186	إيرادات أخرى
1,021,247	975,740	

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

28. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن البيانات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
10,051,652	11,435,414	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
767,720	-	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
10,819,372	11,435,414	إجمالي ربح السنة
		عدد الأسهم القائمة:
1,497,567,610	1,497,567,610	عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
(64,203,679)	(64,203,679)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزنة
-	(71,024,173)	ناقصاً: أسهم خزنة المتعلقة بالمصالح المتبدلة مع شركة زميلة
1,433,363,931	1,362,339,758	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
7.01	8.39	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة (فلس)
0.54	-	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات غير المستمرة (فلس)
7.55	8.39	إجمالي ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

بلغت ربحية السهم الأساسية للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2018 - 8.30 فلس قبل إعادة احتسابها بتأثير إصدار أسهم المنحة (إيضاح 35).

29. الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركة الزميلة وشركات تحت السيطرة المشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في المركز المالي المجموع

2018	2019	شركة زميلة وشركات محاصة	مساهمون رئيسيون	
1,587,139	914,755	739,830	174,925	مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 4) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 5)
16,539,544	17,798,053	17,798,053	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر (إيضاح 8)
1,193,291	1,170,475	-	1,170,475	دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 16)
8,930,329	-	-	-	

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

2018	2019	شركة زميلة وشركات محاصة	مساهمون رئيسيون	
460,591	460,591	-	460,591	إيرادات إيجارات
139,615	141,465	-	141,465	مصروفات عمومية وإدارية
650,832	-	-	-	تكاليف تمويل

مزايا الإدارة العليا

2018	2019	
822,071	861,151	مزايا قصيرة الأجل
40,847	43,365	مزايا نهاية الخدمة
125,000	148,750	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
987,918	1,053,266	

اقترح مجلس الإدارة دفع مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 148,750 دينار كويتي (2018) : 125,000 دينار كويتي) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

30. الإرتباطات والأحداث المحتملة

- أ) في 31 ديسمبر 2019، كان لدى المجموعة ارتباطات رأسمالية بمبلغ 4,269,828 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 : 2,727,665 دينار كويتي).
- ب) بالنسبة للالتزامات عقود التأجير التشغيلي، قدمت الشركة الأم تقديم ضمان بنكي بنسبة 0.5% (2018 : 0.5%) من إجمالي قيمة المشروع الرأسمالي ذي الصلة لخدمات الصيانة المقدمة من المؤجر النهائي.
- ج) تتكون المطلوبات المحتملة لدى المجموعة في 31 ديسمبر 2019 من التزام محتمل بمبلغ 2,701,041 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 : 2,514,690 دينار كويتي) تتعلق بالضمانات المقدمة.
- د) أصدرت المجموعة ضماناً تجارياً للحصول على تسهيلات قروض لأجل حصلت عليها شركة نابلس تويكو لبناء ريم مول، والرصيد المستحق للتسهيلات كما في 31 ديسمبر 2019 بمبلغ 45,344,991 دينار كويتي.
- هـ) أبرمت المجموعة اتفاقية ضمان مؤسسي مع شركائها في الاستثمار في شركة المحاصة المتوسطة للإستثمار القابضة (شركة محاصة)، حيث قدم الشريك ضماناً كاملاً لحاملي السندات للتجديد والإصدار الجديد للسندات في شركة المحاصة، بلغت قيمة السندات في 31 ديسمبر 2019 ما قيمته 8,212,663 دينار كويتي.

و) دعاوى قضائية

فيما يلي دعاوى القضائية الرئيسية للمجموعة:

- 1) أصدرت وزارة المالية قراراً بإلغاء العقود المتعلقة ببعض العقارات التي تم إنشائها على أرض مستأجرة من حكومة دولة الكويت بانتهاء مدة 25 سنة. وقد استأنفت الشركة الام هذا القرار. بالنسبة لأحد العقارات، أصدرت محكمة الاستئناف حكمها أيضاً لصالح وزارة المالية مع تعويض بمبلغ 11,711,060 دينار كويتي.

سددت الشركة الأم التعويض لوزارة المالية على أقساط في خلال عامي 2017 إلى 2019، وآخر قسط تم دفعه في 31 مارس 2019. وقد طعنت الشركة الأم على الحكم في محكمة التمييز ولا تزال القضية قيد النظر. أما بالنسبة للممتلكات الأخرى، فقد حكمت محكمة الاستئناف أيضاً لصالح وزارة المالية وحصلت على تعويض بمبلغ 6,597,527 دينار كويتي. كما قامت الشركة الأم بالطعن على الحكم في محكمة التمييز. القضية قيد النظر حتى الآن ولم تسدد الشركة الأم أي مبلغ حتى الآن.

- 2) قامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد مؤسسة الموانئ الكويتية وإحدى شركات النقل للمطالبة بقيمة الإيجارات المستحقة عن استغلالها لبعض القسائم في المنطقة التجارية الحرة بالكويت، حيث قضت محكمة الاستئناف بتأييد الاستئناف بإلزام مؤسسة الموانئ الكويتية وشركة النقل متضامنين بدفع مبلغ 6,956,416 دينار كويتي للشركة الأم. وقد قامت الشركة الأم بإستلام المبلغ المنصوص عليه في حكم محكمة الاستئناف بتاريخ 11 أكتوبر 2011. وقامت مؤسسة الموانئ الكويتية وشركة النقل بالطعن مجدداً على هذا الحكم بمحكمة التمييز والذي لا يزال منظورا أمام القضاء حالياً في انتظار الحكم النهائي. لم تقم الشركة الام بعكس المخصصات المسجلة سابقاً وذلك من باب الحيطة والحذر لحين صدور الحكم النهائي.

كما قامت الشركة الأم برفع دعوى ضد مؤسسة الموانئ الكويتية للتعويض عن قيمة إستغلال مواقع أخرى بمنطقة التجارة الحرة، والتي قامت المحكمة بإحالتها إلى إدارة الخبراء ولا تزال قيد النظر حتى تاريخه.

هناك بعض القضايا الأخرى المرفوعة ضد المجموعة، والتي لا يمكن تقييم نتائجها حتى يتم إجازتها نهائياً من قبل المحكمة. في رأي المستشار القانوني الداخلي للمجموعة، لن يكون هناك أي تأثير سلبي جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وبالتالي، لم يتم تسجيل أي مخصصات في سجلات المجموعة اعتباراً من تاريخ التقرير.

31. التغيير في المطلوبات من الأنشطة التمويلية

2019			قروض وسلفيات
31 ديسمبر	التدفقات النقدية	1 يناير	
128,832,315	(1,277,982)	130,110,297	
2018			قروض وسلفيات
31 ديسمبر	التدفقات النقدية	1 يناير	
130,110,297	(49,681,802)	179,792,099	

32. إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد أرصدة بنكية والمدنيين والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والقروض والسلفيات والدائون، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

أ. مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الاقتراض:

2019			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر (دينار كويتي)	الأرصدة كما في 31 ديسمبر (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
8,028	1,605,545	± 0.5%	ودائع بنكية قصيرة الأجل
644,162	128,832,315	± 0.5%	قروض وسلفيات
652,190	130,437,860		الاجمالي
2018			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر (دينار كويتي)	الأرصدة كما في 31 ديسمبر (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
1,427	285,469	± 0.5%	ودائع بنكية قصيرة الأجل
650,551	130,110,297	± 0.5%	قروض وسلفيات
651,978	130,395,766		الاجمالي

ب. مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساسا في النقد لدى البنوك، الودائع البنكية قصيرة الأجل، والمشاركات في منح القروض والمدنيين. كما يتم إثبات رصيد المدنيين بالصافي بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدنيين محدود نتيجة للعدد الكبير للملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة.

نقد لدى البنوك

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

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

ج. مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

2019			
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
1,375,551	677,569	± 5.00%	جنيه مصري
131,625	30,898	± 5.00%	يورو
411,643	3,244	± 5.00%	درهم اماراتي
1,918,819	711,711		الاجمالي

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018		الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجموع (دينار كويتي)	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع (دينار كويتي)		
1,451,961	782,828	± 5.00%	جنيه مصري
101,320	65,501	± 5.00%	يورو
494,780	2,012	± 5.00%	درهم اماراتي
2,048,061	850,341		الاجمالي

د. مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع.

عملية إدارة مخاطر السيولة

- إن عملية إدارة السيولة لدى المجموعة، كما هي مطبقة في المجموعة تشتمل على :
- التمويل اليومي، ويدار عن طريق مراقبة التدفقات النقدية المستقبلية للتأكد من القدرة على مواجهة المتطلبات؛
 - مراقبة نسب السيولة في بيان المركز المالي تجاه المتطلبات الداخلية والتنظيمية.
 - إدارة تركيز ونمط استحقاق الديون.

إن الجدول التالي يلخص استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات بناءً على توقع استردادها أو تسويتها. يستند استحقاق الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية والمخزون العقاري بناءً على تقدير الإدارة لسيولة هذه الموجودات.

جدول الاستحقاق الخاص بالموجودات والمطلوبات المالية:

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2019 الموجودات
12,269,261	-	12,269,261	نقد وأرصدة بنكية
17,936,430	-	17,936,430	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
17,798,053	17,798,053	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,259,104	-	6,259,104	مخزون عقارات
1,170,475	-	1,170,475	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
82,111,958	82,111,958	-	استثمار في شركات محاصة
250,435,898	250,435,898	-	استثمار في شركة زميلة
72,652,617	35,166,567	37,486,050	عقارات قيد التطوير
920,832	920,832	-	ممتلكات ومعدات
2,882,567	2,882,567	-	موجودات حق الاستخدام
18,537,277	18,537,277	-	عقارات استثمارية
482,974,472	407,853,152	75,121,320	
69,896,088	45,379,440	24,516,648	المطلوبات:
128,832,315	101,483,732	27,348,583	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
840,223	840,223	-	قروض وسلفيات
963,732	963,732	-	مطلوبات عقود الإيجار
200,532,358	148,667,127	51,865,231	مخصص مكافأة نهاية الخدمة

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	أكثر من سنة	أقل من سنة	2018
			الموجودات
6,252,271	-	6,252,271	نقد وأرصدة بنكية
18,943,420	2,066,885	16,876,535	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
16,539,544	16,539,544	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,176,394	-	6,176,394	مخزون عقارات
19,963,327	-	19,963,327	موجودات متعلقة بالعمليات غير المستمرة
1,193,291	-	1,193,291	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
98,307,009	98,307,009	-	استثمار في شركات محاصة
215,219,929	215,219,929	-	استثمار في شركة زميلة
71,975,909	35,039,971	36,935,938	عقارات قيد التطوير
855,587	855,587	-	ممتلكات ومعدات
22,309,899	18,652,800	3,657,099	عقارات استثمارية
477,736,580	386,681,725	91,054,855	
			المطلوبات:
78,694,759	53,385,308	25,309,451	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
130,110,297	107,078,721	23,031,576	قروض وسلفيات
1,079,698	1,079,698	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
209,884,754	161,543,727	48,341,027	

هـ . مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتنوع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الاستثمارية، ومراقبتها بشكل مستمر.

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

2019			
الأثر على الدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
58,524	-	± 5.00%	بورصة الكويت
58,524	-		الاجمالي
2018			
الأثر على الدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
59,665	-	± 5.00%	بورصة الكويت
59,665	-		الاجمالي

33. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية والممتلكات والعقارات والمعدات بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية التقرير.

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

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

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

- يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:
- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
 - المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
 - المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي القيمة العادلة للموجودات المالية والموجودات غير المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2019

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
17,798,053	17,798,053	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,170,475	-	-	1,170,475	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
7,957,182	-	7,957,182	-	عقارات استثمارية
26,925,710	17,798,053	7,957,182	1,170,475	المجموع

31 ديسمبر 2018

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المستوى الأول	
16,539,544	16,539,544	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,193,291	-	-	1,193,291	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
11,711,262	3,657,106	8,054,156	-	عقارات استثمارية
29,444,097	20,196,650	8,054,156	1,193,291	المجموع

34. إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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

لمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة مواردها المالية بناءً على نسبة الدين إلى الموارد المالية. يتم تحديد هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوماً على إجمالي الموارد المالية. يتم احتساب صافي الديون كإجمالي الاقتراض ناقصاً النقد والنقد المعادل. ويتم احتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية التي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافاً إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية، يتكون إجمالي تلك الموارد المالية مما يلي:

2018	2019
130,110,297	128,832,315
(6,252,271)	(12,269,261)
123,858,026	116,563,054
267,851,826	282,442,114
391,709,852	399,005,168
%31.62	%29.21

قروض وسلفيات
يخصم: نقد وأرصدة بنكية
صافي الديون
مجموع حقوق الملكية
إجمالي الموارد المالية

نسبة الدين إلى الموارد المالية

إيضاحات البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

35. الجمعية العامة السنوية العادية وغير العادية
في 8 نوفمبر 2018 وافقت الجمعية العامة غير العادية على ما يلي:

أ- تحويل قرض من شركة زميلة إلى أسهم في الشركة الأم، وذلك بناء على موافقة هيئة أسواق المال بتاريخ 11 يوليو 2018 بتحويل أصل قيمة القرض البالغ 31,000,000 دينار كويتي لأسهم في الشركة الأم بعدد 272,800,000 سهم بقيمة إسمية تبلغ 100 فلس للسهم وعلاوة إصدار.

ب- زيادة رأس المال المصدر من 108,862,510 دينار كويتي إلى 136,142,510 دينار كويتي أي بزيادة قدرها 27,280,000 دينار كويتي بنسبة 25.06% وتغطية الزيادة عن طريق تحويل القرض إلى أسهم (إيضاح 19).

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 16 أبريل 2019 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وتوزيع 10 أسهم منحة لكل 100 سهم بإجمالي 13,614,251 دينار كويتي وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافقت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 10 مايو 2018 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وتوزيع 10 أسهم منحة لكل 100 سهم بإجمالي 9,896,592 دينار كويتي وذلك عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

أوصى مجلس الإدارة بجلسته المنعقدة بتاريخ 12 مارس 2020 بتوزيع أسهم منحة بواقع 5 أسهم للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم. توزع الأرباح المقترحة عند الموافقة عليها على المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الجمعية العامة للمساهمين.

36. معلومات القطاعات

قامت إدارة المجموعة بتجميع خدمات المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

- عمليات عقارية وعمليات أخرى: والتي تتضمن التطوير والمتاجرة في العقارات وكذلك تأجيرها وإدارتها بالإضافة إلى أنشطة أخرى.
- عمليات استثمارية: والتي تتضمن الاستثمار في الشركة الزميلة وشركة المحاصة والأسهم ملكية.

لا توجد أي معاملات فيما بين القطاعات. المعلومات المتعلقة بالقطاعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و2018 هي كما يلي:

مجموع		عمليات استثمارية		عمليات عقارية وعمليات أخرى		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
45,727,497	36,465,916	22,210,543	22,800,109	23,516,954	13,665,807	إيرادات
(25,932,389)	(15,600,081)	(210,831)	(1,053,948)	(25,721,558)	(14,546,133)	مصروفات
19,795,108	20,865,835	21,999,712	21,746,161	(2,204,604)	(880,326)	ربح القطاع
(8,595,081)	(9,894,490)					صافي الفائدة
						إيرادات
(699,639)	256,162					(مصروفات)
10,500,388	11,227,507					غير موزعة
						صافي ربح السنة
477,736,580	482,974,472	314,720,229	351,516,384	163,016,351	131,458,088	مجموع الموجودات
(209,884,754)	(200,532,358)	-	-	(209,884,754)	(200,532,358)	مجموع المطلوبات
267,851,826	282,442,114	314,720,229	351,516,384	(46,868,403)	(69,074,270)	صافي الموجودات