

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

الصفحة

البيان

-	تقرير مراقب الحسابات المستقل
1	بيان المركز المالي المجمع
2	بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
3	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
4	بيان التدفقات النقدية المجمع
26-5	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركتها التابعة "المجموعة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمعة، والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقا لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملزمة لتكون أساسا في إبداء رأينا.

التأكيد على أمر

نشير إلى ما ورد بإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة بخصوص استثمار المجموعة في ("شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م."), والتي تتم المحاسبة عليها باستخدام طريقة حقوق الملكية، حيث تم تسجيل الاستثمار بناء على بيانات إدارية غير مدققة للشركة المذكورة كما في 31 ديسمبر 2019.

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 عرض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها بدون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. لقد قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية:

تقييم الاستثمارات العقارية

كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت الاستثمارات العقارية 17,676,040 دينار كويتي اي ما يعادل 51 % من إجمالي الموجودات. إن الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية مبينة في الإفصاحات 3.3 و10 من هذه البيانات المالية المجمعة. إن تقييم العقارات هي من الأمور الهامة لأنها تتطلب ممارسة تقديرات وأحكام هامة. حيث إن وجود فروقات في تقييم كل عقار قد يؤدي الى وجود أخطاء مادية الأمر الذي يتطلب تركيز التدقيق على هذا البند. قامت المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين مستقلين ومرخص لهم وغير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين يتمتعون بالمؤهلات والخبرات اللازمة لأداء مهام التقييم في الاسواق التي تعمل بها المجموعة. لغرض تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، قام المقيمون باستخدام أساليب وتقنيات تقييم مختلفة كطريقة مبيعات السوق المقارنة ورسمة الدخل، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام الاستثمارات العقارية. ضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها، قمنا باختبار مدى ملاءمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات التي تم استخدامها لذلك الغرض، كما وأننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم الاستثمارات العقارية.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019 بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولا يعبر بأي شكل عن أي استنتاج حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤولياتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وفي سبيل القيام بذلك، نقوم بتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو وفقاً للمعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا توصلنا خلال قراءتنا للتقرير السنوي إلى وجود أي أخطاء مادية به، فإنه يتعين علينا إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ. ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الإدارة 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. يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو 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 المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصود، 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 ومعقولية 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 عدم تأكيد جوهري ومرتبب بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهريّة حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، 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 والفقوى، 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 المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال 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.
- نقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، فيما يتعلق بالنطاق المخطط لعملية التدقيق وتوقيتها ونتائجها الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية والتي قد يتم تحديدها خلال عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها أولعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها اللاحقة، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر ماديا على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

محمد حمد السلطان



محمد حمد السلطان

مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة
محمد السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكر تلي العالمية

دولة الكويت في 18 فبراير 2020

2018	2019	إيضاح	الموجودات
2,052,470	3,315,222	6	نقد ونقد معادل
178,488	192,730	7	أرصدة مدينة أخرى
4,944,174	3,567,530	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,589,438	9,998,764	9	استثمار في شركات زميلة
20,881,421	17,676,040	10	استثمارات عقارية
2,177	3,559		ممتلكات ومعدات
29,648,168	34,753,845		مجموع الموجودات
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات:			
850,000	4,776,000	11	قروض لأجل
588,207	724,000	12	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
134,534	58,687	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,572,741	5,558,687		مجموع المطلوبات
حقوق الملكية:			
23,425,000	23,425,000	14	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار
(1,861,595)	(1,893,152)	15	أسهم خزانة
8,523	8,523		احتياطي أسهم خزانة
1,794,539	2,063,437	16	احتياطي اجباري
1,794,539	2,063,437	17	احتياطي اختياري
7,624	(280,642)		احتياطي التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,679,230	3,580,988		أرباح مرحلة
28,075,427	29,195,158		مجموع حقوق الملكية
29,648,168	34,753,845		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



خالد عبد الله ميرزا
الرئيس التنفيذي



ضاري عبد العزيز النصار
رئيس مجلس الإدارة

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

2018	2019	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
			الإيرادات
1,438,345	1,364,472		إيرادات تأجير عقارات
(140,962)	(122,623)		تكاليف تشغيل عقارات
1,297,383	1,241,849		صافي الربح من الأنشطة التشغيلية
-	530,000		ربح من بيع استثمارات عقارية
-	2,656,368	9	ربح اقتناء شركة زميلة
16,225	12,371		إيرادات أخرى
65,389	32,047		إيرادات فوائد
132,725	334,249		توزيعات أرباح نقدية
(149,673)	5,239		(خسائر) / أرباح فروق عملات أجنبية
-	(13,400)	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
152,592	(1,557,381)	10	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
1,514,641	3,241,342		اجمالي الإيرادات
			المصاريف والاعباء الأخرى
(416,618)	(446,195)	19	مصاريف عمومية وإدارية
(88,214)	(87,751)		مصاريف تمويل
-	(17,093)		خسائر انتمان متوقعة
(827)	(1,327)		استهلاك
(505,659)	(552,366)		اجمالي المصاريف
1,008,982	2,688,976		ربح السنة من العمليات المستمرة وقبل الاستقطاعات والعمليات غير المستمرة
			العمليات غير المستمرة:
292,490	-		ربح السنة من العمليات غير المستمرة
1,301,472	2,688,976		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(11,713)	(24,201)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(32,956)	(64,690)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(12,832)	(25,126)		حصة الزكاة
(30,000)	(40,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,213,971	2,534,959		صافي ربح السنة
			الخاص بـ:
1,213,901	2,534,959		مساهمي الشركة الأم
70	-		الحصص غير المسيطرة
1,213,971	2,534,959		صافي ربح السنة
5.73	11.98	20	ربحية السهم (فلس)
4.35	11.98	20	ربحية السهم من العمليات المستمرة (فلس)
1.38	-	20	ربحية السهم من العمليات غير المستمرة (فلس)
			الدخل الشامل الآخر للسنة:
7,624	(323,829)		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الآخر
1,221,595	2,211,130		مجموع الدخل الشامل للسنة
			الخاص بـ:
1,221,525	2,211,130		مساهمي الشركة الأم
70	-		الحصص غير المسيطرة
1,221,595	2,211,130		صافي الدخل الشامل للسنة

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (صامة)
وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر	احتياطي اختياري	احتياطي اجازي	احتياطي اسهم خزائنة	اسهم خزائنة	صلاوة إصدار	رأس المال	
28,128,518	1,058	28,127,460	2,999,181	-	1,664,392	1,664,392	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
(1,747)	-	(1,747)	(1,747)	-	-	-	-	-	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقرير المالية 9
28,126,771	1,058	28,125,713	2,997,434	-	1,664,392	1,664,392	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	الرصيد كما في 1 يناير 2018
1,213,971	70	1,213,901	1,213,901	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
7,624	-	7,624	-	7,624	-	-	-	-	-	-	إجمالي يود الدخل الشامل الأخر للسنة
(24)	(24)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي حقوق الأقلية في التوزيعات
(1,104)	(1,104)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	أثر بيع حصص من استثمار في شركة تابعة
(1,271,811)	(1,104)	(1,271,811)	(1,271,811)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 21)
-	-	-	(260,294)	-	130,147	130,147	-	-	-	-	المحول للاحتياطيات
28,075,427	-	28,075,427	2,679,230	7,624	1,794,539	1,794,539	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
2,534,959	-	2,534,959	2,534,959	-	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(323,829)	-	(323,829)	-	(323,829)	-	-	-	-	-	-	إجمالي يود الدخل الشامل الأخر للسنة
-	-	-	(35,563)	35,563	-	-	-	-	-	-	إجمالي بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة
(31,557)	-	(31,557)	-	-	-	-	-	-	-	-	من خلال الدخل الشامل الأخر
(1,059,842)	-	(1,059,842)	(1,059,842)	-	-	-	-	-	-	-	شراء اسهم خزائنة
-	-	-	(537,796)	-	268,898	268,898	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 21)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول للاحتياطيات
29,195,158	-	29,195,158	3,580,988	(280,642)	2,063,437	2,063,437	8,523	(1,893,152)	227,567	23,425,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 5 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة

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

2018	2019	
		التدفقات النقدية من الانشطة التشغيلية :
921,481	2,534,959	ربح السنة من العمليات المستمرة
292,490	-	ربح السنة من العمليات غير المستمرة
1,213,971	2,534,959	صافي ربح السنة
		تسويات :
-	13,400	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(152,592)	1,557,381	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(67,266)	(32,047)	إيرادات فوائد
(132,725)	(334,249)	توزيعات أرباح نقدية
(246,000)	(530,000)	ربح من بيع استثمار عقاري
-	(2,656,368)	ربح اقتناء شركة زميلة
835	1,327	استهلاك
88,214	87,751	مصاريف تمويل محتسبة
149,673	(5,239)	خسائر / (أرباح) فروق عملات اجنبية
19,050	19,118	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
873,160	656,033	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
165,119	15,976	أرصدة مدينة أخرى
121,312	136,755	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(660,000)	-	المدفوع لشراء استثمارات عقارية
3,950,000	2,200,000	المحصل من بيع استثمارات عقارية
-	(94,965)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة - المدفوع
-	(14,866)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(48,311)	(32,614)	ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة
(16,032)	(12,695)	حصة الزكاة المدفوعة
(35,000)	(30,000)	مكافأة اعضاء مجلس الادارة المدفوعة
4,350,248	2,823,624	صافي النقد الناتج الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الانشطة الاستثمارية :
67,266	32,047	إيرادات فوائد مستلمة
(4,118,649)	(116,723)	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(5,766,358)	المدفوع في شراء حصة في شركة زميلة
-	1,170,590	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
132,725	334,249	توزيعات أرباح مستلمة
(1,495)	(2,709)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(3,920,153)	(4,348,904)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الانشطة التمويلية :
(1,572,295)	3,926,000	صافي الحركة على قروض لأجل
(88,214)	(87,751)	مصاريف تمويل مدفوعة
(1,268,868)	(1,050,217)	توزيعات أرباح مدفوعة
(2,929,377)	2,788,032	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(2,499,282)	1,262,752	صافي الزيادة / (النقص) في نقد ونقد معادل
4,551,752	2,052,470	نقد ونقد معادل في بداية السنة
2,052,470	3,315,222	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (ايضاح 6)

1. التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية - ش.م.ك. (مقفلت)) هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 403 / جلد 1 والمؤرخ في 9 أكتوبر 1997 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 645 بتاريخ 15 ديسمبر 2014.

إن الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 11 أبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
 - إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
 - إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
 - إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
 - القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
 - استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
 - تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في دولة الكويت وفي الخارج.
 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة هيئة أسواق المال).
 - القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T وإدارة المرافق العقارية بنظام B.O.T.
 - أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنتزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.
- يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري أو تشارك هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو: صندوق بريد رقم 20017 - الصفاة 13061 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 18 فبراير 2020 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة العمومية للمساهمين.

2. أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة 1.2 أسس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات العقارية حيث يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

2.2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة • المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة - 27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير وبطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. الإعفاءات الوحيدة للاعتراف هي عقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وعقود التأجير منخفضة القيمة. وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير. سيتم توضيح قيام المجموعة - كمستأجر - بتطبيق السياسات المحاسبية لعقود التأجير طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 في الأسفل.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي، وبالتالي فلم يتم إعادة ادراج معلومات المقارنة.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يكن له أي تأثير مادي على المركز المالي المجموع للمجموعة ونتائج أعمالها المجمعة. • المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكنها غير سارية بعد.

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد

سارية المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد	التعديلات على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2 والمعيار الدولي للتقارير المالية 3 و المعيار الدولي للتقارير المالية 6 والمعيار الدولي للتقارير المالية 14، ومعيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 ومعيار المحاسبة الدولي 34 ومعيار المحاسبة الدولي 37 ومعيار المحاسبة الدولي 38، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 20 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 32 لتحديث البيانات المتعلقة بالمراجع والاقتراسات من إطار المفاهيم أو عندما تشير تلك البيانات إلى إصدار مختلف من إطار المفاهيم.
1 يناير 2020	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال فيما يتعلق بتعريف الأعمال
1 يناير 2020	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 فيما يتعلق بتعريف المادية
1 يناير 2021	المعيار الدولي للتقارير المالية 17- عقود التأمين
تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ما يزال التطبيق مسموحاً به.	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

تتوقع المجموعة ألا ينتج عن تطبيق المعايير المدرجة أعلاه أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترات المستقبلية.

2. أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3.2 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 وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد. تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي نقد ونقد معادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، المدينين، وقرض لأجل.

1.3.2 الموجودات المالية

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 المحفظة ككل.

الاعتراف المبدئي

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل / تاريخ التسوية، وهو التاريخ الذي يتم فيه تسليم الأصل للمجموعة أو شراؤه من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين 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 تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

فئات قياس الموجودات المالية

إن فئات قياس الموجودات المالية كما يلي:

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

2. أسس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3.2 الأدوات المالية (تابع)

1.3.2 الموجودات المالية (تابع)

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 الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

إن النقد والنقد المعادل تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

○ النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "الأدوات المالية: العرض"، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

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 الأخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترجمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) من المجموعة تسجيل مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين غير المحفوظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

بالنسبة لأدوات الدين المصنفة بأرصدة الأطراف ذات الصلة، 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 تراجع قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.

2. أسس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تابع)

3.2 الأدوات المالية (تابع)

1.3.2 الموجودات المالية (تابع)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تابع)

• المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدر. 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.

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 المجموع، أما بالنسبة لأدوات الدين المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم الاعتراف بالمخصص في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

2.3.2 المطلوبات المالية

تظل طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية هي نفسها إلى حد كبير كما كانت وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)، باستثناء معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن مخاطر الائتمان للشركة والمتعلقة بالمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تعرض تلك التغيرات في الدخل الشامل الآخر دون إعادة تصنيف لاحق لبيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

○ الافتراض:

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 المجموع خلال فترة الافتراض 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.

3. السياسات المحاسبية الهامة

1.3 أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركة التابعة التالية :

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية بيع وشراء الأراضي والعقارات والأسهم والسندات	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2018	2019			
-	100%		دولة الكويت	شركة عقار ميدل إيست العقارية الشخص الواحد (ش.ش.و)

بتاريخ 29 أكتوبر 2019 ، قامت الشركة الأم بتأسيس شركة " عقار ميدل إيست العقارية الشخص الواحد (ش.ش.و)". تم تجميع البيانات المالية للشركة بناء على بيانات مالية معدة بواسطة إدارة الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2019. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد الشركة الأم تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

1.3 أسس التجميع (تابع)

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعه خلال السنة ضمن بيان الدخل أو الإيرادات الشاملة الأخرى اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى على مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يتم توزيع الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة.

تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الأخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت الشركة الأم قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقى في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

دمج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للاقتناء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدره من المجموعة مقابل الاقتناء. يتم إثبات المصاريف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير التقارير المالية ذات العلاقة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كإرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

1.3 أسس التجميع (تابع)

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الإقتناء ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت. لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على وحدات توليد النقد (أو مجموعات توليد النقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية دمج الأعمال.

يتم اختبار مجموعات توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيم تلك المجموعات.

إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض قيمة أي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أية خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في بيان الدخل المجمع مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة والتي سبق الاعتراف بها في الفترات اللاحقة. عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

2.3 الاستثمار في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للشركة الأم تأثير جوهري عليها. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون فيه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة هي المشاركة المتفق عليها تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما يكون اتخاذ قرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة يتطلب الموافقة الجماعية للأطراف التي تتقاسم السيطرة.

يتم إدراج نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية فيما عدا وجود استثمار أو جزء منه مصنف كاستثمار محتفظ بها لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة.

عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة حصة المجموعة بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (متضمنة أية حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو تقوم بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عند الاستحواذ على شركة زميلة أو مشروع مشترك فإن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة أو المشروع المشترك كما في تاريخ عملية الإقتناء، يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. إن أي زيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الإقتناء بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

3.3 الاستثمارات العقارية

إن الاستثمارات العقارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس الاستثمارات العقارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة.

وبعد الاعتراف المبني، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية في بيان الدخل المجمع للفترة التي نتجت فيها هذه الأرباح أو الخسائر.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم الاستبعاد من الاستخدام بشكل دائم وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة من الاستبعاد (يتم احتسابه بمقدار الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع للفترة التي تم فيها الاستبعاد.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

4.3 الممتلكات والمعدات

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 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 احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والمعدات كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	الموجودات
5 - 3	أثاث ومعدات

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 انتهاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

5.3 انخفاض قيمة الموجودات

في نهاية الفترة المالية، 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 لاحتمال 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 كانخفاض إعادة تقييم. عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترية بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية 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 إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

6.3 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

7.3 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 لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة 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 البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي.

8.3 أسهم الخزانة

تتكون أسهم الخزانة من الأسهم التي قامت الشركة الأم بإصدارها وإعادة حيازتها بواسطة الشركة الأم ولم يعاد التصرف بها أو إلغاؤها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لهذه الطريقة، تُحمل تكلفة المتوسط المرجح للأسهم المعاد حيازتها إلى حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزانة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزانة") وهو احتياطي لا يمكن توزيعه. تحمل أية خسائر محققة على نفس الحساب بما يتناسب مع حد الرصيد الدائن في هذا الحساب. تحمل أية خسائر إضافية أولاً على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيات. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزانة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة لكل سهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

9.3 المخصصات

يتم تكوين المخصصات، متضمنة مخصصات الضمان، عندما يكون هناك توقع استخدام الموارد الاقتصادية لتسوية التزامات قانونية حالية أو متوقعة ناتجة عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بشكل موثوق به.

10.3 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 في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

11.3 تحقق الإيراد

يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن تأجير وحدات أو تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة.

تقوم المجموعة بالتحقق من الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للشركة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو مذكور أدناه. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الالتزامات المرتبطة بعملية البيع. تستند المجموعة في التقديرات على النتائج التاريخية، بعد الأخذ بعين الاعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات ومتطلبات كل عقد على حده.

• إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية. عندما يكون هناك انخفاض في قيمة المدينين، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية لتلك المبالغ إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تقدر بالتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي المتعلق بالأداة المالية، ويتم الاستمرار في إطفاء الخصم كإيراد فوائد. إن إيرادات الفوائد للمدينين التي يوجد انخفاض دائم في قيمتها يتم الاعتراف بها إما في حالة تحصيلها أو على أساس التكلفة المستردة طبقاً لمقتضيات الظروف.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

11.3 تحقق الإيراد (تابع)

• توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات.

• الإيجارات

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

• أرباح بيع الاستثمارات

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

• إيراد بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للشركة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد المعتادة وملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للشركة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد. إذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.

• الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

12.3 عقود الإيجار

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهرية من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية.

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن إيجار يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

13.3 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 للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في بيان الدخل الشامل الآخر المجمع.

3. السياسات المحاسبية الهامة (تابع)

14.3 معلومات القطاع

يمثل القطاع جزءاً من المجموعة والذي يعمل في أنشطة تشغيلية ينتج عنها الحصول على إيرادات وتكبد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. إن القطاعات التشغيلية التي لديها صفات اقتصادية ومنتجات وخدمات وفئات عملاء متشابهة يتم تجميعها والتقارير عنها كقطاعات.

15.3 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 سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

4. إدارة المخاطر المالية

المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل ومدينين وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض لأجل ودائنين، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ- مخاطر سعر الفائدة:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة 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 الإقتراض والودائع:

2019			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
الأخر المجمع (دينار كويتي)			
-	-	+ 0.5 %	ودائع بنكية قصيرة الأجل
23,880	4,776,000	+ 0.5 %	قروض لأجل
23,880			
2018			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
الأخر المجمع (دينار كويتي)			
6,000	1,200,000	+ 0.5 %	ودائع بنكية قصيرة الأجل
4,250	850,000	+ 0.5 %	قروض لأجل
10,250			

4. إدارة المخاطر المالية (تابع)
المخاطر المالية (تابع)

ب- مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساسا في النقد لدى البنوك، الودائع البنكية قصيرة الأجل والمدنيين والمستحق من طرف ذي صلة. إن النقد والودائع البنكية قصيرة الأجل والثابتة للشركة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة، إضافة إلى أن الأطراف ذات صلة المدينة من ذوي الملاءة المالية القوية، كما يتم إثبات رصيد المدنيين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدنيين محدود نتيجة للعدد الكبير للمستأجرين.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك، الودائع قصيرة الأجل، المدنيين والمستحق من طرف ذي صلة.

ج- مخاطر العملة 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 بعملة غير الدينار الكويتي. ويمكن للشركة 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 بعملة 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			
الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر (دينار كويتي)	الأثر على الدخل الشامل الآخر (دينار كويتي)	
+ 5 %	(200,058)	(200,058)	درهم اماراتي
+ 5 %	71,532	71,532	جنيه
+ 5 %	76,141	76,141	إسترليني دولار
	<u>52,385+</u>	<u>52,385+</u>	
2018			
الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر (دينار كويتي)	الأثر على الدخل الشامل الآخر (دينار كويتي)	
+ 5 %	3,284	3,284	درهم اماراتي
+ 5 %	113,303	113,303	جنيه
+ 5 %	76,330	76,330	إسترليني دولار
	<u>192,917+</u>	<u>192,917+</u>	

4. إدارة المخاطر المالية (تابع)
المخاطر المالية (تابع)

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 للتسبيل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للشركة من خلال الاحتفاظ باحتياطي نقدية مناسبة وخطوط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2019			
المجموع	أكثر من سنة	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور
4,776,000	4,287,180	366,615	122,205
	165,366	265,841	292,793
724,000			
5,500,000	4,452,546	632,456	414,998

قروض لأجل
دائنون وأرصدة دائنة
أخرى

2018			
المجموع	أكثر من سنة	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور
850,000	650,000	150,000	50,000
588,207	49,966	378,031	160,210

قروض لأجل
دائنون وأرصدة دائنة
أخرى

إدارة مخاطر الموارد المالية

تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أنها سوف تكون قادرة على الاستمرار، إلى جانب توفير أعلى عائد للمساهمين من خلال الاستخدام الأمثل وحقوق الملكية. يتكون هيكل رأس المال للشركة الأم من في صافي الديون (القروض وأدوات الدين الإسلامية مخصوماً منها النقد والنقد المعادل) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال، الاحتياطي، الأرباح المرحلة وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة).

فيما يلي بيان بنسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال كما في 31 ديسمبر:

2018	2019	
850,000	4,776,000	إجمالي القروض
(2,052,470)	(3,315,222)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(1,202,470)	(1,460,778)	صافي الديون
28,075,427	29,195,158	إجمالي حقوق الملكية
26,872,957	27,734,380	إجمالي رأس المال

5. الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

تقوم المجموعة ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات التي 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 في بيان الدخل خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء:

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

• تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد خصائص تحقق الإيرادات كما هو مذكور في معيار المحاسبة الدولي رقم (18) يتطلب آراء هامة.

• تصنيف الأراضي:

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

- عقارات قيد التطوير:

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

- 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.

- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:

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

- استثمارات عقارية:

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

• تصنيف الموجودات المالية:

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" إذا ما تم اقتناؤها في الأصل بهدف تحقيق الربح قصير الأجل أو إذا ما تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند الإقناء، شريطة إمكانية تقدير قيمتها العادلة بصورة موثوق بها. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها حتى الاستحقاق عندما يكون لدى المجموعة نية إيجابية ومقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الاستحقاق. يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى كاستثمارات "متاحة للبيع".

5. الآراء والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تابع):

ب - التفديرات والافتراضات:

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

- مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة
تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعرض لدى المجموعة.
سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

• تقييم الاستثمارات العقارية:

تقوم المجموعة بتقييم استثماراتها العقارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية:

- طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- 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.
- 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.

• 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 بحنة 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 المجموعة 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. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للاسترداد لمختلف وحدات توليد النقد تتضمن تحليل الحساسية تم شرحها في الإيضاحات المتعلقة بها.

6. نقد ونقد معادل

2018	2019	
852,470	3,315,222	نقد في الصندوق ولدى البنوك
1,200,000	-	ودائع بنكية قصيرة الأجل
2,052,470	3,315,222	

يتراوح معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل من 1.375% إلى 2.9% (2018: من 1.125% إلى 2.625%) سنوياً، وتستحق هذه الودائع بمعدل 90 يوم (2018: 90 يوم).

7. أرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
17,417	16,514	مصاريف مدفوعة مقدماً وأخرى
87,981	86,431	إيرادات مستحقة
44,325	47,626	مستحق من شركة وساطة مالية
20,404	15,618	تأمينات مستردة
3,392	26,541	موظفون مدينون
4,969	-	مستحق من مقاولين - دفعة مقدمة
178,488	192,730	

8. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
283,298	-	أسهم مسعرة - محلية
322,626	322,626	أسهم غير مسعرة - محلية
4,103,443	3,160,097	أسهم غير مسعرة - أجنبية
234,807	84,807	صندوق استثماري - أجنبي
4,944,174	3,567,530	

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لمستويات التقييم المبينة في إيضاح رقم (23).
إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر مقومة بالعملة التالية:

2018	2019	
605,924	322,626	دينار كويتي
2,187,464	1,422,079	جنيه استرليني
1,761,402	1,607,633	دولار أمريكي
389,384	215,192	دينار بحريني
4,944,174	3,567,530	

9. استثمار في شركات زميلة

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	
2018	2019	2018	2019			
1,589,438	1,576,038	%21	%21	تجارة عامة	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
-	8,422,726	-	%29	تمويل	دولة الكويت	شركة المنار للتمويل والإجارة ش.م.ك.
1,589,438	9,998,764					

فيما يلي حركة الاستثمارات في شركات زميلة:

2018	2019	
1,589,438	1,589,438	الرصيد في بداية السنة
-	(13,400)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	8,422,726	شراء حصة في شركة زميلة
1,589,438	9,998,764	الرصيد في نهاية السنة

9. استثمار في شركات زميلة (تابع)

خلال السنة، قامت المجموعة باقتناء 29% من أسهم شركة المنار للتمويل والاجارة ش.م.ك. مقفلة مقابل مبلغ 5,766,358 دينار كويتي، وتم اثبات الاستثمار في الشركة الزميلة بالقيمة العادلة كما في تاريخ الاقتناء. بلغت القيمة العادلة للشركة الزميلة مبلغ 8,422,726 دينار كويتي الامر الذي نتج عنه تسجيل ربح من اقتناء شركة زميلة بمبلغ 2,656,368 دينار كويتي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

10. استثمارات عقارية

2018	2019	
23,772,829	20,881,421	الرصيد في بداية السنة
660,000	-	إضافات
(3,704,000)	(1,648,000)	استيعادات
-	(1,557,381)	التغير في القيمة العادلة من الأنشطة المستمرة
152,592	-	التغير في القيمة العادلة من الأنشطة غير المستمرة
20,881,421	17,676,040	الرصيد في نهاية السنة

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقار استثماري مقام على حق انتفاع لاستغلال القسائم رقم 1410 و1411 بمساحة 2,000 متر مربع بمنطقة الري الصناعية تحت رقم 169 من الهيئة العامة للصناعة، ونتج عن عملية البيع ربح بمبلغ 530,000 دينار كويتي أدرج في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع. توجد عقارات استثمارية بقيمة دفترية 9,724,434 دينار كويتي مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 11).

تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية وتم استخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها. قامت المجموعة بتسجيل قيمة التقييم الأقل طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال الصادرة في 23 يوليو 2012 بشأن إرشادات تقييم الاستثمارات العقارية.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للاستثمارات العقارية، قام المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام الاستثمارات العقارية:

فئة العقار الاستثماري	أساس التقييم	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
استثمارات عقارية سكنية وتجارية	مبيعات السوق المقارنة	17,676,040	-	17,676,040
		17,676,040	-	17,676,040

كما في 31 ديسمبر 2019، توجد بعض الاستثمارات العقارية بقيمة 2,362,000 دينار كويتي (2018 - 2,360,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية مقابل قروض لأجل (إيضاح 11).

11. قروض لأجل

2018	2019	
200,000	488,820	قروض لأجل - الجزء المتداول
650,000	4,287,180	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
850,000	4,776,000	إجمالي قروض لأجل

تتضمن القروض لأجل قروض ممنوحة للمجموعة من قبل بنك محلي بفائدة سنوية 2.25% فوق سعر خصم بنك الكويت المركزي، تم الحصول على هذا القرض مقابل رهن استثمارات عقارية بقيمة دفترية 2,362,000 دينار كويتي (2018 - 2,360,000 دينار كويتي).

12. دانون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
11,774	1,576	دانون تجاريون
121,503	-	مستحق لمقاولين
125,820	96,749	إيجارات مقبوضة مقدما
56,198	294,031	مصاريق مستحقة
88,301	97,926	دانون توزيعات
49,966	49,340	تأمينات مستأجرين
33,737	65,813	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
30,000	40,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
30,633	16,524	إجازات موظفين مستحقة
12,833	25,264	حصة الزكاة المستحقة
27,442	36,777	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
588,207	724,000	

13. مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2018	2019	
129,171	134,534	الرصيد في بداية السنة
19,050	19,118	المحمل خلال السنة
(13,687)	(94,965)	المدفوع
134,534	58,687	الرصيد في نهاية السنة

14. رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 234,250,000 سهم (2018 – 234,250,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس كويتي للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

15. أسهم خزانة

2018	2019	
22,281,538	22,675,538	عدد أسهم الخزانة (سهم)
9.51%	9.68%	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
1,363,630	1,814,043	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,861,595	1,893,152	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة بتجميد جزء من الأرباح المرحلة والاحتياطيات وعلاوة الإصدار بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

16. احتياطي إجباري

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

17. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة 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 العامة للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.

18. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالمساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، الشركات الزميلة وشركات تحت السيطرة المشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات قد تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع:

مزايا الإدارة العليا:

2018	2019	
135,584	126,442	مزايا قصيرة الأجل
13,154	9,561	مزايا ما بعد التوظيف
30,000	40,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
178,738	176,003	

19. مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكلفة موظفين بمبلغ 279,509 دينار كويتي (2018 - 304,249 دينار كويتي).

20. ربحية السهم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
921,411	2,534,959	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
292,490	-	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
1,213,901	2,534,959	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
234,250,000	234,250,000	عدد الأسهم القائمة
(22,281,538)	(22,675,538)	يطرح: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة
211,968,462	211,574,462	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
5.73	11.98	ربحية السهم (فلس)
4.35	11.98	ربحية السهم من العمليات المستمرة (فلس)
1.38	-	ربحية السهم من العمليات غير المستمرة (فلس)

21. الجمعية العامة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 18 فبراير 2020 توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من رأس المال، وتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 20 مارس 2019 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 5% من القيمة الإسمية للسهم (5 فلس للسهم) ووافقت على منح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

22. معلومات القطاعات

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. وتمارس المجموعة نشاطها في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة ودول أخرى. ولأغراض بيان تحليل القطاعات الرئيسية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى القطاعات التالية:

- قطاع العقارات
- قطاع الاستثمارات
- قطاعات أخرى

وفيما يلي بيان تفصيلي بالقطاعات المذكورة أعلاه والتي تتضمن معلومات القطاعات الرئيسية من العمليات المستمرة وغير المستمرة:

2019

المجموع	أخرى	استثماري	عقاري	
1,364,472	-	-	1,364,472	إيرادات تأجير عقارات
(122,623)	-	-	(122,623)	تكاليف تشغيل عقارات
1,241,849	-	-	1,241,849	صافي الربح من الأنشطة التشغيلية
530,000	-	530,000	-	ربح من بيع استثمارات عقارية
2,656,368	-	2,656,368	-	ربح اقتناء شركة زميلة
12,371	12,371	-	-	إيرادات أخرى
32,047	32,047	-	-	إيرادات فوائد
334,249	-	334,249	-	توزيعات أرباح نقدية
5,239	5,239	-	-	أرباح فروق عملات أجنبية
(13,400)	-	(13,400)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(1,557,381)	-	(1,557,381)	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
3,241,342	49,657	1,949,836	1,241,849	إجمالي الإيرادات
(446,195)	(446,195)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(87,751)	(87,751)	-	-	مصاريف تمويل
(17,093)	(17,093)	-	-	خسائر انتمان متوقعة
(1,327)	(1,327)	-	-	استهلاك
(24,201)	(24,201)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(64,690)	(64,690)	-	-	ضريبة دعم العملة الوطنية
(25,126)	(25,126)	-	-	حصة الزكاة
(40,000)	(40,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(706,383)	(706,383)	-	-	اجمالي المصاريف والاستقطاعات
2,534,959	(656,726)	1,949,836	1,241,849	صافي ربح السنة
34,753,845	3,511,511	13,566,294	17,676,040	معلومات أخرى:
5,558,687	782,687	-	4,776,000	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

22. معلومات القطاعات (تابع)

2018				
المجموع	أخرى	استثماري	عقاري	
1,497,615	-	-	1,497,615	إيرادات تأجير عقارات
(154,569)	-	-	(154,569)	تكاليف تشغيل عقارات
1,343,046	-	-	1,343,046	صافي الربح من الأنشطة التشغيلية
246,000		246,000		ربح من بيع استثمارات عقارية
16,225	16,225		-	إيرادات أخرى
67,266	67,266		-	إيرادات فوائد
132,725		132,725	-	توزيعات أرباح نقدية
(149,673)	(149,673)		-	إرباح فروق عملات أجنبية
152,592		152,592		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
1,808,181	(66,182)	531,317	1,343,046	إجمالي الإيرادات
(417,660)	(417,660)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(88,214)	(88,214)	-	-	مصاريف تمويل
(835)	(835)	-	-	استهلاك
(11,713)	(11,713)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(32,956)	(32,956)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(12,832)	(12,832)	-	-	حصة الزكاة
(30,000)	(30,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(70)	(70)	-	-	الحصص غير المسيطرة
(594,280)	(594,280)	-	-	إجمالي المصاريف والاستقطاعات
1,213,901	(660,462)	531,317	1,343,046	صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة وغير المستمرة
				معلومات أخرى:
29,648,168	2,233,135	6,533,612	20,881,421	موجودات القطاع
1,572,741	722,741	-	850,000	مطلوبات القطاع

