

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

الصفحة

المحتويات

2 - 1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

3

بيان المركز المالي المجموع

4

بيان الدخل الشامل المجموع

5

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

6

بيان التدفقات النقدية المجموع

33- 7

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كرو المهنه وشركاه

محاسبون قانونيون

برج 25 فبراير، دور 29

شارع خالد بن الوليد، شرق

ص. ب 26154 صفاة، الكويت

الرمز البريدي 13122

تليفون : +965 22942740

فاكس : +965 22452549

www.crowe.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة/ المساهمين المحترمين

شركة لاند المتحدة العقارية

شركة مساهمة كويتية (مفلة)

الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة لاند المتحدة العقارية - شركة مساهمة كويتية (مفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الدخل والشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وملخص حول السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات التوضيحية الأخرى.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة - من كافة النواحي المادية - عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" في تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وبعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها مناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

يقع على عاتق الإدارة مسؤولية إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها العادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ومسؤولية الرقابة الداخلية التي تراها ضرورية للتمكن من إعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، يقع على عاتق الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الإستمرارية مع الإفصاح - متى كان ذلك ممكناً - عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو لم يكن لديها أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

يتبع: مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الشك المهني خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر بالإضافة إلى الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم رصد الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تزيد عن تلك المخاطر المرتبطة بالأخطاء الناتجة عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - استيعاب أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالتدقيق لوضع إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام بناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً كبيراً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة إذا توصلنا إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نلفت الانتباه إلى ذلك في تقرير مراقب الحسابات حول الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو يجب علينا تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائجنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- وتواصل مع الإدارة حول النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك دفاتر حسابية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة بتقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. وباعتقادنا وفي حدود ما توفر لدينا من معلومات لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه قد يؤثر مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجموع.

الكويت في: 18 مارس 2019

رابعة سعد المهنا
سجل مراقبي الحسابات رقم 152 فئة أ
كرو المهنا وشركاه



رابعة سعد المهنا

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات غير المتداولة
27,991,496	49,000,347	4	عقارات إستثمارية
608,375	-	5	موجودات مالية متاحة للبيع
<u>28,599,871</u>	<u>49,000,347</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			الموجودات المتداولة
1,618,707	250,005	6	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
4,121,100	191,097	7	النقد والنقد المعادل
<u>5,739,807</u>	<u>441,102</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>34,339,678</u>	<u>49,441,449</u>		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
10,000,000	10,000,000	8	رأس المال
933,195	1,052,327	9	إحتياطي قانوني
110,840	229,972	10	إحتياطي إختياري
857,926	1,788,351		أرباح مرحلة
<u>11,901,961</u>	<u>13,070,650</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
35,688	47,186		مخصص مكافأة لحماية خدمة الموظفين
			المطلوبات المتداولة
13,646,094	29,899,021	11	إحارة تمويلية
1,106,796	1,095,671	12	دائون مرابحة
7,649,139	5,328,921	14	دائون وأرصدة دائنة أخرى
<u>22,402,029</u>	<u>36,323,613</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>34,339,678</u>	<u>49,441,449</u>		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

نواف عادل يوسف الشمالي
رئيس مجلس الإدارة

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
404,730	1,411,100		إيرادات تأجير
1,926	-		إيرادات فوائد
1,105,763	(99,987)	4	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
1,512,419	1,311,113		إجمالي الإيرادات
			المصاريف
(216,044)	(356,229)	15	مصاريف إدارية
(869,774)	(1,119,770)		تكاليف تمويلية
426,601	(164,886)		ربح من العمليات المستمرة
			العمليات المتوقفة
630,828	1,356,210	16	ربح من العمليات المتوقفة
1,057,429	1,191,324		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة
(9,174)	(10,722)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(10,261)	(11,913)		حصة الزكاة
1,037,994	1,168,689		ربح السنة
			الدخل الشامل الآخر
			بنود يعاد أو قد يعاد تصنيفها إلى أرباح أو خسائر
17,992	-		فرق أسعار الصرف الناتج من ترجمة عمليات أجنبية
(165,337)	-		فرق أسعار الصرف الناتج من ترجمة عمليات أجنبية محولة إلى الأرباح أو الخسائر
(147,345)	-		إجمالي الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
890,649	1,168,689		إجمالي الدخل الشامل للسنة
			الربح العائد إلى:
999,926	1,168,689		مساهمي الشركة الأم
38,068	-		حقوق الجهات غير المسيطرة
1,037,994	1,168,689		إجمالي الدخل الشامل العائد إلى:
889,417	1,168,689		مساهمي الشركة الأم
1,232	-		حقوق الجهات غير المسيطرة
890,649	1,168,689		

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة لاند المتحدة المقاربية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم	حقوق الجهات		إحتياطي ترجمة		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم		حقوق الجهات		إحتياطي ترجمة		حقوق الملكية العائدة إلى مساهمي الشركة الأم		رأس المال	دينار كويتي	رأس المال	دينار كويتي
	المجموع	دينار كويتي	غير المسيطرة	دينار كويتي	المجموع الفرعي	دينار كويتي	احتياطي ارباح مرحلة	دينار كويتي	احتياطي ارباح مرحلة	دينار كويتي	احتياطي ارباح مرحلة	دينار كويتي				
11,817,645	805,101	11,012,544	110,509	61,872	8,904	831,259	10,000,000	2017	الرصيد في 1 يناير 2017	11,901,961	857,926	110,840	933,195	10,000,000	2017	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
1,037,994	38,068	999,926	-	999,926	-	-	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل (المسارة) الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
(147,345)	(36,836)	(110,509)	(110,509)	-	-	-	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	(238,264)	119,132	119,132	119,132	-	إجمالي الدخل الشامل	
890,649	1,232	889,417	(110,509)	999,926	-	-	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
(806,333)	(806,333)	-	-	(203,872)	101,936	101,936	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
11,901,961	-	11,901,961	-	857,926	110,840	933,195	10,000,000	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
1,168,689	-	1,168,689	-	1,168,689	-	-	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
-	-	-	-	-	-	-	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
1,168,689	-	1,168,689	-	1,168,689	-	-	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
-	-	-	-	(238,264)	119,132	119,132	-	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
13,070,650	-	13,070,650	-	1,788,351	229,972	1,052,327	10,000,000	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
-	-	-	-	1,788,351	229,972	1,052,327	10,000,000	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	
13,070,650	-	13,070,650	-	1,788,351	229,972	1,052,327	10,000,000	العمليات المتوقعة (إيضاح 16)	إجمالي الدخل الشامل	1,168,689	1,168,689	101,936	101,936	-	إجمالي الدخل الشامل	

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
1,037,994	1,168,689		ربح السنة
			تعديلات ل:
(1,105,763)	99,987	4	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية مؤجرة
6,782	14,963		مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(1,926)	-		إيرادات فوائد
(62,913)	1,283,639		خسائر العمليات قبل التغير في رأس المال العامل
			التغير في رأس المال العامل
12,179,500	-		مخزون
(4,260,279)	(1,960,568)		مديون وأرصدة مدينة أخرى
(7,940,714)	5,727,292		دائون وأرصدة دائنة أخرى
(84,406)	5,050,363		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الإستثمارية
110,812	-		موجودات مالية متاحة للبيع
(604,055)	(21,108,838)	4	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
4,104,000	(4,113,330)		المحصل من بيع العمليات المتوقفة
1,926	-		إيرادات فوائد
3,612,683	(25,222,168)		صافي النقد (المستخدم في)/ الناتج من الأنشطة الإستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية
272,601	16,252,927		إجارة تمويلية
1,106,796	(11,125)		دائون مراجعة
(1,793,744)	-		تسهيلات ائتمانية
(414,347)	16,241,802		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
3,113,930	(3,930,003)		صافي (النقص)/ الزيادة في النقد والنقد المعادل
(147,345)	-		أثر فروق ترجمة عملات أجنبية
1,154,515	4,121,100		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
4,121,100	191,097	7	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

الإيضاحات المرفقة تعتبر جزءاً من البيانات المالية المجمعة وتقرأ معها

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2) أسس الإعداد

2.1) بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

إن هذه البيانات المالية المجمعة هي أول بيانات مالية سنوية للمجموعة يطبق فيها المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية". تم توضيح التغيرات في السياسات المحاسبية في إيضاح رقم (3).

2.2) أسس القياس

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية ماعدا العقارات الإستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة.

2.3) عملة العرض والتعاملات الرئيسية

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. وهي عملة العرض الرئيسية للمجموعة.

2.4) تقديرات وآراء المحاسبة الهامة والمصادر الرئيسة لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وإفتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية المشار لها في إيضاح رقم (3)، والمبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد يكون هناك إختلاف بين النتائج الفعلية وتلك التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والإفتراضات الضمنية بصورة مستمرة. يتم إدراج التغيرات في التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقديرات وفي أي فترة مستقبلية متأثرة.

الأحكام

عند تطبيق المجموعة للسياسات المحاسبية، استخدمت الإدارة الأحكام التالية، بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات، والتي لها أكبر الأثر الجوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

تقرر الإدارة عند حيازة الموجودات المالية ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو موجودات مالية بالتكلفة المطفأة.

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها

إن تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات الطارئة نتيجة دمج الأعمال يتطلب أحكام جوهريّة.

عدم التأكد من التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقرير والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عند عدم إمكانية قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة، فإنه يتم قياسها باستخدام أساليب تقييم تتضمن نموذج التدفقات النقدية المخصومة. يتم الحصول على مدخلات هذه النماذج من الأسواق المعلنة، إن أمكن. وفي حالة تعذر ذلك، يتعين الاستعانة بدرجة من الأحكام لتحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلبات. إن التغيرات في هذه التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام التقديرات والافتراضات المختلفة ولكن المعقولة بشكل متساو يمكن أن تؤثر على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية بالتكلفة المطفأة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- معامل الربحية أو مضاعف ربحية لقطاع أعمال محدد.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

انخفاض قيمة المديين

يتم تسجيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة على الذمم المدينة بناءً على الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة إستلامها. تطبق المجموعة منهج مبسط وتقوم بإحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الدين.

تقييم العقارات الإستثمارية

إن تقييم العقارات الإستثمارية يتم من قبل مقيم مستقل لديه مؤهلات مهنية معترف بها ومرخص له لمزاولة مهنة التقييم العقاري، كما أن لديه خبرة في مجال تقييم العقارات.

3) ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

طبقت المجموعة خلال السنة الحالية المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الصادرة من مجلس المعايير المحاسبية الدولي والتي أصبحت واجبة التطبيق للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. بسبب طرق الإنتقال التي اختارتها المجموعة في تطبيق هذه المعايير، لم يتم تعديل المعلومات المقارنة للبيانات المالية المجمعة لتعكس متطلبات المعايير الجديدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"

خلال السنة الحالية، طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء" والذي أصبح ساري المفعول للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 يؤسس نموذج شامل للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويحل محل الإرشادات الحالية المتعلقة بالإيرادات والواردة حالياً في كافة المعايير والتفسيرات الواردة ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، فإنه يتم الاعتراف بالإيرادات بالمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون مستحقاً نظير تحويل بضاعة أو خدمة للعميل. إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 يستخدم مصطلحات "أصل العقد" و"إلتزام العقد" ليوضح الأكثر شيوعاً والذي يعرف بـ "الإيرادات المستحقة" و"الإيرادات المؤجلة"، ومع ذلك فإن هذا المعيار لا يمنع أي منشأة من استخدام توصيفات بديلة في بيان المركز المالي.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لم يؤثر مادياً على المركز المالي المجموع أو الأداء المالي للمجموعة وليست هناك حاجة لتعديل المعلومات المقارنة للسنة السابقة. في حالة العقود مع العملاء لبيع بنود متفق عليها أو تقديم خدمات متفق عليها والتي تمثل إلتزام أداء. تعترف المجموعة بإيرادات الاستثمارات وأتعاب الإدارة مع مرور الوقت عند تقديم الخدمة. يتم الاعتراف بأتعاب السمسرة عند نقطة زمنية معينة عند استيفاء إلتزام الأداء.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية"

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" من 1 يناير 2018، والذي يحدد متطلبات الاعتراف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. إن هذا المعيار أحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس".

لم تجري المجموعة تعديل المعلومات المقارنة لعام 2017 حسب ما هو مسموح به في النصوص الإنتقالية للمعيار. لذلك، فإن المعلومات المعروضة لعام 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 وغير قابلة للمقارنة مع المعلومات المعروضة لعام 2018. إن الفروق في القيمة المرحلة للموجودات المالية والتي نتجت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تم الاعتراف بها في الأرباح المرحلة، وكذلك إحتياطي القيمة العادلة كما في 1 يناير 2018 وتم الإفصاح عنها في أثر الإنتقال والإفصاحات للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 المذكورة أدناه. خلال السنة، طبقت المجموعة عدد من التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية والذي أصبحت واجبة التطبيق للفترة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

فيما يلي ملخص التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية"

تصنيف وقياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإعراف المبدي وفقاً للفتات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة:

يتم تسجيل الأصل المالي بالتكلفة المطفأة إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج عمل يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية.

- أن تؤدي شروطه التعاقدية - في تواريخ محددة - إلى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات من أصل المبلغ والربح على أصل المبلغ القائم.

يتم قياس الموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويتم الاعتراف بأرباح أصل المبلغ وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع، كما يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من الاستبعاد في بيان الدخل المجموع.

إن الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة تتألف من "النقد والنقد المعادل"، و"المدينون والأرصدة المدينة الأخرى".

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

يتم إدراج المدينون والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص أي خسائر إئتمانية متوقعة.

النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد في الصندوق ولدى البنوك.

الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

أ) أوراق الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

يتم تسجيل استثمار الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا استوفى الشرطين التاليين:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج عمل يتم تحقيق هدفه من خلال كل من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية.

- أن تؤدي شروطه التعاقدية - في تواريخ محددة - إلى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات لأصل المبلغ والربح على أصل المبلغ القائم.

ليس لدى المجموعة أي أوراق دين مسجلة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(ب) استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، تقوم المجموعة باتخاذ قرار لا يقبل الإلغاء بتصنيف بعض استثماراتها في حقوق الملكية كاستثمارات أسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إن استوفت تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها بغرض المتاجرة. ويتم تحديد هذا التصنيف لكل أداة على حدة.

ومن ثم يتم قياس استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيم العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية كجزء من حقوق الملكية. أما الأرباح والخسائر التراكمية المعترف بها مسبقاً في الدخل الشامل الآخر فيتم نقلها إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد ولا يتم الاعتراف بها في بيان الأرباح والخسائر المجمع. ويتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح من استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم تمثل بشكل واضح استرداداً لجزء من تكلفة الاستثمار وفي هذه الحالة يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. ولا تخضع استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى تقييم انخفاض القيمة.

الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

تمثل الموجودات المالية في هذه الفئة تلك الموجودات التي تم تحديدها إما من قبل الإدارة عند الاعتراف المبدئي أو تلك التي يطلب بشكل إجباري أن يتم قياسها بالقيمة العادلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. وتقوم الإدارة بقياس أداة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فقط إن ألغت أو خفضت بشكل كبير إختلافاً محاسبياً كان من الممكن أن ينشأ إن لم يتم القيام بذلك. ويجب أن يتم قياس الموجودات المالية - التي تمتلك تدفقات نقدية تعاقدية لا تمثل فقط دفعات لأصل المبلغ أو الفائدة - بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذلك بشكل إلزامي.

ويتم لاحقاً قياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كما يتم الاعتراف بإيرادات الفائدة باستخدام طريقة العائد الفعلي. ويتم الاعتراف بإيرادات وتوزيعات الأرباح من استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تأكيد الحق في الدفعة.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا في ظل الحالات الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بجيازة خطط أعمال أو بيعه أو إنهائه.

الإفصاحات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9

يوضح الجدول التالي فئات القياس السابقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 وذلك للموجودات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: الإفصاحات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9

التصنيف السابق	التصنيف الجديد	القيمة الدفترية	القيمة الدفترية	موجودات مالية
وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي	وفقاً للمعيار الدولي للتقارير	الجديدة وفقاً للمعيار الدولي	السابقة وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 39	
39	المالية 9	التقارير المالية 9	الدولي 39	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	

النقد والتقد المعادل	قروض ومديون	التكلفة المطفأة	4,121,100	4,121,100
مديون وأرصدة مدينة أخرى	قروض ومديون	التكلفة المطفأة	1,616,275	1,616,275
استثمارات - حقوق ملكية		بالقيمة العادلة من خلال الدخل		
	متاحة للبيع	الشامل الآخر	608,375	608,375

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

إن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة للمجموعة تتكون بشكل رئيسي من الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل والمستحق من أطراف ذات صلة ولا يوجد خسائر ائتمانية متوقعة من تلك الموجودات المالية.

لم ينتج عن تطبيق الإفصاحات الانتقالية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أي أثر على الإحتياطيات والأرباح المرحلة للمجموعة.

تحويلات العقار الاستثماري: تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40

توضح التعديلات متى ينبغي على منشأة ما تحويل عقار، ويشمل عقار قيد الإنشاء أو التطوير، إلى أو من عقار استثماري. تبين التعديلات أن تغير ما في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار تعريف العقار الاستثماري ويوجد دليل عن تغير في الاستخدام. إن مجرد التغير في رغبات الإدارة لاستخدام عقار ما لا تعتبر دليلاً عن تغير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات مستقبلاً بالنسبة للتغيرات في الاستخدام التي تحدث في أو بعد الفترة السنوية لإعداد التقرير التي تطبق فيها المنشأة هذه التعديلات للمرة الأولى. على المنشأة أن تعيد تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ، وكذلك، إن كان مطبقاً، إعادة تصنيف العقار لعكس حالة العقار الموجودة في ذلك التاريخ. يسري هذا التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر لهذه التعديلات ويجب أن يتم الإفصاح عنها. ستحدد المجموعة الأثر عندما تصبح التعديلات على المعيار سارية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3.2 معايير جديدة ومعدلة صادرة ولكنها لم تسري بعد:

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية والغير سارية التطبيق قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار"

في يناير 2016 صدر المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 17 "عقود الإيجار" والتفسير 4 من لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية "تحديد ما إذا كان ترتيب يحتوي على عقد إيجار" والتفسير 15 - "عقود الإيجار التشغيلية - الحوافز" الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة و التفسير 27 الصادر عن لجنة التفسيرات الدائمة "تقييم محتوى العمليات التي تتضمن الصيغة القانونية لعقود التأجير". حدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الإيعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب أن يقوم المستأجرون بالمحاسبة عن كافة عقود الإيجار "على الميزانية العمومية" مشابهاً للمحاسبة عن الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار استثناءان للإيعتراف بالنسبة للمستأجرين وهما عقود الإيجار ذات الأصول منخفضة القيمة (على سبيل المثال: أجهزة الحاسوب الشخصية) وعقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال: مدة عقد إيجار 12 شهر أو أقل). عند تاريخ بدء عقد الإيجار، يعترف المستأجر بأي التزام لسداد دفعات الإيجار (على سبيل المثال: إلتزام عقد الإيجار) والأصل الذي يمثل حق الانتفاع بالأصل الضمني خلال مدة عقد الإيجار (على سبيل المثال: حق استخدام الأصل). سيكون المستأجرين مطالبين بالإيعتراف المنفصل عن مصروف الفائدة على إلتزام عقد الإيجار وعن مصروف الإستهلاك لحق الانتفاع.

أيضاً سيكون المستأجرين مطالبين بإعادة قياس إلتزام عقد الإيجار عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال: تغير في مدة عقد الإيجار أو تغير في دفعات عقد الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغير في المؤشر أو المعدل المستخدم لتحديد تلك الدفعات). سيعترف المستأجرون بشكل عام بقيمة إعادة قياس إلتزام عقد الإيجار حسب التعديل في حق الإلتفاع بالأصل. محاسبة المؤجر بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم تتغير جوهرياً عن محاسبة اليوم بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 ويفرق بين النوعان من عقود الإيجار: عقود الإيجار التشغيلية و عقود الإيجار التمويلية. أيضاً يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجر والمؤجر القيام بمزيد من الإفصاحات أكثر مما هو مطلوب بموجب معيار المحاسبة الدولي 17.

يتم تفعيل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ستحدد المجموعة أثر ذلك المعيار عندما يبدأ تفعله.

3.3 أسس التجميع

يتم تجميع البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة) والتي تسيطر عليها الشركة الأم. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم القدرة على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة والحصول على فوائد من تلك الأنشطة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ تحول السيطرة للمجموعة، ويتم التوقف عن التجميع من تاريخ توقف تلك السيطرة. يتم عند التجميع إستبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة وتوزيعات الأرباح فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح تستبعد بالكامل.

إن الحصص غير المسيطرة، تعرض كجزء من حقوق الملكية، وهي تمثل ربح أو خسارة الشركات التابعة وصافي الأصول غير المحتفظ بها من قبل المجموعة. إن الخسائر في الشركة التابعة تعزى للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة ضمن بيان الدخل من تاريخ الحيازة أو حتى تاريخ البيع، متى كان مناسباً.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: أسس التجميع

يتم المحاسبة عند التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق الملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها:-

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تدرج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تدرج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تدرج أي فائض أو عجز في بيان الدخل.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً.

تم إدراج البيانات المالية للشركة التابعة التالية في البيانات المالية المجمعة:

نسبة الملكية %		دولة التأسيس	النشاط	اسم الشركة التابعة
2017	2018			
99%	0%	الكويت	العقارات	مملوكة مباشرة شركة يوبي كاييتا العقارية - ذ.م.م

خلال السنة تم إستبعاد الشركة التابعة (إيضاح 16).

3.4 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الحيازة في محاسبة دمج الأعمال. يتم إحتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والإلتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الإقتناء. المطلوبات التي تتحملها المجموعة من الملاك السابقين للشركة المقتناه والحصص في حقوق الملكية الصادرة من قبل المجموعة في مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها. إن التكاليف المتعلقة بعملية الإقتناء يتم الإعتراف بها عادة في بيان الدخل المجمع كتكاليف متكبدة.

في تاريخ الإقتناء، يتم إدراج الموجودات القابلة للتحديد المقتناه والإلتزامات المتوقعة بالقيمة العادلة في تاريخ الشراء ما عدا الأصول الضريبية المؤجلة أو الإلتزامات، إن الموجودات أو الإلتزامات المتعلقة بترتيبات مكافآت الموظفين والإلتزامات أو أدوات حقوق الملكية المتعلقة بالدفع على أساس الأسهم والموجودات التي تصنف كموجودات محتفظ بها لغرض البيع، في هذه الحالات يتم إحتسابها وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الإقتناء لحصة الملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الإقتناء من خلال بيان الدخل المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: دمج الأعمال

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصل أو إلتزام، سوف يتم إدراجه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية (9) إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. في حالة عدم تطابق المقابل المحتمل مع نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية (9) فإنه يقاس وفقاً للمعيار المناسب من المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجموع.

بعد التسجيل المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر إنخفاض القيمة، لغرض إختبار إنخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الإقتناء، إلى كل وحدة من وحدات توليد النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المقتناة على تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة توليد النقد (مجموعة وحدات توليد النقد) ويتم استبعاد جزءاً من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ بها من وحدة إنتاج النقد.

3.5 الأدوات المالية

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

يتم الاعتراف بالموجودات المالية والمطلوبات المالية في بيان المركز المالي للمجموعة عندما تصبح المجموعة طرفاً في شروط تعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. إن تكاليف المعاملة التي تعود مباشرة لحيازة أو إصدار موجودات مالية أو مطلوبات مالية (خلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل) تضاف إلى أو تخصم من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية (حسب الحاجة) عند الاعتراف المبدئي. إن تكاليف المعاملة تعود مباشرة إلى حيازة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة يتم الاعتراف بها فوراً في بيان الدخل المجموع.

كافة المشتريات أو المبيعات الاعتيادية للموجودات المالية يتم الاعتراف وعدم الاعتراف بها في تاريخ المتاجرة. إن المشتريات أو المبيعات الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في إطار زمني مؤسس بواسطة أحكام أو قوانين في السوق.

كافة الموجودات المالية المعترف بها تقاس لاحقاً بالكامل بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءً على تصنيف الموجودات المالية. راجع الإيضاح رقم 3.1 لتصنيف وقياس الموجودات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية من قبل المجموعة عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المحققة من الأصل، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولا تزال تسيطر على الأصول المنقولة، تحقق المجموعة حصتها المحتفظ بها في الأصل وأي التزام مصاحب لمبالغ قد يستحق سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المنقول، فإنها تستمر في الاعتراف بالأصل المالي كما تعترف أيضاً بالتسهيلات الإئتمانية المضمونة مقابل التحصيلات المستلمة.

عند إلغاء الاعتراف بأصل مالي مقياساً بالتكلفة المطفأة، فإن الفرق الناتج من القيمة المرحلة للأصل وإجمالي المقابل المستلم والمستحق، يتم الاعتراف به في بيان الدخل. أيضاً، عند الاعتراف باستثمار في أدوات دين مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الربح أو الخسارة التراكمي المتراكم سابقاً بإحتياطي القيمة العادلة، يعاد تصنيفه في بيان الدخل. في المقابل، عند إلغاء الاعتراف باستثمار في أداة حقوق ملكية اختارت الشركة عند الاعتراف الأولي بأن تقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، فإن الربح أو الخسارة التراكمي المتراكم سابقاً بإحتياطي القيمة العادلة، لا يصنف في بيان الدخل ولكن يحول إلى الأرباح المرحلة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

إن تبني المعيار الدولي للتقارير المالية 9 قد غير جوهرياً محاسبة المجموعة لخسائر الإنخفاض في القيمة للموجودات المالية حيث إستبدل منهج "الخسائر المتكبدة" بموجب معيار المحاسبة الدولي 39 ليحل محله منهج "الخسائر الإئتمانية المتوقعة".

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 يتطلب من المجموعة تسجيل مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة لكافة أدوات الدين الغير محتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. إن الخسائر الإئتمانية المتوقعة تستند إلى الفرق بين التدفق النقدي التعاقدية المستحق وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها.

يتم خصم العجز بما يقارب معدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. بالنسبة لموجودات العقود والمدنين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن الشركة طبقت المنهج المبسط للمعيار وقامت بحساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدار عمر الأداة. إحتسبت الشركة مصفوفة مخصصات إستناداً إلى الخبرة السابقة بخسائر الإئتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأطراف المقابلة والبيئة الإقتصادية.

المطلوبات المالية

التحقيق المبدئي والقياس

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. تصنف المجموعة كافة المطلوبات المالية غير المشتقة "كمطلوبات أخرى".

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة.

تقوم المجموعة بتصنيف مطلوباتها المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كقروض وبعض المطلوبات الأخرى.

لا تصنف المجموعة أي مطلوبات مالية ضمن "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "مشتقات" في البداية عند التحقق المبدئي.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

تتحقق المطلوبات عن المبالغ المستحقة في المستقبل لقاء الخدمات المستلمة سواء صدر أو لم يصدر بها فواتير من قبل المورد.

تمويل إجارة

إن دائنو تمويل الإجارة المنتهي بالتملك هو إتفاقية تمويل إسلامي والتي من خلالها تقوم مؤسسة مالية بالتمويل لشراء أصل ما عن طريق تأجير الأصل الذي ينتهي بتحويل ملكية هذا الأصل. تم تسجيل دائنو تمويل الإجارة بإجمالي المبلغ الدائن بعد طرح تكاليف التمويل المؤجلة. إن تكلفة التمويل المؤجلة يتم تحويلها كمصاريف على أساس نسبي زمني مع الوضع في الاعتبار معدل الإقتراض والأرصدة القائمة.

دائنو مرابحة

يتم مبدئياً تسجيل دائنو المرابحة بالقيمة المستلمة من العقود. بعد الاعتراف المبدئي يتم قياس دائنو المرابحة بالتكلفة المطفأة عن طريق استخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن طريقة معدل الفائدة الفعلي هي طريقة حساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتخصيص التكاليف طوال الفترة ذات الصلة. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخضع تحصيلات النقد المستقبلي المقدر من خلال العمر المتوقع للأصل المالي أو أقرب فترة حسب الإقتضاء.

القروض والتسهيلات

يتم قياس القروض والتسهيلات البنكية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

عدم تحقق المطلوبات المالية

لا يتم تحقق إلتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الإلتزام أو إلغاؤه أو إنتهاء صلاحية إستحقاقه، ويُدْرَج الفرق بين القيمة الدفترية للإلتزام المالي المستبعد والمبلغ الدائن المدفوع للإلتزام في بيان الدخل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية نافذة لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 - تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تصنف المجموعة موجوداتها المالية "كقروض وذمم مدينة" و "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" و "موجودات مالية متاحة للبيع" ومطلوباتها المالية كـ "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

السياسية المطبقة قبل 1 يناير 2018 - انخفاض قيمة الموجودات المالية
حسب معيار المحاسبة الدولي 39، فإن المجموعة تعتبر أن الأصل المالي قد انخفضت قيمته إذا كان هناك دليل موضوعي على الإنخفاض في
القيمة كنتيجة لحدث أو مجموعة أحداث وقعت بعد التحقق المبدئي للأصل (حدث خسارة متكبدة).

3.6 القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الآخر؛ والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بتاريخ كل تقارير مالية.
تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملات منتظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ
القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام في أي مما يلي:

- السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
 - السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.
- يجب أن تتاح للمجموعة إمكانية الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.
يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو
الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.
يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل على الوجه
الأفضل، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل على الوجه الأمثل.
تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات
الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.
تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة لها أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة
العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل:
- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
 - المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
 - المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.
- بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بصورة متكررة، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين
مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات يمكن من خلاله قياس القيمة العادلة ككل)
في نهاية كل فترة تقارير مالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: القيمة العادلة

لفرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناءً على طبيعة وفئات الموجودات أو المطلوبات والمخاطر المتعلقة بها ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة التي ينتمي إليها - كما هو موضح أعلاه.

القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

يتطلب تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استخدام تقديرات مثل التدفقات النقدية المستقبلية من الموجودات (مثل الأيجارات، وقوائم المستأجرين وتدفق الإيرادات المستقبلية والقيمة الرأسمالية للتركيبات والتجهيزات والآلات والمكائن وأي عوامل بيئية وإصلاح العقار وحالته بشكل شامل) ومعدلات الخصم المطبقة على تلك الموجودات. إضافة إلى ذلك، يتم أيضاً مراعاة مخاطر التطوير (مثل مخاطر الانشاء والتأجير) عند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الانشاء. تستند هذه التقديرات إلى ظروف السوق القائمة في تاريخ التقارير المالية.

3.7 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يستحق الموظفون مكافأة نهاية خدمة وفقاً لنصوص قانون العمل الكويتي واللوائح الداخلية للشركة على أساس مدة الخدمة وإستحقاقات الراتب والبدلات الأخرى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن حقوق التقاعد والحقوق الإجتماعية الأخرى الخاصة بالموظفين الكويتيين يتم تغطيتها حسب أنظمة المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية والتي يتم بموجبها إستقطاع اشتراكات شهرية من الشركة والعاملين على أساس نسبة مئوية ثابتة من الرواتب. يتم إحتساب حصة المجموعة من المساهمات في هذا النظام كمصاريف في بيان الدخل في السنة التي تتعلق بها.

3.8 العقارات الاستثمارية

إن العقارات الإستثمارية هي الممتلكات المحتفظ بها لإكتساب إيرادات إيجارية أو لغرض الإرتفاع في قيمتها الرأسمالية، ويتم المحاسبة عنها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

تسجل العقارات الإستثمارية. (بما فيها العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء) مبدئياً بالتكلفة. بعد التسجيل المبدئي يعاد قياس تلك العقارات الإستثمارية وفقاً للقيمة العادلة. يدرج التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل. ويتم تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين ومستقلين.

يتم عدم الإعتراف بالعقارات الإستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم وقف العقار الإستثماري بصفة دائمة عن الإستخدام ولا يتوقع أي منافع إقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم تسجيل الفرق بين صافي المتحصل من الإستبعاد والقيمة الدفترية للأصل المستبعد في بيان الدخل في فترة الإستبعاد.

يتم التحويل من أو إلى حساب العقارات الاستثمارية فقط إذا حدث تغيير في الإستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار إستثماري إلى عقار مملوك من قبل المالك، في هذه الحالة تعتبر تكلفة العقار اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً إستثمارياً، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها في بند الممتلكات والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الإستخدام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3.9 تحقق الإيراد

يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة التي تتوقع المجموعة أنها تحقق لها من العميل بعد خصم أي مبالغ محصلة نيابة عن أطراف أخرى. تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات عندما تقوم بتحويل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العميل، وعندما يتم الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق إيرادات المجموعة.

إيرادات تأجير

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار على أساس نسبي زمني.

إيرادات الخدمات

يتم الاعتراف بإيرادات بالخدمات مع مرور الوقت عند تقديم الخدمة وإستيفاء إلتزامات الأداء المحددة. يتم إدراج إيرادات الخدمات بناءً على مرحلة إنجاز العقد.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد في بيان الدخل عند إستحقاقها وذلك باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيراد توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في إستلام تلك الدفعات.

3.10 التآجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تآجيري أو يحتوي على إيجار يستند إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييم ما إذا كان إستيفاء هذا الترتيب معتمد على إستخدام أصل معين أو أصول محددة أو أن الترتيب يحول الحق في إستخدام الأصل.

المجموعة كمستأجر

إن عقود التآجير التمويلي هي العقود التي تنتقل فيها جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية البند المؤجر، ويتم رسملتها في بداية عقد الإيجار بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو، إذا كان أقل، بالقيمة الحالية للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للإيجار.

يتم توزيع دفعات الإيجار بين تكاليف التمويل وتخفيض الإلتزام التمويلي لتحقيق معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. يتم إثبات أعباء التمويل ضمن بند الأعباء التمويلية في بيان الدخل المجموع.

يتم إستهلاك الأصل المؤجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل، وفي حال إذا لم يكن هناك تأكيد معقول بأن المجموعة سوف تنتقل لها الملكية في نهاية فترة الإيجار، عندئذ يتم إستهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة الإيجار أيهما أقصر.

يتم الاعتراف بدفعات عقود الإيجار التشغيلي كمصروفات تشغيلية في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى فترة التآجير.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التآجير التي لا تنتقل فيها جميع المخاطر والمنافع المتعلقة بملكية الأصل كعقود تآجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في مرحلة التفاوض على عقد التآجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف به على مدى فترة الإيجار على نفس الأساس كإيراد تآجير.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

3.11 المخصصات

تسجل المخصصات عندما تكون على المجموعة إلتزام حالي (قانوني أو إستدلالي) نتيجة لحدث سابق، ويكون من المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الإلتزام بصورة موثوق فيها. يتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير ويتم تعديلها لتتناسب مع تقديرات السنة الحالية. عندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فإن قيمة المخصصات هي القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الإلتزام.

3.12 الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة. بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن إحتمال تحقيق منافع إقتصادية مستبعداً. لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية مرجحاً.

3.13 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم بعد خصم حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة والتابعة والمحول إلى الإحتياطي القانوني.

3.14 الزكاة

يتم إحتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من الربح وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

3.15 إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ التقارير المالية تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم الشركة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل.

تمثل القيمة القابلة للاسترداد للأصل القيمة الأعلى بين صافي سعر البيع والقيمة التشغيلية للأصل. عند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة كمصروف إلا إذا تم إثبات الأصل ذو الصلة بقيمة معاد تقييمها، حينئذ يتم التعامل مع خسارة الانخفاض في القيمة كمنقص في إعادة التقييم.

3.16 ترجمة العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة، ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ التقارير المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ، ويتم إدراج كافة الأرباح والخسائر الناتجة عن التحويل في بيان الدخل المجموع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتم الإعتراف بالتغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي يتم الإعتراف بها مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في الأرباح أو الخسائر، يتم تسجيلها في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل الموجودات (متضمنة الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي بمتوسط أسعار الصرف للسنة، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (إحتياطي ترجمة عملات أجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع الشركة الأجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية على وجه التحديد في بيان الدخل المجموع.

3.17 تكاليف الإقتراض

تتمثل تكاليف الإقتراض في تكاليف الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بإقتراض الأموال. يتم إحتساب تكاليف الإقتراض كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. إن تكاليف الإقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للإستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الموجودات ذات الصلة.

3.18 العمليات المتوقفة

تتمثل العمليات المتوقفة في عنصر من أعمال الشركة الذي يمثل خط عمل رئيسي منفصل أو منطقة جغرافية من العمليات أو شركة تابعة مقتناة حصرياً بغرض إعادة البيع، ويتم استبعاده أو إيقافه.

تم عرض العمليات المتوقفة في بيان الدخل المجموع في بند منفصل والذي يتضمن الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة من العمليات المتوقفة والأرباح أو الخسائر بعد الضريبة المعترف بها عند إعادة القياس بالقيمة العادلة ناقصاً تكاليف بيع أو استبعاد مجموع العمليات المتوقفة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	عقارات استثمارية (4)
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,875,000	47,877,000	عقارات استثمارية مؤجرة في دولة الكويت
161,000	161,000	عقارات استثمارية أخرى في دولة الكويت
548,876	552,892	عقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة
406,620	409,455	عقارات في دولة تركيا
27,991,496	49,000,347	

كانت الحركة على العقارات الإستثمارية كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
26,281,678	27,991,496	الرصيد الإفتتاحي
604,055	21,108,838	إضافات خلال السنة
1,105,763	(99,987)	التغير في القيمة العادلة
27,991,496	49,000,347	

تمثل العقارات الإستثمارية المؤجرة في دولة الكويت في إستثمارات عقارية تجارية وسكنية محلية والتي تم تأجيرها للمجموعة من بنوك محلية مع الوعد بالشراء في نهاية فترة التأجير (إيضاح 11).

توجد عقارات استثمارية في الكويت والإمارات العربية المتحدة وتركيا البالغ قيمتها العادلة مبلغ 6,762,347 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف أخرى ويوجد تنازل منهم لصالح المجموعة.

تم تقييم العقارات الاستثمارية بناءً على تقييم فردي لكل عقار كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	20,752,000	عقارات تم تقييمها بواسطة بنوك محلية
26,875,000	27,125,000	عقارات تم تقييمها بواسطة مقيم محلي خلاف البنوك
955,496	962,347	عقارات تم تقييمها بواسطة مقيم أجنبي
161,000	161,000	عقارات مدرجة بالتكلفة
27,991,496	49,000,347	

تؤكد الإدارة أن المقيمين لديهم شهادة مهنية متخصصة ولديهم خبرة حديثة بموقع وفتات العقارات الاستثمارية التي تم تقييمها.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	(5) موجودات مالية متاحة للبيع
دينار كويتي	دينار كويتي	
608,375	-	إستثمارات أجنبية غير مسعرة
608,375	-	

تمثل الإستثمارات الأجنبية غير المسعرة في إستثمارات في صندوق عقاري يديره أحد الأطراف ذات الصلة.

2017	2018	(6) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,498,759	-	ذمم مدينة
55,510	119,385	مدينو إيجارات
42,536	18,500	تأمينات مستردة
-	97,389	دفعات مقدمة لعقار استثماري
14,003	-	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 13)
2,432	1,797	مصاريف مدفوعة مقدماً
5,467	12,934	أرصدة مدينة أخرى
1,618,707	250,005	

حددت الشركة أن مخصص الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأرصدة المدينة والموجودات الأخرى، التي هي موجودات مالية، غير مادي.

2017	2018	(7) النقد والنقد المعادل
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	449	نقد في الصندوق
4,121,100	190,648	أرصدة لدى البنوك
4,121,100	191,097	

(8) رأس المال

حدد رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (2017: 10,000,000 دينار كويتي)، موزع على عدد 100,000,000 سهم (2017: 100,000,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس (2017: 100 فلس) وجميع الأسهم نقدية.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(9) إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى الإحتياطي القانوني، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذه التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

(10) إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، حصة الزكاة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على إقتراح مجلس الإدارة.

(11) إجارة تمويلية

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
14,094,954	30,950,969
(448,860)	(1,051,948)
13,646,094	29,899,021

إيجار تمويلي
تكاليف تمويلية مؤجلة

تمثل الإجارة التمويلية في تمويل إسلامي تم الحصول عليه من مؤسسات مالية محلية لتويل شراء العقارات الاستثمارية (إيضاح 4). إن العقارات الاستثمارية المؤجرة في دولة الكويت قد تم تأجيرها للشركة الأم بموجب عقد الإيجارة التمويلي مع الوعد بالشراء في نهاية فترة التأجير وهي سنة من تاريخ العقد، وتحمل معدل فائدة فعلي متفق عليه مع المؤسسات المالية.

(12) دائنون مرابحة

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
1,145,341	1,124,247
(38,545)	(28,576)
1,106,796	1,095,671

دائنون مرابحة
تكاليف تمويلية مؤجلة

(13) معاملات مع أطراف ذات صلة

تدخل المجموعة في معاملات مع أطراف معينين (الشركاء والشركات التي يملكون حصص رئيسية فيها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها). تتم المعاملات ضمن النشاط الإعتيادي للمجموعة. يتم الموافقة على شروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: معاملات مع أطراف ذات صلة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		بلغت أرصدة المعاملات مع أطراف ذات الصلة في نهاية السنة كالتالي:
		أرصدة أطراف ذات صلة متضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
		مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 6)
14,003	-	شركة الصناعات الخفيفة القابضة ش.م.ك (مقفلة)
		مستحق لطرف ذو صلة (إيضاح 14)
2,945,965	4,861,432	شركة يوني كاييتا القابضة ش.م.ك مقفلة وشركاتها التابعة
		أرصدة أطراف ذات صلة متضمنة في بيان الدخل الشامل المجموع:
-	1,356,210	المستحق الذي تم شطبه بواسطة الشركة المستبعدة

14) دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,321,037	6,630	ذمم دائنة
191,805	327,116	مصاريف مستحقة ومخصصات
9,626	13,593	دائنو أجازات
83,273	82,960	تأمين إيجارات
2,945,965	4,861,432	مستحق لطرف ذو صلة (إيضاح 13)
97,433	37,190	دفعات مقدمة مستلمة
7,649,139	5,328,921	

15) مصاريف إدارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
66,703	61,887	رواتب وأجور ومزايا
122,406	23,224	أتعاب قانونية ومهنية
-	44,660	مصاريف صيانة
26,935	226,458	مصاريف أخرى
216,044	356,229	

16) العمليات المتوقفة

16.1) في يناير 2018، باعت الشركة بالكامل إحدى شركاتها التابعة وهي "شركة يوني كاييتا العقارية ذ.م.م" إلى بعض الأطراف ذات الصلة.

لم يتم سابقاً تصنيف شركة يوني كاييتا العقارية ذ.م.م كمحتفظ بها بغرض البيع أو كعمليات متوقفة. تم إعادة تصنيف المعلومات المقارنة للدخل الشامل لتظهر العمليات المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

		يتبع: العمليات المتوقفة	
		(أ) نتائج العمليات المتوقفة	
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		
(69,660)	-	المصاريف	
-	1,356,210	أرباح من استبعاد العمليات المتوقفة	
476,364	-	أرباح تحويل عملات أجنبية	
406,704	1,356,210		
224,124	-	العمليات المتوقفة خلال عام 2017 (إيضاح 16.2)	
630,828	1,356,210	ربح من العمليات المتوقفة	
2018		(ب) تأثير الاستبعاد في بيان المركز المالي للمجموعة	
دينار كويتي			
608,375		الأصول المستبعدة	
1,547,935		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
1,781,335		مدنيون وأرصدة مدينة أخرى	
4,113,330		مستحق من أطراف ذات صلة	
8,050,975		النقد والنقد المعادل	
		المطلوبات المستبعدة	
4,333,209		دائون وأرصدة دائنة أخرى	
2,649,312		مستحق لأطراف ذات صلة	
3,465		مكافأة نهاية خدمة الموظفين	
6,985,986			
1,064,989		صافي الأصول المحولة	
		(ج) ربح عن استبعاد العمليات المتوقفة	
1,064,989		سعر الاستبعاد	
1,356,210		المستحق الذي تم شطبه بواسطة الشركة المستبعدة	
(1,064,989)		ناقصاً: صافي الأصول المحولة	
1,356,210			

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: العمليات المتوقفة

16.2) في ديسمبر 2017، باعت الشركة بالكامل إحدى شركاتها التابعة وهي شركة "لافينكا".

لم يتم سابقاً تصنيف شركة لافينكا كمحتفظ بها بغرض البيع أو كعمليات متوقفة. تم إعادة تصنيف المعلومات المقارنة للدخل الشامل لتظهر العمليات المتوقفة بشكل منفصل عن العمليات المستمرة.

(أ) نتائج العمليات المتوقفة

2017	
دينار كويتي	
299,330	الإيرادات
(312,402)	المصاريف
(13,072)	خسارة من الأنشطة التجارية
71,859	ربح من استبعاد العمليات المتوقفة
165,337	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
224,124	ربح من العمليات المتوقفة
	(ب) التدفقات النقدية من العمليات المتوقفة
(1,136,509)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
189,095	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(947,414)	صافي التدفق النقدي للسنة

(ج) تأثير الاستبعاد في بيان المركز المالي للمجموعة

2017	
دينار كويتي	
14,161,034	الأصول المستبعدة
419,139	مخزون
248,009	ذمم مدينة
1,621,733	أرصدة مدينة أخرى
11,590	مصاريف مدفوعة مقدماً
121,723	ضريبة القيمة المضافة
16,583,228	النقد والنقد المعادل

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: العمليات المتوقفة

يتبع: تأثير الاستبعاد في بيان المركز المالي للشركة

المطلوبات المستبعدة

1,982,839	تسهيلات
902,640	ذمم دائنة
12,259	مستحق لهيئات ضريبية في أسبانيا
314,226	مستحق لأطراف ذات صلة
7,236,790	دفعات مستلمة مقدماً
806,333	حقوق الجهات غير المسيطرة

11,255,087

5,328,141

صافي الأصول المحولة

(د) ربح عن استبعاد العمليات المتوقفة

5,400,000

(5,328,141)

71,859

سعر الاستبعاد

ناقصاً: صافي الأصول المحولة

17) إدارة المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تنطوي على المخاطر، ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. تقوم إدارة المجموعة بتحمل مسؤولية إنشاء ومتابعة إطار إدارة المخاطر للمجموعة وتطوير ومراقبة سياسات إدارة مخاطر المجموعة. إن عملية إدارة المخاطر هي عملية حاسمة للمجموعة في تحقيق الأرباح، وكل فرد داخل المجموعة يتحمل مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

نتيجة لإستخدام الأدوات المالية، تتعرض المجموعة للمخاطر التالية:

- مخاطر الائتمان
- مخاطر السيولة
- مخاطر السوق

يبين هذا الإيضاح معلومات حول تعرض المجموعة لكل من المخاطر أعلاه، كما يوضح أهداف المجموعة وسياساتها ومنهجها في قياس وإدارة تلك المخاطر.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر تكبد المجموعة لخسارة مالية في حال إخفاق العميل أو الطرف المقابل في الأداة المالية عن الوفاء بالتزاماته، وتنشأ مخاطر الائتمان بشكل أساسي من مستحقات المجموعة من العملاء والأرصدة لدى البنوك.

شركة لاند المتحدة العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركتها التابعة
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

يتبع: إدارة المخاطر المالية

تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء وذلك من خلال وضع قيود إئتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة الذمم المدينة القائمة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة. إن القيمة الدفترية للموجودات المالية تمثل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة موضح كالتالي:-

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,121,100	190,648	أرصدة لدى البنوك
1,616,275	248,208	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى (ماعدات المصروفات والمدفوعات المقدمة)
5,737,375	438,856	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

إن المجموعة تعتبر كل الأصول المالية السابق ذكرها والتي لم تسجل الإنخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية أنها ذات جودة إئتمانية جيدة.

مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في مواجهة المجموعة لصعوبات في توفير الأموال اللازمة للوفاء بالتزاماتها التي تتعلق بالمطلوبات المالية التي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر. إن منهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكد، إلى أقصى حد ممكن، من توافر السيولة الكافية لتلبية التزاماتها عند استحقاقها في الظروف العادية وأوقات الضغط، وذلك دون تكبد أية خسائر غير مقبولة أو التعرض لمخاطر المساس بسمعة المجموعة.

إن الجدول أدناه يلخص إستحقاقات المطلوبات المالية للمجموعة بناءً على المبالغ التعاقدية غير المخصومة.

31 ديسمبر 2018			
سنة أو أقل	أكثر من سنة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,328,921	-	5,328,921	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
29,899,021	-	29,899,021	إجارة تمويلية
1,095,671	-	1,095,671	دائنو مراجعة
36,323,613	-	36,323,613	
31 ديسمبر 2017			
سنة أو أقل	أكثر من سنة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,649,139	-	7,649,139	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
13,646,094	-	13,646,094	إجارة تمويلية
1,106,796	-	1,106,796	دائنو مراجعة
22,402,029	-	22,402,029	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. إن أسعار السوق تتكون من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدل الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

إن أهداف إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة التعرض لمخاطر السوق في حدود القياسات المقبولة، مع تحقيق عائد مجزي. إن تعرض المجموعة لمخاطر السوق ينشأ من:-

- مخاطر معدلات الفائدة
- مخاطر العملات الأجنبية
- أسعار الأسهم

مخاطر معدل الفائدة

يتمثل خطر معدل الفائدة في تغير قيمة الأدوات المالية وهذا نتيجة للتغيرات في معدل سعر الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية بشأن تمويل الإجارة ودائنو المراجعة.

مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للإستثمارات في حقوق الملكية. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال التنوع ووضع حدود على الأفراد وإجمالي أدوات حقوق الملكية.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تأثر القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في معدلات تحويل العملات الأجنبية.

يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية للمجموعة من خلال مراقبة التعرض الجوهري لمخاطر العملات بصفة منتظمة وإتخاذ الإجراءات اللازمة عندما يتطلب الأمر ذلك.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الإقفال في نهاية السنة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,104,386	-	صافي التعرض باليورو
4,104,386	-	

إن التأثير على أرباح السنة كنتيجة للتغيرات في معدلات تحويل العملات مع الإحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

التأثير على الربح	الزيادة	2018
-	+/- 5%	يورو
التأثير على الربح	الزيادة	2017
205,219	+/- 5%	يورو

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

18) القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة بناءً على تقييمات يتم تنفيذها بواسطة مقيمين عقاريين مؤهلين (إيضاح 4). إن المدخلات والافتراضات الهامة يتم تطويرها بالتشاور الوثيق مع الإدارة. يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على القيمة العادلة التي وفرها المقيم الذي قيم العقارات الاستثمارية باستخدام إما طريقة العائد أو منهج السوق الذي يعكس الأسعار الملحوظة لمعاملات السوق الحالية لعقارات مماثلة وتعديلات لعوامل محددة للأرض محل التقييم، وتشمل حجم القطعة والموقع والاستخدام الحالي.

19) إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات ظروف قطاع الأعمال. لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين الماليتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017.

20) الأرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض الأرقام المقارنة للتوافق مع عرض السنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيف على الأرباح أو الخسائر وأو حقوق الملكية أو الأرصدة الافتتاحية المسجلة سابقاً، لذلك لم يتم عرض بيان مركز مالي آخر.

21) توزيعات أرباح

إقتراح مجلس الإدارة خلال الاجتماع المنعقد بتاريخ 18 مارس 2019 على توزيع أسهم منحة بنسبة 10% من رأس المال أي بواقع سهم لكل 10 أسهم يتم تمويلها من الأرباح المرحلة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.