

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 90% من إجمالي الموجودات كما في 31 أكتوبر 2019 (2018: 92%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 59,384,000 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ (2018: 50,437,712 دينار كويتي).

تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية على أساس سنوي.

يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

ونظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وكذلك أهمية الإفصاحات المرتبطة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق، من بين أمور أخرى، ما يلي:

لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.

لقد قمنا بتقييم كافة تقارير التقييم فيما لو كانت طرق التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم تلك العقارات الاستثمارية ذات الصلة.

لقد قمنا بتقييم مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين عن طريق مقارنتها بأمور أخرى منها الإيجارات السائدة في السوق وعائدات السوق والدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقارات.

لقد قمنا بإجراءات التدقيق لعينة من محفظة العقارات الاستثمارية للتحقق فيما لو كانت البيانات المتاحة المرتبطة بالعقارات والمقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة تعكس سجلات العقارات الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة.

لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 4 و15 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، وذلك بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نبدي ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

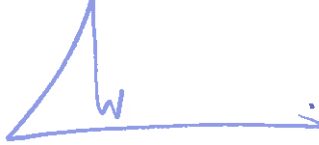
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلوبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمع والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمع متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمع تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



1 ديسمبر 2019

الكويت

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,447,367	3,957,033		الإيرادات
(281,808)	(498,564)		إيرادات تأجير عقارات
			مصروفات عقارات
3,165,559	3,458,469		صافي إيرادات تأجير عقارات
-	1,055,002	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
1,686,832	-	4	أرباح من بيع عقارات استثمارية
27,255	-		أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
39,290	61,976		أتعاب إدارة وحوافز
41,341	44,721		إيرادات توزيعات أرباح
99,312	50,857		إيرادات أخرى
5,059,589	4,671,025		
			المصروفات
(853,321)	(875,193)	5	تكاليف موظفين
(747,463)	(868,853)		تكاليف تمويل
(390,148)	(445,996)		مصروفات عمومية وإدارية
(1,990,932)	(2,190,042)		
3,068,657	2,480,983		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(27,618)	(22,329)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(76,716)	(62,025)		ضريبة دعم العملة الوطنية
(30,687)	(24,810)		زكاة
(66,500)	(53,700)	11	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,867,136	2,318,119		ربح السنة
11.57 فلس	9.23 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019


2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
2,867,136	2,318,119	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى
		خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في سنة لاحقة:
		صافي الخسائر من أدوات حقوق ملكية مصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(44,324)	
		خسائر شاملة أخرى للسنة
-	(44,324)	
2,867,136	2,273,795	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 أكتوبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
532,712	419,833		أثاث ومعدات
50,437,712	59,384,000	4	عقارات استثمارية
2,376,330	3,266,406	6	استثمارات في أوراق مالية
<u>53,346,754</u>	<u>63,070,239</u>		
			موجودات متداولة
394,000	1,997,050	17	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
273,915	441,817		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
788,597	512,045		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>1,456,512</u>	<u>2,950,912</u>		
<u>54,803,266</u>	<u>66,021,151</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	7	رأس المال
77,200	77,200	7	علاوة إصدار أسهم
3,741,914	3,990,012	8	احتياطي اجباري
154,524	154,524		احتياطي عام
-	(117,375)		احتياطي القيمة العادلة
5,999,122	6,059,943		أرباح مرحلة
<u>35,087,758</u>	<u>35,279,302</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
57,034	93,933		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مطلوبات متداولة
18,902,237	29,708,029	9	دائنو تمويل إسلامي
756,237	939,887	10	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
<u>19,658,474</u>	<u>30,647,916</u>		
<u>19,715,508</u>	<u>30,741,849</u>		إجمالي المطلوبات
<u>54,803,266</u>	<u>66,021,151</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

A.H.T


فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019

	كما في 1 نوفمبر 2018 تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية و في 1 نوفمبر 2018 (إيضاح 2.2)	كما في 1 نوفمبر 2018 الرصيد المعدل كما في 1 نوفمبر 2018 ربح السنة خسائر شاملة أخرى	إجمالي الأيرادات الشاملة للسنة توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7) التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (إيضاح 8)	كما في 1 نوفمبر 2017 ربح السنة	إجمالي الأيرادات الشاملة للسنة توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7) التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (إيضاح 8) بيع أسهم خزينة التحويل إلى الاحتياطي العام	في 31 أكتوبر 2018
رأس المال	25,114,998	25,114,998	-	25,114,998	-	25,114,998
علاوة إصدار أسهم	77,200	77,200	-	77,200	-	77,200
أسهم خزينة	-	-	-	-	-	-
إسهم خزينة	-	-	182,758	-	182,758	-
احتياطي أسهم خزينة	-	-	85,790	-	85,790	-
احتياطي أسهم	-	-	(154,524)	-	(154,524)	-
احتياطي إيجاري	3,741,914	3,741,914	-	3,741,914	-	3,741,914
احتياطي علم	154,524	154,524	-	154,524	-	154,524
احتياطي القيمة المعادلة	(73,051)	(73,051)	-	(73,051)	-	(73,051)
إرباح مرحلة	5,999,122	5,999,122	-	5,999,122	-	5,999,122
المجموع	35,087,758	35,087,758	306,866	35,087,758	268,548	35,087,758
احتياطي القيمة المعادلة	(73,051)	(73,051)	-	(73,051)	-	(73,051)
احتياطي علم	154,524	154,524	-	154,524	-	154,524
احتياطي إيجاري	3,741,914	3,741,914	-	3,741,914	-	3,741,914
احتياطي أسهم خزينة	-	-	85,790	-	85,790	-
احتياطي أسهم خزينة	-	-	(154,524)	-	(154,524)	-
احتياطي إرباح مرحلة	5,999,122	5,999,122	-	5,999,122	-	5,999,122
المجموع	35,087,758	35,087,758	306,866	35,087,758	268,548	35,087,758

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المراجعة.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,867,136	2,318,119		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
100,255	120,401		تعديلات لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
-	120,000		استهلاك أثاث ومعدات
-	(1,055,002)	4	إطفاء موجودات غير متداولة أخرى
(1,686,832)	-	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
(27,255)	-		ربح بيع عقارات استثمارية
(41,341)	(44,721)		ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
40,367	46,014		إيرادات توزيعات أرباح
747,463	868,853		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			تكاليف تمويل
1,999,793	2,373,664		
(108,407)	(145,960)		<i>التعديلات على رأس المال العامل:</i>
123,381	369,711		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
			أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
2,014,767	2,597,415		النقد الناتج من العمليات
(106,598)	(9,115)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(168,676)	(130,340)		ضرائب مدفوعة
1,739,493	2,457,960		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(259,711)	(7,522)		شراء أثاث ومعدات
-	(6,715,358)	4	شراء عقارات استثمارية
(394,000)	(1,603,050)		دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
4,146,832	-	4	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(1,000,712)	(1,175,928)	4	إنفاق رأسمالي على عقارات قيد التطوير
-	(120,000)		حيازة حقوق طبع ونشر
-	(1,007,451)	6	شراء موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
27,255	-		الشاملة الأخرى
41,341	22,779		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
			إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
2,561,005	(10,606,530)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(790,289)	(970,031)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,975,585)	10,805,792		صافي المتحصلات من (سداد) دائني تمويل إسلامي
268,548	-		متحصلات من بيع أسهم خزينة
(1,987,054)	(1,963,743)		توزيعات أرباح مدفوعة
(4,484,380)	7,872,018		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(183,882)	(276,552)		صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك
972,479	788,597		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر
788,597	512,045		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2018	2019	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		معاملات غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية المجموع: تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 نوفمبر 2018
	(73,051)	2.2
(193,325)	-	أرصدة مدينة وموجودات أخرى
193,325	-	شراء ممتلكات ومعدات
<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>-</u>	<u>-</u>	

1 معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 1 ديسمبر 2019. يحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

تأسست الشركة الأم بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية، وتم ادراج أسهمها للتداول العام في سوق الكويت للأوراق المالية (بورصة الكويت). إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الدور 66، ص.ب. 20678 الصفاة - 13067، دولة الكويت.

قامت الشركة الأم في 23 أبريل 2017 بتأسيس شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و. ("الشركة التابعة") برأسمال بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الايضاح رقم 1.2 أدناه).

إن الشركة الأم تعمل بشكل أساسي في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الاستثمارية وقد تم تأسيسها للقيام بالأنشطة التالية:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج دولة الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل دولة الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج دولة الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتيريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج دولة الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاوّل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في دولة الكويت أو الخارج. كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم المجموعة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للمجموعة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

1 معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة

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

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية القطبية كما في 31 أكتوبر 2019	حصة الملكية القطبية كما في 31 أكتوبر 2018
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و.	الكويت	مقاولات تكييف الهواء والتبريد	100%	100%

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للمجموعة.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتفسيرات جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد المعلومات المالية المجمعة مماثلة لتلك المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 نوفمبر 2018. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صادرة ولكنها لم تسر بعد.

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 *الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء* والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 *الأدوات المالية* والذين يتطلبان إعادة إدراج البيانات المالية السابقة. وطبقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 34، فيما يلي طبيعة وتأثير هذه التغييرات:

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2018 ولكن ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 – الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 *عقود الإنشاء*، معيار المحاسبة الدولي 18 *الإيرادات* والتفسيرات ذات الصلة ويسري على كافة الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء ما لم تتدرج تلك العقود ضمن نطاق معايير أخرى. يقدم المعيار الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم تسجيل الإيرادات بالمبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار من الشركات ممارسة أحكام أخذها في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضاً طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد والتكاليف المباشرة المتعلقة بإتمام العقد.

أجرت المجموعة تقييماً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 والذي يخضع للتغييرات الناتجة عن تحليل حالي أكثر تفصيلاً.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 – الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (تتمة)

حددت المجموعة تدفقات الإيرادات التالية التي تدرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15:

﴿ مصروفات الخدمات

﴿ بيع العقارات

مصروفات الخدمات ومصروفات الإدارة والمصروفات الأخرى المستردة من المستأجرين (مصروفات الخدمات)

بالنسبة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها بصورة رئيسية لغرض اكتساب إيرادات التأجير، تبرم المجموعة كمؤجر اتفاقيات تأجير تدرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 17. تتضمن هذه الاتفاقيات بعض الخدمات المقدمة إلى المستأجرين والتي تشمل الإدارة الشاملة للعقارات ومن بينها خدمات صيانة المساحات المشتركة مثل خدمات التنظيف والأمن وكذلك الخدمات الإدارية وخدمات الدعم الأخرى (مثل خدمات الاستقبال والخدمات الأخرى المتعلقة بأي أحداث مقامة بالعقارات). يتم تحديد هذه الخدمات في اتفاقيات التأجير ويتم إصدار فواتير عنها بصورة منفصلة.

تماشياً مع طريقة المحاسبة الحالية، توصلت المجموعة إلى أن هذه الخدمات تشكل بنود غير تأجيرية منفردة (والتي يتم تحويلها بشكل منفصل عن أصل حق الاستخدام ذي الصلة) كما أنها تدرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. وتقوم المجموعة بتوزيع المقابل النقدي في العقد على بنود منفصلة خاصة بعقد التأجير والإيرادات (غير التأجيرية) بشكل نسبي بما يتماشى مع طريقة المحاسبة الحالية.

بالنسبة لبند الإيرادات، توصلت المجموعة إلى أن هذه الخدمات تمثل مجموعة من الخدمات اليومية التي يتم الوفاء بها بشكل فردي على مدار الوقت والتي يتم قياسها بواسطة طريقة قياس الإنجاز على مدار الوقت. يشمل المقابل النقدي المحمل على المستأجرين لقاء هذه الخدمات الرسوم المحملة استناداً إلى نسبة إيرادات التأجير وبعض المصروفات المتكبدة المستردة. وتوصلت المجموعة إلى أن هذا المقابل النقدي المتغير يتعلق فقط بهذا البند غير التأجيري وأن توزيعه على كل فترة خدمات منفردة (أي بشكل يومي) يستوفي معايير استثناءات توزيع المقابل النقدي. لا تتوقع المجموعة أن يكون للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير على طريقة المحاسبة عن مصروفات الخدمات حيث إن هذه الطريقة المحاسبية تتماشى مع الطريقة المحاسبية الحالية.

تستعين المجموعة بأطراف أخرى لتقديم بعض الخدمات للمستأجرين. وطبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 18، توصلت المجموعة إلى أنها تعمل كشركة أساسية حيث إن تتولى بصورة رئيسية مسؤولية الوفاء بتعهد تقديم الخدمات المحددة علاوة على أنها تتعرض لمخاطر الائتمان عن هذه المعاملات حيث إنها تلتزم بسداد المبالغ المطلوبة لمزود الخدمات حتى وإن تعثر العميل عن السداد. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 تقييم ما إذا كانت المجموعة تسيطر على البضاعة أو الخدمات المحددة قبل تحويلها إلى العميل. وانتهت المجموعة إلى أنها تسيطر على الخدمات قبل تحويلها للمستأجر وبالتالي فإنها تعمل كشركة أساسية وليس كوكيل فيما يتعلق بهذه العقود. وبالتالي، لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن هذا التقييم.

بيع العقار الاستثماري في غير مسار الأعمال الطبيعي

تتطلب متطلبات الاعتراف والقياس الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 15 عند تحديد توقيت إلغاء الاعتراف بقياس المقابل النقدي (بما في ذلك تطبيق متطلبات المقابل المتغير) فيما يتعلق بتحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع الموجودات غير المالية عندما لا يتم البيع ضمن مسار الأعمال الطبيعي. وتوصلت المجموعة إلى عدم ضرورة إجراء أي تغييرات نتيجة الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 فيما يختص بعمليات البيع السابقة للعقارات الاستثمارية المحتفظ بها لغرض اكتساب إيرادات التأجير.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية. الاعتراف والقياس للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يجمع كافة الجوانب الثلاث للمحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية (تتمة)

أ) التصنيف والقياس

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، وباستثناء أرصدة المستأجرين المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي طبقاً لقيمه العادلة زانداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس أدوات الدين المالية لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين: نموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات وتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم ("معيار اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

فيما يلي التصنيف والقياس الجديد للموجودات والمطلوبات المالية لدى المجموعة:

أدوات الدين المدرجة وفقاً للتكلفة المطفأة للموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات المالية لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية التي تستوفي معيار اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة. وهذه الفئة تتضمن أرصدة المستأجرين المدينة والأرصدة المدينة الأخرى. قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أنها تستوفي معايير القياس وفقاً للتكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات.

تم تصنيف الموجودات المالية الأخرى وقياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مثل أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الاعتراف. وهذه الفئة تشمل فقط أدوات حقوق الملكية التي تعتمد المجموعة الاحتفاظ بها في المستقبل القريب والتي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها عند الاعتراف المبدئي أو الانتقال. وقامت المجموعة بتصنيف أدوات حقوق الملكية لديها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. لا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. أما طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف أدوات حقوق الملكية غير المسعرة لدى المجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع.

إن طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية لدى المجموعة مماثلة إلى حد كبير لما كانت عليه طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. ليس لدى المجموعة أي مطلوبات مالية مصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة موجودات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة المدرجة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستخدمة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ثم يتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى سعر الفائدة الفعلي للأصل.

بالنسبة لأرصدة المستأجرين المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، طبقت المجموعة الطريقة المبسطة الواردة ضمن المعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. كما أعدت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية لدى المجموعة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالموجودات المالية والبيئة الاقتصادية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأنوات المالية (تتمة)

(ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

لم يؤد تطبيق متطلبات خسائر الائتمان المتوقعة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تأثير مادي على المعلومات المالية المجمعة للمجموعة.

(ج) محاسبة التحوط

لم تطبق المجموعة محاسبة التحوط طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما أنها لن تطبق محاسبة التحوط طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الأحكام الانتقالية

أ. لم تتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن حقوق الملكية كما في 1 نوفمبر 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2018 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2019 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

ب. تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي:

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- تصنيف بعض الموجودات المالية كمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

فيما يلي إجمالي التأثير على احتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 نوفمبر 2018:

احتياطي القيمة
العادلة
دينار كويتي

-

الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 أكتوبر 2018)

تأثير إعادة التصنيف وإعادة القياس:

تصنيف الموجودات المالية من متاحة للبيع إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (73,051)

الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدئي (73,051)

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس والقيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية لدى المجموعة في تاريخ التطبيق المبني:

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39
788,597	-	788,597	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	نقد وأرصدة لدى البنوك
273,915	-	273,915	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينون
2,303,279	(73,051)	2,376,330	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	متاحة للبيع	استثمارات في أوراق مالية
3,365,791	(73,051)	3,438,842			إجمالي الموجودات المالية

* استناداً إلى الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبني، توصلت الإدارة إلى أنه لم يتم الاحتفاظ بأدوات حقوق الملكية لأغراض المتاجرة وتم الاحتفاظ بها لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وبالتالي، اختارت الإدارة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حيث إنها ترى أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة للاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر لن يتفق مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض متوسطة إلى طويلة الأجل وتحقيق إمكانات الأداء على المدى الطويل.

لم يكن لتطبيق متطلبات خسائر الائتمان المتوقعة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير مادي على المجموعة.

مطابقة القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند التطبيق المبني يطابق الجدول التالي القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 نتيجة الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 نوفمبر 2018:

القيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 نوفمبر 2018 دينار كويتي	إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	استثمارات متاحة للبيع الرصيد الافتتاحي إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
-	(2,376,330)	2,376,330	
2,303,279	2,303,279	-	
2,303,279	(73,051)	2,376,330	الرصيد الختامي
-	-	-	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
2,303,279	2,303,279	-	الرصيد الافتتاحي من متاحة للبيع
2,303,279	2,303,279	-	الرصيد الختامي

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمد المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها متى كان ذلك ممكناً.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود 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 والأفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجرين - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات التمويل على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

ويتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير جوهرى على طريقة المحاسبة للمؤجر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجر تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

تعتمد المجموعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 نوفمبر 2019. وبموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع تسجيل الأثر التراكمي للتطبيق المبدئي للمعيار في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

قامت المجموعة خلال السنة بإجراء تقييم تفصيلي لتأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16. فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كما في 1 نوفمبر 2019:

دينار كويتي

250,353

الموجودات

موجودات حق الاستخدام

المطلوبات

250,353

مطلوبات عقود التأجير

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2019. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

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

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقا للقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما يلي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية القطعية كما في 31 أكتوبر 2019	نسبة الملكية القطعية كما في 31 أكتوبر 2018
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.و.	الكويت	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	%100	%100

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات في نقطة زمنية معينة أو بمرور الوقت عندما (أو فور) ان تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال نقل البضاعة أو الخدمات التي تعهدت بها إلى عملاءها.

ريخ بيع عقارات استثمارية

يتم الاعتراف بالريخ من بيع عقارات استثمارية عندما تنتقل السيطرة على العقارات إلى المشتري وفقاً لمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الأحيوية فيه مقابل تلك العقارات.

إيرادات تأجير

تمثل المجموعة المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود الإيجار.

إيرادات أتعاب

تستحق الأتعاب المكتسبة لقاء تقديم الخدمات على مدار فترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة. وهذه الأتعاب تتضمن أتعاب العمولات وإدارة الموجودات.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير إذا اعتمد تنفيذ الترتيب على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة، أو يقوم الترتيب بنقل الحق في استخدام الأصل أو مجموعة الموجودات حتى وإن لم ينص الترتيب على ذلك صراحة.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ البدء كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف عقد التأجير الذي يتم بموجبه تحويل كافة المزايا والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية المجموعة كعقد تأجير تمويلي.

عقد التأجير التشغيلي هو أي عقد تأجير بخلاف عقد التأجير التمويلي. تدرج مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف تشغيلي في بيان الدخل على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها ضمن عقود التأجير التشغيلي. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة لأغراض التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المستأجر استناداً إلى نفس الأسس المتبعة لتسجيل إيرادات التأجير. وتسجل مدفوعات الإيجار المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

أبرمت المجموعة عقود تأجير لعقاراتها الاستثمارية. تستمر مدة عقود تأجير العقارات الاستثمارية بشكل عام لمدة سنة واحدة.

تكاليف اقتراض

إن تكاليف الاقتراض التي تتعلق بشكل مباشر بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لإعداده للاستخدام المحدد أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تقع فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من تكلفة التمويل والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد التحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضرائب للفترة. بموجب القانون، فإن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية تخصم من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

مباني	: 10 سنوات
معدات	: 5 سنوات
اثاث وتركيبات	: 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية، فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة اثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند عدم تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها بأثر مستقبلي إن كان ذلك ملائماً.

يبدأ استهلاك هذه البنود عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام الذي أعدت من أجله.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحفوظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ خلالها. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد باستخدام نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عند بيعها أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج أي فرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف.

تم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد مثل هذا المؤشر، أو عند وجود ضرورة لإجراء الاختبار السنوي لتحديد انخفاض القيمة الأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمه أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده للأصل المفرد ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية بصورة مستقلة إلى حد بعيد عن الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمتها الممكن استردادها، يعتبر أن الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه الحسابات من خلال مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن الرد محدد بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه.

الأدوات المالية

قامت المجموعة خلال الفترة الحالية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية. راجع إيضاح 2.2 للاطلاع على توضيح حول تأثير تطبيق هذا المعيار. ولم يتم إعادة إدراج المبالغ المقارنة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018. وبالتالي، لا يزال يتم المحاسبة عن الأدوات المالية خلال الفترة المقارنة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

(أ) الاعتراف والقياس المبني

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

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

(ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) عند الاعتراف المبني، يتم قياس الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبني، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغيير في نموذج الأعمال.

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) (تتمة)

عند الاعتراف المبدئي باستثمار الأسهم غير المحتفظ به لغرض المتاجرة، قد تختار المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم هذا الاختيار على أساس كل استثمار على حدة.

يتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وعند الاعتراف المبدئي، قد تقوم المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي يستوفي بخلاف ذلك متطلب القياس وفقاً للتكلفة المطفأة والقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى إلى القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي عدم تباين محاسبي قد ينشأ.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018

تقوم المجموعة بتقييم الغرض من نموذج الأعمال الذي ينتمي إليه الأصل على مستوى المحفظة وتعتبر هذه الطريقة الأفضل لتعكس كيفية إدارة الأعمال ونوعية المعلومات المقدمة إلى الإدارة. تتضمن هذه المعلومات:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات. ويتضمن ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الأرباح التعاقدية والاحتفاظ بمعدل ربح معين، ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة أي مطلوبات تتعلق بها أو التدفقات النقدية الصادرة المتوقعة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات،
 - كيفية تقييم أداء المحفظة وإعداد تقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة،
 - المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر،
 - كيفية مكافأة مديري الأعمال - مثل ما إذا كانت المكافأة تعتمد على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
 - معدل وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول المبيعات المستقبلية. إن تحويلات الموجودات المالية إلى أطراف أخرى في معاملات غير مؤهلة للإلغاء الاعتراف لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع استمرار المجموعة في الاعتراف بهذه الموجودات.
- يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة أو المدارة ويتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

لأغراض هذا التقييم، يعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف المبدئي. ويُعرف "الربح" بأنه مقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الانتماء المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة من الزمن ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفائدة، تأخذ المجموعة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك، تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية تؤدي إلى تغيير توقيت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير قيمة وتوقيت استلام التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تؤدي إلى تعديل معدل الكوبونات التعاقدية بما في ذلك سمات المعدلات المتغيرة،
- المدفوعات مقدما وشروط التمديد،
- الشروط التي تمنع مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات معينة (مثل ترتيبات الموجودات بدون حق الرجوع)، و

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) (تتمة)

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018 (تتمة)

إن سمات المدفوعات مقدما تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ والفائدة على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر للعقد. إضافة الي ذلك، وبالنسبة للأصل المالي الذي تم حيازته مقابل خصم أو علاوة على القيمة الاسمية التعاقدية، فإن العوامل التي تنتج أو تتطلب سداد مبلغ مالي مقدما يمثل بصورة رئيسية القيمة الاسمية للعقد زانداً الفوائد التعاقدية المستحقة (غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر) تعتبر متنسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبدئي.

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018

◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الريح الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بالربح، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من إلغاء الاعتراف في بيان الأرباح أو الخسائر.

◀ الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2018

◀ قروض ومدينون تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

◀ موجودات مالية متاحة للبيع تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف، أو دائنين أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في معاملة تحوط فعالة متى كان ذلك مناسباً.

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة القروض والسلف والدائنين.

تتكون المطلوبات المالية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى. لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية - التصنيف والقياس اللاحق والأرباح والخسائر

يتوقف القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما هو مبين أدناه:

دائنون ومطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ مدفوعة في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أو لم يصدر.

دائنو تمويل إسلامي

تمثل أرصدة دائني التمويل الإسلامي المبالغ المستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات مشتراة طبقاً لترتيب تمويل إسلامي. تدرج أرصدة دائني التمويل الإسلامي وفقاً لمبلغ العقد المستحق، ناقصا الربح المؤجل المستحق. ويتم تسجيل الربح المستحق كمصرفات على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الاعتبار معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

لا تعترف المجموعة بالأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تم فيها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل المالي أو لم تقيم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

المطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية أو إلغاؤها أو انتهاء صلاحية استحقاقها. كما تعمل المجموعة على إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عند تعديل شروط الالتزام المالي مع اختلاف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بشكل ملحوظ وفي هذه الحالة يتم تسجيل الالتزام المالي الجديد وفقاً للقيمة العادلة.

عند إلغاء الاعتراف بالتزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير مالية محولة أو مطلوبات مقدرة) في الأرباح أو الخسائر.

(د) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية لتسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

انخفاض قيمة الأدوات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018

قامت المجموعة سابقاً بتسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبدة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهرى في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

بالنسبة للأرصدة لدى البنوك والأرصدة التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة الواردة ضمن المعيار واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة لهذه الأدوات. وأنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الأدوات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2018

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات انخفضت قيمتها. تعتبر قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية منخفضة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره مثل التغييرات في المتأخرة أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

قروض وسلفيات

تخضع القروض والسلفيات الى مخصص مخاطر الائتمان لانخفاض قيمة القروض في حالة وجود دليل موضوعي على ان المجموعة لن تتمكن من تحصيل كافة المبالغ المستحقة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية والمبلغ الممكن استرداده الذي يمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بما في ذلك المبلغ الممكن استرداده من الضمانات والكتالات مخصصاً استناداً إلى معدل الفائدة التعاقدية. ويتم الاعتراف بمبلغ الخسائر الناتج من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثماراً أو مجموعة استثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المترجمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسارة من انخفاض قيمة ذلك الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر - من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم ردها من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتم إدراج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى. لا يجوز رد خسائر انخفاض القيمة بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المدرجة بالتكلفة نظراً لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

إن تحديد ما إذا كان الانخفاض "جوهرياً" أو "متواصلًا" يتطلب احكاماً. ولاتخاذ هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة أو حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته الى جانب عدة عوامل أخرى.

تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات الى "بنود متداولة" مقابل "بنود غير متداولة"

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

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

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات الى "بنود متداولة" مقابل "بنود غير متداولة" (تتمة)
يكون الالتزام متداولاً عندما:

- ◀ يكون من المتوقع سداؤه في دورة تشغيل عادية
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- ◀ عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي واللائحة الداخلية للمجموعة. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى راتب الموظفين متضمناً جميع المزايا والمدفوعات وطول مدة الخدمة للموظفين. إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة.

إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ان تتكبد المجموعة تكاليف لتسوية الالتزام ويمكن قياسها.

المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

المعاملات والأرصدة بعملة أجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملة الأجنبية ميدنياً من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائد للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة المؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية. ويتم الاعتراف بكافة الفروق في الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بنفس طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيد (أي، أن فروق التحويل للبنود التي تسجل الأرباح أو الخسائر من قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر، تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

توزيعات الأرباح النقدية

تسجل الشركة الأم التزاماً بسداد توزيعات الأرباح عند التصريح بتوزيعها حيث لم يعد التوزيع يتوقف على تقدير الشركة الأم. وطبقاً لقانون الشركات الكويتية، يتم التصريح بتوزيع الأرباح عند اعتمادها من قبل المساهمين. ويتم تسجيل مبلغ مقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

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

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود السوق الرئيسي يتم الأخذ بالسوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة 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 للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات مادية للقيمة الدفترية للموجودات او المطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ العديد من الأحكام. تم توضيح تلك الأحكام التي تشير تقديرات الإدارة إلى أنه لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة ضمن الإفصاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة.

تم توضيح الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي ترتبط بمخاطر جوهرية تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية ضمن الإفصاحات الفردية حول بنود البيانات المالية المجمعة ذات الصلة. واستندت المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف الحالية والافتراضات حول التطورات المستقبلية نتيجة للتغيرات في ظروف السوق أو ظروف ناتجة تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.1 الأحكام الهامة

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات ضمن العقارات الاستثمارية أو العقارات بغرض المتاجرة:

- ◀ يتألف العقار الاستثماري من الأرض والمباني غير المخصصة للاستخدام بصورة جوهرية من قبل المجموعة أو لغرض عملياتها، وغير مخصصة للبيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية للحصول على إيرادات التأجير وزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه المباني بصورة أساسية إلى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- ◀ تتألف العقارات بغرض المتاجرة من العقار المحتفظ به لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يمثل هذا العقار بصورة رئيسية ذلك العقار الذي تقوم المجموعة بتطويره وتنوي بيعه قبل أو عند إتمام عملية الإنشاء.

تصنيف الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

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

السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

تحدد الإدارة عند حيازة الموجودات المالية ما إذا يجب تصنيفها كممتاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض ومدنيين. ولاتخاذ هذه الأحكام، تأخذ المجموعة في اعتبارها الغرض الأساسي من حيازة الأصل المالي وكيف تنوي إدارته ورفع تقارير عن الأداء الخاص به.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2018

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كموجودات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الجوهري" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً هامة. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك الدليل على أن الشركة المستثمر فيها تتعرض لصعوبات مالية جوهرية وتدهور في التدفقات النقدية وتواجه تغيرات غير مواتية في الأعمال والعوامل الاقتصادية المحيطة.

انخفاض قيمة الأثاث والمعدات

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار سنوي لانخفاض قيمة الأصل. في حالة وجود هذا المؤشر أو الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل، وتسجل خسارة انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها.

2.5.2 التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تتعلق بمخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديلات مادية في القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المقاييس المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. إن الظروف الحالية والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو لظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند وقوعها.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. ويتم هذا التقدير بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية على أساس إفرادي. أما المبالغ التي لا يعتبر أي منها جوهري بصورة فردية ولكن مر موعده استحقاقها دون تحصيلها، يتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم احتساب مخصص لها تبعاً لطول فترة التأخر استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5.2 التقديرات والافتراضات

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تقوم المجموعة بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المدرجة وفقاً للتكلفة المطفأة على أساس مستقبلي. بالنسبة للأرصدة التجارية المدينة وموجودات العقود، تطبق المجموعة الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تسجل مخصص الخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة السابقة بخسائر الائتمانية مع تعديلها مقابل عوامل مستقبلية تتعلق بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري بواسطة أساليب تقييم معروفة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية استناداً إلى تقديرات تم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين. يعرض الإيضاح 4 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفضة عن طريقة قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

2018	2019	
2,867,136	2,318,119	ربح السنة (دينار كويتي)
247,763,039	251,149,980	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
11.57	9.23	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

4 عقارات استثمارية

31 أكتوبر 2019			
المجموع	عقارات قيد التطوير	عقارات مطورة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
50,437,712	3,946,591	46,491,121	في 1 نوفمبر
1,175,928	1,165,838	10,090	إنفاق رأسمالي لعقارات مملوكة ¹
-	(236,614)	236,614	تحويل إلى عقارات مطورة
6,715,358	-	6,715,358	إضافات ²
1,055,002	(20,815)	1,075,817	أرباح تقييم ³
<u>59,384,000</u>	<u>4,855,000</u>	<u>54,529,000</u>	في 31 أكتوبر
31 أكتوبر 2018			
المجموع	عقارات قيد التطوير	عقارات مطورة	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
51,897,000	2,945,879	48,951,121	في 1 نوفمبر
1,000,712	1,000,712	-	إنفاق رأسمالي لعقارات مملوكة
(2,460,000)	-	(2,460,000)	استيعادات ⁴
<u>50,437,712</u>	<u>3,946,591</u>	<u>46,491,121</u>	في 31 أكتوبر

ليس لدى المجموعة قيود على تحقق عقاراتها الاستثمارية، أو أي التزامات تعاقدية لشراء أو بيع أو تطوير العقارات الاستثمارية أو للإصلاح والصيانة والتحسينات بخلاف المبالغ المفصح عنها في الايضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

1 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019، تكبدت المجموعة إنفاق رأسمالي فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 1,175,928 دينار كويتي. يتضمن الإنفاق الرأسمالي تكاليف اقتراض تم رسملتها خلال السنة بمبلغ 224,383 دينار كويتي (2018: 190,726 دينار كويتي).

2 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019، قامت المجموعة بحيازة عقارات مطورة بمبلغ 6,715,358 دينار كويتي.

3 يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات يجريها اثنان من خبراء تقييم العقارات المستقلين المعتمدين باستخدام أقل التقييمات، ومزيج من طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقار. إن تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات تتم استناداً إلى إيرادات التشغيل العادية المتولدة من العقار والتي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المقارنة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 1,055,002 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 أكتوبر 2019 (2018: لا شيء دينار كويتي) وتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. وخلال السنة السابقة، قررت الإدارة عدم المحاسبة عن الربح في بياناتها المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 نظراً لعدم وجود أي تأثير جوهري لذلك على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

4 قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 ببيع بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 2,460,000 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 4,146,832 دينار كويتي مما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 1,686,832 دينار كويتي.

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 24,354,000 دينار كويتي (2018: 1,746,000 دينار كويتي) كتأمين للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض أرصدة دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 9).

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 أكتوبر 2019 و 31 أكتوبر 2018 ضمن الايضاح 15.1.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019

5 تكاليف موظفين

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
683,255	716,527	مصروفات رواتب
92,810	101,470	مكافأة نهاية الخدمة ومصروفات الاجازات
77,256	57,196	تكاليف موظفين أخرى
<u>853,321</u>	<u>875,193</u>	

6 استثمارات في أوراق مالية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
-	143,729	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	3,122,677	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
-	3,266,406	أسهم مسعرة
-	-	أسهم غير مسعرة
<u>-</u>	<u>3,266,406</u>	

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
94,790	-	موجودات مالية متاحة للبيع
2,281,540	-	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39
2,376,330	-	أسهم مسعرة
-	-	أسهم غير مسعرة
<u>2,376,330</u>	<u>-</u>	

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 15.2.

7 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الاسهم		
2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
25,114,998	25,114,998	251,149,980	251,149,980	أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة نقداً)

ب- علاوة إصدار الأسهم
إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

ج- توزيعات مدفوعة ومقترحة

2018	2019	
1,979,766	2,009,200	توزيعات أرباح نقدية معلنة ومسددة: توزيعات الأرباح النهائية لسنة 2018: 8 فلس للسهم (2017: 8 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)
2,009,200	2,009,200	توزيعات أرباح مقترحة للأسهم العادية: توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2019: 8 فلس للسهم (2018: 8 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)

7 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح (تتمة)

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية للموافقة عليها بالجمعية العمومية السنوية ولا يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 أكتوبر.

وبتاريخ 4 فبراير 2019، اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين توزيعات الأرباح النقدية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018.

8 احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم استناداً إلى توصية مجلس إدارة الشركة الأم تحويل نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات عندما يزيد رصيد الاحتياطي الإجباري عن نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

9 دائنو تمويل إسلامي

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	المبلغ الاجمالي ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة مستحقة
19,222,573 (320,336)	30,332,103 (624,074)	
<u>18,902,237</u>	<u>29,708,029</u>	

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل

31 أكتوبر 2019 دينار كويتي	التحويلات خلال السنة دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 نوفمبر 2018 دينار كويتي	الجزء المتداول من القروض البنكية
29,708,029	-	10,805,792	18,902,237	
31 أكتوبر 2018 دينار كويتي	التحويلات خلال السنة دينار كويتي	صافي التدفقات النقدية دينار كويتي	1 نوفمبر 2017 دينار كويتي	الجزء غير المتداول من القروض البنكية
-	(5,000,582)	-	5,000,582	
18,902,237	5,000,582	(2,018,411)	15,920,066	الجزء المتداول من القروض البنكية
<u>18,902,237</u>	-	<u>(2,018,411)</u>	<u>20,920,648</u>	مجموع المطلوبات الناتجة من القروض البنكية

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل التورق التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية والتي شملت اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.77% (31 أكتوبر 2018: 4.56%) سنوياً. يتم استحقاق التسهيلات خلال 12 شهراً من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

تتباين الاتفاقيات البنكية حسب اتفاقيات القروض، إلا أنها تتطلب بشكل عام ألا يتجاوز معدل القرض الى القيمة نسبة 100%. ومن المحتمل أن تتطلب أي مخالفة للاتفاقية من المجموعة سداد القرض عند الطلب.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض التي أبرمتها كما لم تتعثر في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

9 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 24,354,000 دينار كويتي (2018: 1,746,000 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض أرصدة دائني التمويل الإسلامي (إيضاح 4).

10 أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
41,794	69,084	إجازات موظفين مستحقة
236,734	227,584	مصروفات مستحقة *
130,113	108,413	إيرادات تأجير مؤجلة
347,596	534,806	مطلوبات أخرى **
<u>756,237</u>	<u>939,887</u>	

* إن المبلغ المدرج ضمن مصروفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ 53,700 دينار كويتي (2018: 66,500 دينار كويتي).

** إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 109,164 دينار كويتي (2018: 135,021 دينار كويتي).

لمزيد من التوضيح حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح رقم 13.3.

11 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات علاقة وفقا لشروط مماثلة لتلك السائدة على أسس متكافئة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربح. لم يتم تقديم أي ضمانات للأرصدة المدينة لأي طرف ذي علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019، لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2018: لا شيء دينار كويتي). تم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق الذي يعمل فيه الطرف ذو علاقة.

موظفو الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا:

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
168,653	172,088	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
26,032	14,508	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>194,685</u>	<u>186,596</u>	

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 53,700 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019 (2018: 66,500 دينار كويتي). ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

12 التزامات ومطلوبات محتملة

الالتزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2019، لدى المجموعة عقود انشائية حالية مع أطراف أخرى وبالتالي لديها التزامات مستقبلية تتعلق بمصروفات رأسمالية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 256,281 دينار كويتي (2018: 500,316 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

الالتزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمتأجر

أبرمت المجموعة عقد تأجير تشغيلي لإيجار مساحة وتبلغ مدة العقد 5 سنوات. لدى المجموعة خيار تأجير الأصل لمدة مماثلة.

فيما يلي الحد الأدنى لعقود التأجير المستحقة بموجب عقد التأجير التشغيلي كما في 31 أكتوبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
124,548	124,548	خلال سنة واحدة
266,604	143,556	بعد سنة واحدة وليس أكثر من خمس سنوات
<u>391,152</u>	<u>268,104</u>	

مطالبة محتملة عن دعوى قضائية

قام بعض المستأجرين لدى المجموعة بالبده في اتخاذ إجراءات ضد المجموعة فيما يتعلق ببعض العقارات المستأجرة. وأكد المستشار القانوني للمجموعة بأنه من الممكن وليس من المرجح أن تنجح تلك الإجراءات. وبالتالي لم يتم احتساب مخصص لأي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

المطلوبات المحتملة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لدى المجموعة مطلوبات محتملة بمبلغ 783,250 دينار كويتي (2018: 768,575 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات البنكية الناتجة ضمن سياق الأعمال الطبيعي. وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي التزامات مادية.

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى. والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية لدى المجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك الناتجة مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة بصورة رئيسية لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم). وتحظى الإدارة العليا لدى المجموعة بدعم مجلس الإدارة الذي يقدم لها الاستشارات حول المخاطر المالية وإطار حوكمة المخاطر المالية المناسبة للمجموعة. كما يمد مجلس الإدارة مسنولي الإدارة العليا لدى المجموعة بالتأكدات حول خضوع أنشطة المخاطر المالية لرقابة السياسات والإجراءات المناسبة كما يتم تحديد المخاطر المالية وقياسها وإدارتها طبقاً للسياسات وأهداف المخاطر لدى المجموعة. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

يقوم مجلس إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

13.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية أرصدة الإيجارات المدينة) بما في ذلك النقد لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

13.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة عن كثب. وفيما يتعلق بأرصدة الإيجارات المدينة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل إبرام ترتيبات عقود التأجير. وتعتبر مخاطر الائتمان عن الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

والحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
192,715	390,931	أرصدة مستأجرين مدينة وأرصدة مدينة أخرى
788,597	512,045	أرصدة لدى البنوك
<u>981,312</u>	<u>902,976</u>	

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة للمجموعة في قياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير جداً من الأرصدة الصغيرة. وتقتصر المجموعة على الزيادة الملحوظ لمخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد لمدة تزيد عن 90 يوماً ما لم تتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ترتبط أغلبية أشكال تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهرية.

13.2 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر عجز المجموعة عن الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد من هذه المخاطر، تدير الإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة منتظمة. وكجزء من الإدارة الحذرة لمخاطر السيولة، تحتفظ المجموعة بمستوى كاف من النقد أو الأدوات القابلة للتحويل للنقد للوفاء بمتطلبات رأس المال العامل لدى المجموعة.

يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة لدى المجموعة في 31 أكتوبر استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية.

المجموع	أكثر من سنة واحدة	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
30,332,103	-	-	30,332,103	في 31 أكتوبر 2019
692,639	-	534,055	158,584	دائنو تمويل إسلامي
<u>31,024,742</u>	<u>-</u>	<u>534,055</u>	<u>30,490,687</u>	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)
				المجموع

13 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

13.2 مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	من 3 أشهر إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
19,222,573	-	-	19,222,573	في 31 أكتوبر 2018 دائنو تمويل إسلامي
506,257	-	228,416	277,841	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)
19,728,830	-	228,416	19,500,414	المجموع

كما في 31 أكتوبر 2019، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 27,697,004 دينار كويتي (2018: 18,201,962 دينار كويتي). لدى الإدارة القدرة على تسوية التزاماتها من مصادر الدخل أو تجديد التسهيلات الائتمانية، بما في ذلك التسوية وفقاً ل عقود التسهيلات الائتمانية السنوية.

13.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر هي: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق دائني التمويل الإسلامي والأسهم المسعرة.

والغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار مؤشرات مقبولة مع تحقيق أعلى عائد.

13.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنتج مخاطر معدلات الربح من احتمالية تأثر التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة التغيرات في معدلات الربح. ترى المجموعة أنها لا تتعرض لمخاطر معدلات الربح حيث إن أدوات التمويل الإسلامي تحمل معدلات ربح ثابتة.

13.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية يتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات مدرجة بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للمجموعة) وصافي استثمارات المجموعة بعملة أجنبية.

ترى الإدارة أنه توجد مخاطر محدودة للتعرض لخسائر جوهريّة بسبب تقلب أسعار الصرف حيث أن ليس لديها تعرض جوهري لمخاطر العملات الأجنبية.

13.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

ويُقدر التعرض لمخاطر أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة فيما يتعلق بالاستثمارات في الأسهم غير المسعرة وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 3,122,677 دينار كويتي. تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 15.2.

يتم تداول بعض استثمارات المجموعة في أسهم بمبلغ 143,729 دينار كويتي علنا في بورصة دبي. ونظراً لأن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المحتفظ بها ترتبط إيجابياً إلى حد كبير بالتغيرات في مؤشر بورصة دبي، انتهت المجموعة إلى أن أي تغيير في المؤشر لن يكون له تأثير مادي على الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة.

14 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموعه هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها المجموعه وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تدير المجموعه هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

للحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعه تخفيض قيمة القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2019 و 31 أكتوبر 2018.

تراقب المجموعه رأس المال باستخدام معدل الاقتراض المتمثل في صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائداً صافي الدين. تقوم المجموعه بإدراج دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية للمجموعه.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,902,237	29,708,029	دائنو تمويل اسلامي
506,257	692,639	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والدفعات مقدما)
(788,597)	(512,045)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
18,619,897	29,888,623	صافي الدين
35,087,758	35,279,302	إجمالي رأس المال
53,707,655	65,167,925	اجمالي رأس المال وصافي الدين
34.6%	46%	معدل الاقتراض

15 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار أحكام تضع في اعتبارها العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

15 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

15.1 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة				
المدخلات	المدخلات	أسعار مطنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع	
الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	الجوهرية الملحوظة (المستوى 2)	دينار كويتي	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 أكتوبر 2019
59,384,000	-	-	59,384,000	عقارات استثمارية
50,437,712	-	-	50,437,712	31 أكتوبر 2018 عقارات استثمارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2019 أو 2018.

تم الإفصاح عن مطابقة قياس القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 4.

أساليب التقييم المستخدمة في استنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3

لدى المجموعة فئة واحدة من العقارات (السكنية والتجارية). ويوضح الجدول التالي ما يلي:

- تفاصيل أساليب التقييم المطبقة
- المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة بما في ذلك نطاقات الإيجار المحملة على الوحدات المختلفة ضمن نفس المبنى
- المعلومات الكمية حول المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة بالنسبة لقياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3

لم يكن هناك أي تغييرات أخرى في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في استنتاج القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق	النطاق	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	أسلوب التقييم
2018	2019		2018	2019	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
42.24	45.67	متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)	46,491,121	54,529,000	طريقة رسملة الإيرادات
7.07%	8.55%	معدل العائد			

15 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

15.1 الأدوات غير المالية (تتمة)

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهري في متوسط الأيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع كل على حدة قد يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم إلى التغيرات في الافتراضات الأساسية الأكثر جوهرياً لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة بدولة الكويت.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,521,886	2,969,200	+/- 5%	متوسط الأيجار
2,401,796	2,827,810	+/- 50 نقطة أساسية	معدل الرسملة
2,521,886	2,969,200	+/- 5%	معدل الإشغال

15.2 الأدوات المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	143,729	143,729
3,122,677	-	-	3,122,677
3,122,677	-	143,729	3,266,406

31 أكتوبر 2019
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
أسهم مسعرة
أسهم غير مسعرة

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة.

طرق وافتراضات التقييم

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمار المدرج في الأسهم

تستند القيمة العادلة للأسهم المتداولة علناً إلى أسعار السوق المعلنة في سوق نشط لموجودات مماثلة دون أي تعديلات. تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 1 من الجدول الهرمي.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

تستثمر المجموعة في شركات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في مثل هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. تستعين المجموعة بصافي قيمة الموجودات المسجلة وأساليب التقييم التي تستند إلى السوق في تقدير القيمة العادلة لهذه المراكز مع تعديلها بما يعكس العوامل المرتبطة بالشركة المستثمر فيها مثل تأثير ضعف التسويق.

يمثل معدل الخصم لضعف التسويق المبالغ التي حددت المجموعة أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

تفاصيل المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة المستخدمة في التقييم

بالنسبة للموجودات المالية المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام آليات التقييم المناسبة. يجوز أن تتضمن هذه الآليات استخدام المعاملات الحديثة في السوق على أساس متكافئ، أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو نماذج تقييم أخرى. أجرت المجموعة أيضاً تحليل الحساسية من خلال تنويع عوامل المدخلات بنسبة 5-10%. بناءً على هذا التحليل، لم تلاحظ أي تغييرات جوهريّة في القيمة العادلة.

15 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

15.2 الأدوات المالية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم (تتمة)

ان القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية حيث ان اغلب هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الاجل او يعاد تسعيرها فوراً بناءاً على الحركة في أسعار الربح السوقية.

مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

دينار كويتي	الأسهم غير المسعرة كما في 1 نوفمبر 2018
-	إعادة التصنيف نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
2,250,632	تعديل الانتقال نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(73,051)	مشتريات
1,007,451	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
(77,072)	
3,107,960	كما في 31 أكتوبر 2019

* نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لأول مرة، تم تسجيل الاستثمارات في الأسهم المقاسة سابقاً وفقاً للتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) بمبلغ 2,250,632 دينار كويتي ضمن المستوى 3 لأول مرة. راجع الإيضاح 2.2 لمزيد من المعلومات.

16 معلومات القطاعات

يتمثل نشاط المجموعة بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات المجموعة في الكويت وبالتالي لم يتم تقديم معلومات حول القطاعات.

17 دفعات مقدماً من حيازة عقارات استثمارية

(أ) في 17 يناير 2018، قامت الشركة الأم بالدخول في عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 3,959,710 دينار كويتي. يحدد هذا العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف.

في 8 مايو 2018، تم فسخ العقد وتم رد مبلغ 3,565,710 دينار كويتي (باستثناء العربون والمبلغ 394,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم. ترى الإدارة أن البائع لم يفي بالتزاماته المنصوص عليها في العقد وبالتالي يجب رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بهذا الرأي وادعى بأن الشركة الأم هي المسئولة عن فسخ هذا العقد. وقامت الشركة الأم برفع دعوى قضائية ضد البائع طالبت فيها برد العربون ودفع تعويضات مادية.

قامت محكمة أول درجة في 25 نوفمبر 2018 بإصدار حكمها لصالح الشركة الأم بإلزام البائع بتعويض الشركة الأم بمبلغ يقدر بنحو 788,000 دينار كويتي ولكن قام البائع بالطعن على هذا الحكم أمام محكمة الاستئناف.

قامت محكمة الاستئناف في 23 أبريل 2019 بإصدار حكمها ضد الشركة الأم برفض الدعوى المرفوعة من الشركة الأم وإلغاء الحكم السابق الصادر عن محكمة أول درجة.

ترى الإدارة بعد الاستعانة باستشارة قانونية مناسبة أنه من حق الشركة الأم استرداد المبلغ بالكامل وبالتالي قررت الطعن على هذا القرار وتتوقع قبول هذا الطعن من قبل محكمة التمييز. وكما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة، يوجد عدم تأكيد يتعلق بالنتيجة النهائية لهذه الدعوى وبالتالي لم يتم احتساب أي مخصص في المعلومات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2019.

17 دفعات مقدماً من حيازة عقارات استثمارية (تتمة)

(ب) قامت الشركة الأم في 28 أبريل 2019، بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 616,000 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والالتزامات التعاقد لكل طرف.

(ج) قامت الشركة الأم في 24 يوليو 2019، بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 748,750 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والالتزامات التعاقد لكل طرف.

(د) قامت الشركة الأم في 30 أكتوبر 2019 بإبرام عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقارات استثمارية في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 200,000 دينار كويتي. يحدد ذلك العقد شروط البيع والالتزامات التعاقد لكل طرف.