

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.  
وشركتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

31 مارس 2019

## تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

### مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 مارس 2019، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

### نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه يتعذر علينا التوصل إلى تأكيدات بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

### أساس النتيجة المتحفظة

أ) تم إدراج بعض العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع بمبلغ 22,874,040 دينار كويتي و11,577,901 دينار كويتي على التوالي. لم تقم المجموعة بتسجيل هذه العقارات بصافي القيمة الممكن تحقيقها في ضوء الحدث المفصح عنه في الإيضاح رقم 8 (أ) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ما يمثل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. إن تسجيل هذه العقارات بصافي القيمة الممكن تحقيقها يتطلب تخفيض قيمتها بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي بحيث تصل إلى صافي قيمتها الممكن تحقيقها أو إلى قيمتها العادلة. وبناءً عليه، تنخفض قيمة العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي، وترتفع صافي الخسائر المتراكمة بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي.

ب) تم إدراج عقار آخر قيد التطوير للمجموعة والذي تم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم 8 (ب) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بمبلغ 35,534,271 دينار كويتي. ولم تتمكن من الوصول إلى أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذا العقار حيث لم يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لبعض وحدات هذا العقار التي سوف يتم مبادلتها مقابل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة المتبقية لدى أحد جهات الإقراض. وبناءً عليه، فلم تتمكن من تحديد مدى ضرورة تعديل هذا المبلغ.

ج) تم إدراج عقار آخر قيد التطوير للمجموعة بمبلغ 46,697,256 دينار كويتي. ولم تتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه العقارات حيث لم تنته الشركة الأم حتى الآن من تطوير خطة تتضمن إما تقديم هذه العقارات في تسوية عينية إلى جهات اقراض أخرى، أو تطوير هذه العقارات لغرض البيع في المستقبل في سياق العمل المعتاد. وبالتالي، فلم تتمكن من تحديد مدى ضرورة تعديل هذا المبلغ.

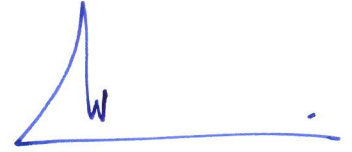
### النتيجة المتحفظة

باستثناء التعديلات على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة التي نمت إلى علمنا لو لم يكن الأمر المبين في الفقرات السابقة، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة  
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة  
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 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

21 مايو 2019

الكويت

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		ايضاح	
2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي		
276,611	-		إيرادات توزيعات أرباح
(198,391)	60,322		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(119,233)	(118,692)		تكاليف موظفين
(68,331)	(31,028)		مصروفات عمومية وإدارية
(46,702)	(46,858)		تكاليف تمويل إسلامي
(156,046)	(136,256)		خسارة الفترة
(0.14) فلس	(0.12) فلس	4	خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
(156,046)	(136,256)
(567,935)	256,000
(567,935)	256,000
(723,981)	119,744

خسارة الفترة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى

بنود إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في  
الفترة اللاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للفترة

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)  
كما في 31 مارس 2019

31 مارس 2018 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	31 مارس 2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				<b>موجودات غير متداولة</b>
				ممتلكات ومعدات
18,384	3,210	-	5	عقارات قيد التطوير
104,763,773	106,355,625	106,675,264	5	عقارات استثمارية
28,494,105	28,891,776	28,943,038	6	استثمار في شركات زميلة
4,967,669	4,909,674	4,909,674		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,627,063	2,558,934	2,575,439		مدينة إجازة
27,615,141	27,933,456	28,017,779		
<u>168,486,135</u>	<u>170,652,675</u>	<u>171,121,194</u>		
				<b>موجودات متداولة</b>
				مدينة إجازة
1,138,336	-	-		مدنيون ومدفوعات مقدما
8,987,530	8,206,637	8,179,342	7	ارصدة لدى البنوك ونقد
698,938	807,094	809,198		
<u>10,824,804</u>	<u>9,013,731</u>	<u>8,988,540</u>		
<u>179,310,939</u>	<u>179,666,406</u>	<u>180,109,734</u>		
				<b>إجمالي الموجودات</b>
				<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
				<b>حقوق الملكية</b>
				راس المال
110,727,500	110,727,500	110,727,500		احتياطي إجباري
1,473,038	1,473,038	1,473,038		احتياطي عام
2,288	2,288	2,288		اسهم خزينة
(1,473,038)	(1,473,038)	(1,473,038)		احتياطي تحويل عملات اجنبية
5,417,398	6,446,086	6,702,086		خسائر متراكمة
(30,553,207)	(32,084,042)	(32,220,298)		
<u>85,593,979</u>	<u>85,091,832</u>	<u>85,211,576</u>		
				<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
				<b>مطلوبات غير متداولة</b>
				دائنو تمويل إسلامي
22,744,624	20,880,696	20,880,696	9	دائنون ومصرفات مستحقة
43,739,435	44,970,456	45,103,601		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
443,959	475,178	491,990		
<u>66,928,018</u>	<u>66,326,330</u>	<u>66,476,287</u>		
				<b>مطلوبات متداولة</b>
				دائنو تمويل إسلامي
19,501,659	21,000,463	21,067,522	9	دائنون ومصرفات مستحقة
7,287,283	7,247,781	7,354,349		
<u>26,788,942</u>	<u>28,248,244</u>	<u>28,421,871</u>		
<u>93,716,960</u>	<u>94,574,574</u>	<u>94,898,158</u>		
<u>179,310,939</u>	<u>179,666,406</u>	<u>180,109,734</u>		
				<b>إجمالي المطلوبات</b>
				<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

  
مرزوق الرشدان  
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أبيال للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التخيرات في حقوق الملكية المرحلي المكلف المجمع (غير مدقق)  
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

	المجموع دينار كويتي	خسائر مترابطة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات / اجنبية دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	احتياطي إجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
85,091,832	(32,084,042)	6,446,086	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500	كما في 1 يناير 2019
(136,256)	(136,256)	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
256,000	-	256,000	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للفترة
119,744	(136,256)	256,000	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للفترة
85,211,576	(32,220,298)	6,702,086	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500	كما في 31 مارس 2019
86,317,960	(30,397,161)	5,985,333	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500	كما في 1 يناير 2018
(156,046)	(156,046)	-	-	-	-	-	خسارة الفترة
(567,935)	-	(567,935)	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للفترة
(723,981)	(156,046)	(567,935)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للفترة
85,593,979	(30,553,207)	5,417,398	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500	كما في 31 مارس 2018

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكلفة المجمع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات
(156,046)	(136,256)	أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة
		تعديلات لـ:
13,863	16,812	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
5,787	3,210	استهلاك
198,391	(60,322)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
46,702	46,858	تكاليف تمويل إسلامي
108,697	(129,698)	
		التغيرات في رأس المال العامل:
85,281	27,295	مدينون ودفعات مقدماً
76,239	107,138	دائنون ومصرفات مستحقة
270,217	4,735	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(2,402)	(4,735)	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
(276,611)	-	ودائع في أرصدة بنكية محتجزة
228,174	-	مسحوبات من أرصدة بنكية محتجزة
(50,839)	(4,735)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(218,957)	-	سداد دائني تمويل إسلامي
(218,957)	-	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
421	-	الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
31	223	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
452	223	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 مارس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.



## 1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 15 مايو 2019.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تأسست في الكويت وأسهمها مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج السور، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، الكويت.

تزاوَل المجموعة أنشطة تطوير أنواع العقارات المختلفة وفقاً للنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم. تقوم المجموعة بأنشطة أعمالها في منطقة الشرق الأوسط ومصر. تتم كافة الأنشطة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة لدى هيئة الرقابة الشرعية.

لم يتم انعقاد الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وبالتالي تخضع مبالغ المقارنة في هذه البيانات المالية المجمعة لموافقة هذه الجمعية.

### 2.1 المفهوم المحاسبي الأساسي

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. وكما هو مبين بالإيضاح 8، لم تتمكن المجموعة كما في 31 مارس 2019 من الوفاء بأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة في تواريخ استحقاقها بحوالي مبلغ 2.3 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2.3 مليون دينار كويتي و31 مارس 2018: 7.4 مليون دينار كويتي)، كما تجاوزت مطلوباتها المتداولة الموجودات المتداولة بحوالي مبلغ 19.4 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 19.2 مليون دينار كويتي و31 مارس 2018: 16.0 مليون دينار كويتي) في 31 مارس 2019. ولقد قامت الإدارة ومجلس إدارة الشركة الأم باتخاذ عدة إجراءات لتسوية مطلوبات المجموعة والحصول على تمويل طويل الأجل. وفيما يلي بعض هذه الإجراءات:

- خلال سنة 2018، قامت الشركة الأم بتسوية جزء من التزامات المراجعة الخاصة بها التي تبلغ 834 ألف دينار كويتي.
- خلال الفترة، كما هو مفصّل عنها في إيضاح 8، وقعت الشركة الأم على مذكرة تفاهم مع إحدى جهات الإقراض لتسوية رصيد قائم يبلغ 20.4 مليون دينار كويتي خلال سنة 2019. وتم الاتفاق في هذه التسوية على التنازل عن بعض العقارات في الإمارات العربية المتحدة ومصر.
- تعقد المجموعة مناقشات مع جهات الإقراض الأخرى للترتيب للتسوية وإعادة الجدولة وتقديم تغطية للضمانات المتعلقة بتسهيلات التمويل المتبقية.

بناء على ما تقدم، وفي ضوء حقيقة أن إجمالي موجودات المجموعة يتجاوز مطلوباتها بحوالي مبلغ 85.2 مليون دينار كويتي كما في 31 مارس 2019، (31 ديسمبر 2018: 85.1 مليون دينار كويتي و31 مارس 2018: 85.6 مليون دينار كويتي) تأخذ الإدارة في اعتبارها أن المجموعة لديها ما يكفي من الموارد لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تواصل المجموعة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

### 2 أساس الإعداد

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2019.

## 2 أساس الأعداد (تتمة)

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي. على الرغم من ذلك، فإن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

## 3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة

### معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة

إن السياسات المحاسبية المطبقة في اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتوافق مع تلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2019. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

### المعيار الدولي للتقارير المالية 16 " عقود التأجير "

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، فلم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدي في 1 يناير 2019. وبموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع تسجيل التأثير التراكمي للتطبيق المبدي للمعيار في تاريخ التطبيق المبدي. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف بعقود 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 تتخفف فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

### (أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف عقود تأجيرها في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن المدينين والمدفوعات مقدماً والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى على التوالي.

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للاعتراف والقياس بكافة عقود التأجير باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقال محددة ومبررات عملية تم تطبيقها من قبل المجموعة.

### عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

قامت المجموعة بالاعتراف بالموجودات المرتبطة بحق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بالموجودات المرتبطة بحق الاستخدام استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدي. وتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدي.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تتمة)

(أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)

عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي (تتمة)  
كما قامت المجموعة بتطبيق المبررات العملية في الحالات الآتية:

- تطبيق معدل خصم فردي لمحفظه عقود التأمين التي تجمعها سمات متماثلة،
- الاعتماد على تقييمها لعقود التأجير كملزمة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي،
- تطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير التي تنتهي مدتها خلال 12 شهر في تاريخ التطبيق المبدئي،
- استبعاد التكاليف المباشرة المبدئية من قياس الأصل المرتبط بحق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي،
- تطبيق الإدراك المتأخر لتحديد مدة عقد التأجير بالنسبة للعقود التي تتضمن خيارات مد أو انتهاء عقد التأجير.

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تم تطبيقها اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي:

الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام

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

مطلوبات عقود التأجير

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

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

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة

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

3- التغييرات في السياسات المحاسبية للمجموعة (تتمة)

معايير جديدة وتفسيرات وتعديلات مطبقة من قبل المجموعة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" (تتمة)

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على خيارات التجديد تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة الغير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

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

ان تطبيق هذا المعيار لم يؤد إلى أي تغيير مادي في السياسات المحاسبية للمجموعة وليس له أي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية المحاسبية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2019 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

4 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب خسارة السهم الأساسية والمخفضة بقسمة خسارة الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة).

الثلاثة أشهر المنتهية في  
31 مارس

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(156,046)	(136,256)	خسارة الفترة
1,099,525,000	1,099,525,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، بالصافي بعد أسهم الخزينة
(0.14) فلس	(0.12) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة

لا توجد أسهم عادية مخفضة محتملة.

5 عقارات قيد التطوير

31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
105,459,497	105,459,497	106,355,625	كما في بداية الفترة / السنة
2,402	358,195	4,735	إضافات
(698,126)	537,933	314,904	تعديل عملات أجنبية
104,763,773	106,355,625	106,675,264	كما في نهاية الفترة / السنة

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير المتكبدة لاحقاً. تقع هذه العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

5 عقارات قيد التطوير (تتمة)

في تاريخ المعلومات المالية، تم رهن العقارات قيد التطوير ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 105,421,505 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 105,105,567 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 103,528,293 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 8).

6 عقارات استثمارية

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
كما في بداية الفترة / السنة	28,726,697	28,891,776	
تعديل عملات أجنبية	(232,592)	51,262	
كما في نهاية الفترة / السنة	28,494,105	28,943,038	

في تاريخ البيانات المالية، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,532,449 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 4,519,070 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 4,466,370 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 8).

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر 2018 من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات المصنفة ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 12). ترى الإدارة أنه لم تطرأ أي تغييرات جوهرية على القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2019.

7 أرصدة لدى البنوك ونقد

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
أرصدة لدى البنوك ونقد	698,938	809,198	
ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة	(698,486)	(808,975)	
الأرصدة لدى البنوك والنقد لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع	452	223	

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة مبالغ محتفظ بها في حسابات مجمدة. لا تستطيع المجموعة استغلال هذه المبالغ حتى يتم الوفاء بالالتزامات المتعلقة بإنشاء وإنجاز بعض المشاريع.

31 مارس 2018 دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	31 مارس 2019 دينار كويتي	
43,314,382	42,814,809	42,836,089	مجمّل المبلغ
(1,068,099)	(933,650)	(887,871)	ناقصاً: أرباح مؤجلة مستحقة
<u>42,246,283</u>	<u>41,881,159</u>	<u>41,948,218</u>	
22,744,624	20,880,696	20,880,696	مصنفة كـ:
19,501,659	21,000,463	21,067,522	غير متداولة
			متداولة
<u>42,246,283</u>	<u>41,881,159</u>	<u>41,948,218</u>	

إن المعدل الفعلي للأرباح المستحقة يتراوح من 4.5% إلى 7.0% (31 ديسمبر 2018: 4.5% إلى 7.0%) و 31 مارس 2018: 4.5% إلى 7.0% سنوياً.

إن أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بمبلغ 36,879,775 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 36,821,011 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 37,218,813 دينار كويتي) مكفولة بضمانات على شكل عقارات قيد التطوير بمبلغ 105,421,505 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 105,105,567 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 103,528,293 دينار كويتي) (إيضاح 5)، وعقارات استثمارية بمبلغ 4,532,449 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 4,519,070 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 4,466,370 دينار كويتي) (إيضاح 6)، واستثمار في شركات زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 4,824,279 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 4,824,279 دينار كويتي)، وموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,500,000 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 1,500,000 دينار كويتي).

خلال الفترة، تعثرت المجموعة في سداد اقساط دانني تمويل إسلامي بمبلغ 2,258,110 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 2,258,110 دينار كويتي و 31 مارس 2018: 7,443,305 دينار كويتي) وهي حالياً بصدد إعادة جدولة هذه الدفعات.

بتاريخ 18 فبراير 2019، أعلنت الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية أنها وقعت على مذكرة تفاهم مع إحدى جهات الإقراض لتسوية داننو تمويل إسلامي بمبلغ 20,399,604، يمثل الرصيد الأساسي لتسهيلات التمويل وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى 31 ديسمبر 2018، من خلال مقابل على أساس عيني بمبلغ 19,432,305 في تاريخ التوقيع على اتفاقية التسوية النهائية، بحد أقصى بحلول 30 يونيو 2019 كما يلي:

(أ) عقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية بقيمة دفترية حالية تبلغ 22,874,040 دينار كويتي و 11,577,901 دينار كويتي، على التوالي يتم اعتبارها تسوية على أساس عيني بمبلغ 11,700,000 دينار كويتي طبقاً لمذكرة التفاهم المذكورة. سوف تقوم الشركة الأم بتسجيل خسارة بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي كما وعندما يتم إجراء عمليات التسوية.

(ب) بعض وحدات العقار قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية يبلغ 35,534,271 دينار كويتي يتم اعتبارها تسوية على أساس عيني بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي. لا يزال يتم إجراء تحديد كمية الوحدات، وبناء عليه يتم تعليق نتيجة القيمة العادلة للعقار ليتم الموافقة عليها من الجهة المقرضة.

(ت) بعض الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمة دفترية تبلغ 656,792 دينار كويتي تمثل تسوية على أساس عيني بقيمة 656,792 دينار كويتي.

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التأثير الملموس من قبل هؤلاء الأطراف. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لا يوجد معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2019.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
60,981	64,777	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
5,955	16,371	مكافأة نهاية الخدمة
66,936	81,148	

10 التزامات ومطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2019، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 9,572,974 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 9,544,715 دينار كويتي و31 مارس 2018: 10,786,624 دينار كويتي).

## شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

معلومات القطاعات 11

لأغراض الإدارة، تنتظم المجموعة في ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية:

- الإمارات العربية المتحدة
- الكويت
- دول أخرى

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحدها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ قرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس العائد على الاستثمار. لا يوجد لدى المجموعة أية معاملات فيما بين القطاعات.

	المجموع		دول أخرى		الكويت		الإمارات العربية المتحدة	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
276,611	-	-	-	-	276,611	-	-	-
(432,657)	(136,256)	-	-	-	(337,529)	(65,143)	(95,128)	(71,113)
(156,046)	(136,256)	-	-	(60,918)	(65,143)	(95,128)	(71,113)	
179,310,939	180,109,734	11,382,139	11,577,902	5,448,772	5,475,346	162,480,028	163,056,486	
93,716,960	94,898,158	-	-	35,939,090	35,372,252	57,777,870	59,525,906	

الفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

إيرادات القطاع  
مصروفات القطاع

نتائج القطاع

كما في 31 مارس

موجودات القطاع

مطلوبات القطاع



## 12 القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم لبيع أصل او المدفوع لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

- المستوى 1: أسعار معلنة في سوق نشط للنفس الأداة،
- المستوى 2: أسعار معلنة في سوق نشط لأدوات مالية مماثلة أو أساليب تقييم أخرى تستند جميع مدخلاتها الجوهرية الى البيانات المعروضة في السوق،
- المستوى 3: أساليب تقييم لا تستند أي من مدخلاتها الجوهرية الى البيانات المعروضة في السوق.

### الإدوات المالية:

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات التي لا تتوافر لها اسواق نشطة، تستخدم المجموعة اساليب التقييم المناسبة للظروف والتي يتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات المعروضة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير المعروضة.

تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات في القسم الخاص بالسياسات المحاسبية الجوهرية في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

إن الموجودات المالية لدى المجموعة مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة المدرجة بالدفاتر لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات التي تحمل معدلات ربح يعاد تسعيرها فوراً بناء على حركة السوق في معدلات الربح.