شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

مدققون ومستشارون
عمارة السوق الكبير، برج أ، الدور التاسع
ص.ب 2986 صفاة - 13030 الكويت
تلفون : 9-3900 2244(965)
فاكس : 8451 2243(965)
البريد الالكتروني: gt@kw.gt.com
www.grantthornton.com.kw

EY
نبني عالماً أفضل للعمل
العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢٠
شارع أحمد الجابر
هاتف : 5000 2295 / 2880 2245
فاكس : 6419 2245
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيان الأرباح أو الخسائر المجمع وبيان الدخل الشامل المجمع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقًا 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. 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 للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها. ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 60% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

نظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- قمنا بتقييم كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- قمنا بالتحقق مما إذا كانت آليات التقييم التي استعان بها المقيمون الخارجيون مناسبة لغرض تقييم العقار الاستثماري ذي الصلة.
- قمنا بتقييم مدى ملائمة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين.
- قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لعينة من العقارات الاستثمارية للتحقق من مدى ملائمة البيانات المقدمة إلى المقيمين الخارجيين.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 8 و20.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة نسبة 8% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مفصح عنها بالإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام آليات التقييم التي تتضمن مدخلات غير ملحوظة، وبالتالي تتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات جوهرية لتحديد القيمة العادلة. لهذه الأسباب، فإن هذا الامر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- بالنسبة للتقييمات التي استخدمت مدخلات جوهرية غير ملحوظة، قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والمدخلات المستخدمة في التقييمات حيثما كان ملائماً بالمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجياً لتقييم مدى ارتباطها واكتمالها ودقتها.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر وفقاً للقيمة العادلة ومدى الحساسية للتغييرات في المدخلات غير الملحوظة الواردة ضمن ايضاحي 7 و20.1 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

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

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة 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 والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي 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 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 مراقبي 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 مراقبي 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 دائمًا 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 مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكامًا مهنيةً 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 شكًا 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 مراقبي 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 مراقبي 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 ونتحمل 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 جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضًا المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضًا 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 مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمرا ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
نبني عالماً أفضل للعمل

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية 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 المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 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
العيبان والعصيمي وشركاهم

أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون – القطامي والعيبان وشركاهم

3 مارس 2020
الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	ايضاحات	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الإيرادات			
إيرادات تأجير		**3,160,153**	3,912,780
خسائر تقييم عقارات استثمارية	8	**(8,655,684)**	(417,480)
ربح بيع عقارات استثمارية	8	**-**	523,978
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	7	**862,441**	93,077
ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	7	**1,398,615**	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	7	**632,894**	1,347,691
اتعاب إدارة		**668,403**	550,317
إيرادات أخرى	3	**337,021**	361,050
حصة في نتائج شركات زميلة	9	**(393,467)**	2,750,838
صافي فروق تحويل عملات اجنبية		**(86,625)**	39,003
اجمالي الإيرادات		**(2,076,249)**	9,161,254
المصروفات			
تكاليف تشغيل عقارات		**(1,201,516)**	(1,070,652)
تكاليف موظفين		**(730,613)**	(861,691)
استهلاك		**(155,432)**	(17,211)
مصروفات إدارية		**(320,026)**	(338,840)
أتعاب استشارية ومهنية		**(206,810)**	(156,956)
تكاليف تمويل		**(2,202,724)**	(2,341,999)
اجمالي المصروفات		**(4,817,121)**	(4,787,349)
(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**(6,893,370)**	4,373,905
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**-**	(38,810)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		**-**	(109,814)
الزكاة		**-**	(43,926)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	16	**-**	(105,000)
(خسارة) ربح السنة		**(6,893,370)**	4,076,355
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**(6,893,370)**	4,014,596
الحصص غير المسيطرة		**-**	61,759
(خسارة) ربح السنة		**(6,893,370)**	4,076,355
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	4	**(20.52) فلس**	11.92 فلس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
(خسارة) ربح السنة	**(6,893,370)**	4,076,355
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:		
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:		
حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة	-	(712,709)
صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية	**23,046**	27,595
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	**23,046**	(685,114)
اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	**(6,870,324)**	3,391,241
الخاص بـ:		
مساهمي الشركة الأم	**(6,870,324)**	3,329,482
الحصص غير المسيطرة	-	61,759
	(6,870,324)	3,391,241

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2019

	ايضاحات	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الموجودات			
النقد والنقد المعادل	5	**2,369,410**	6,571,267
مدينون وموجودات أخرى	6	**5,806,429**	6,261,915
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	7	**8,429,204**	9,721,768
عقارات استثمارية	8	**60,323,903**	64,487,981
استثمار في شركات زميلة	9	**22,362,471**	24,230,450
ممتلكات ومعدات		**618,189**	91,408
مجموع الموجودات		**99,909,606**	111,364,789
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	10	**34,564,860**	34,564,860
علاوة إصدار أسهم	10	**2,869,130**	2,869,130
احتياطي إجباري	11	**8,842,498**	8,842,498
احتياطي اختياري	12	**4,421,250**	4,421,250
أسهم خزينة	13	**(1,017,932)**	(922,378)
احتياطي أسهم خزينة		**4,396,905**	4,396,905
احتياطي تحويل عملات أجنبية		**1,478,947**	1,455,901
احتياطي القيمة العادلة		**(712,709)**	(712,709)
(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة		**(2,579,385)**	6,670,223
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		**52,263,564**	61,585,680
الحصص غير المسيطرة		-	85,248
إجمالي حقوق الملكية		**52,263,564**	61,670,928
المطلوبات			
دائنون ومطلوبات أخرى	14	**7,878,883**	9,726,702
قروض وسلف	15	**39,767,159**	39,967,159
إجمالي المطلوبات		**47,646,042**	49,693,861
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**99,909,606**	111,364,789

محمد عبدالحميد المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

	الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2019	34,564,860	2,869,130	8,842,498	4,421,250	(922,378)	4,396,905	1,455,901	(712,709)	6,670,223	61,585,680	85,248	61,670,928
خسارة السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,893,370)	(6,893,370)	-	(6,893,370)
إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	23,046	-	-	23,046	-	23,046
اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	23,046	-	(6,893,370)	(6,870,324)	-	(6,870,324)
تصفية شركات تابعة (إيضاح 1.2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(85,248)	(85,248)
شراء اسهم خزينة	-	-	-	-	(95,554)	-	-	-	-	(95,554)	-	(95,554)
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,356,238)	(2,356,238)	-	(2,356,238)
في 31 ديسمبر 2019	**34,564,860**	**2,869,130**	**8,842,498**	**4,421,250**	**(1,017,932)**	**4,396,905**	**1,478,947**	**(712,709)**	**(2,579,385)**	**52,263,564**	-	**52,263,564**

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (تتمة)

	الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
	رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي اجباري	احتياطي اختياري	أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	أرباح مرحلة	الإجمالي الفرعي	الحصص غير المسيطرة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2018 كما سبق إدراجه	34,564,860	2,869,130	8,411,283	4,205,643	(865,740)	4,396,905	1,428,306	100,614	4,890,904	60,001,905	2,772,053	62,773,958
تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9	-	-	-	-	-	-	-	(100,614)	100,614	-	-	-
كما في 1 يناير 2018 (معاد إدراجه)	34,564,860	2,869,130	8,411,283	4,205,643	(865,740)	4,396,905	1,428,306	-	4,991,518	60,001,905	2,772,053	62,773,958
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	4,014,596	4,014,596	61,759	4,076,355
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	-	27,595	(712,709)	-	(685,114)	-	(685,114)
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	27,595	(712,709)	4,014,596	3,329,482	61,759	3,391,241
شراء أسهم خزينة	-	-	-	-	(56,638)	-	-	-	-	(56,638)	-	(56,638)
حيازة حصة غير مسيطرة في شركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	-	330,564	330,564	(2,748,564)	(2,418,000)
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10)	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,019,633)	(2,019,633)	-	(2,019,633)
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	431,215	215,607	-	-	-	-	(646,822)	-	-	-
في 31 ديسمبر 2018	34,564,860	2,869,130	8,842,498	4,421,250	(922,378)	4,396,905	1,455,901	(712,709)	6,670,223	61,585,680	85,248	61,670,928

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

	ايضاحات	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة		**(6,893,370)**	4,373,905
تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:			
خسائر تقييم من عقارات استثمارية	8	**8,655,684**	417,480
ربح بيع عقارات استثمارية	8	**-**	(523,978)
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	7	**(862,441)**	(93,077)
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	7	**(632,894)**	(1,347,691)
ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	7	**(1,398,615)**	-
حصة في نتائج شركات زميلة	9	**393,467**	(2,750,838)
مصروف استهلاك ممتلكات ومعدات		**28,409**	17,211
مصروف استهلاك موجودات حق الاستخدام		**127,023**	-
إيرادات فوائد		**(253,825)**	(302,823)
مصروف فوائد لمطلوبات تاجير		**29,971**	-
تكاليف تمويل		**2,172,076**	2,341,999
		1,365,485	2,132,188
تعديلات على رأس المال العامل:			
مدينون وموجودات أخرى		**455,486**	98,619
دائنون ومطلوبات أخرى		**(2,587,441)**	1,045,548
صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل		**(766,470)**	3,276,355
أنشطه الاستثمار			
شراء ممتلكات ومعدات		**(112,572)**	(77,801)
متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**-**	1,262,685
متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		**3,589,861**	-
إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	7	**632,894**	1,347,691
شراء عقارات استثمارية	8	**-**	(4,783,503)
نفقات رأسمالية متكبدة لعقارات استثمارية	8	**(4,519,940)**	(6,799,630)
متحصلات من بيع عقارات استثمارية	8	**-**	12,460,523
إضافات إلى حصة في شركات زميلة	9	**(243,666)**	(1,528,421)
متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركات زميلة	9	**318,070**	4,533,264
المقابل المدفوع لشراء حصص غير مسيطرة في شركة تابعة		**-**	(2,418,000)
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	9	**374,614**	371,031
إيرادات فوائد مستلمة		**253,825**	161,702
دفعات مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري		**-**	2,482,170
الحركة في ودائع مقيدة		**(5,676)**	-
صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار		**287,410**	7,011,711
أنشطة التمويل			
توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم	10	**(2,311,824)**	(2,005,604)
متحصلات من قروض وسلف	15	**3,800,000**	3,500,000
سداد قروض وسلف	15	**(4,000,000)**	(8,900,000)
شراء أسهم خزينة		**(95,554)**	(56,638)
تكاليف تمويل مدفوعة		**(1,147,741)**	(2,287,262)
سداد مطلوبات تأجير		**(116,446)**	-
صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل		**(3,871,565)**	(9,749,504)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل		**(4,350,625)**	538,562
تعديلات تحويل عملات اجنبية		**143,174**	(1,839)
النقد والنقد المعادل في بداية السنة	5	**6,147,275**	5,610,552
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	5	**1,939,824**	6,147,275
بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية			
تعديل انتقالي لمطلوبات التأجير نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16		**569,641**	-
تعديل انتقالي لموجودات حق الاستخدام نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16		**(569,641)**	-
تعديل انتقالي لاحتياطي القيمة العادلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9		**-**	(100,614)
تعديل انتقالي للأرباح المرحلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9		**-**	100,614
دائنون ومطلوبات أخرى		**(900,000)**	-
متحصلات من استرداد راسمال استثمار في شركات زميلة		**900,000**	-

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة

1.1 معلومات حول التأسيس

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 3 مارس 2020. ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970 الصفاة 13010 دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وفيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة الأم:

- تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونيابة عن الغير.
- تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقا للقواعد المقررة من وزارة التجارة.
- استضافة المزادات.
- تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها.
- إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الايضاح 1.2 أدناه. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الايضاح 16.

1.2 معلومات حول المجموعة

أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %		الأنشطة الرئيسية
		2019	2018	
شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	**100%**	100%	ترفيهية ومشاريع سياحية
شركة إنجازات العقارية – فرنسا 1	فرنسا	-	100%	عقارات
شركة الداو العقارية – ش.م.ب. (مقفلة)	البحرين	**100%**	100%	عقارات
شركة الداو العالمية العقارية – ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	**100%**	100%	عقارات
شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة – ذ.م.م.	الكويت	**100%**	100%	عقارات
شركة القوز العالمية للتجارة العامة والمقاولات – ذ.م.م.	الكويت	-	60%	تجارة عامة ومقاولات
شركة إنجازات لوسيل – ذ.م.م	الكويت	**100%**	100%	تجارة عامة ومقاولات
شركة أمواج للتنمية العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) 1	الكويت	-	100%	عقارات
شركة البتيل العقارية – ذ.م.م.	الامارات العربية المتحدة	**100%**	100%	عقارات
شركة انجازات اس ايه ار ال	لكسمبورج	**100%**	100%	عقارات
شركة البرشاء العقارية – ش.م.ك (مقفلة)	الكويت	**100%**	100%	عقارات

1 تم تصفية الشركات التابعة خلال السنة الحالية. لم يتم تسجيل أي أرباح او خسائر نتيجة لتصفية الشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

ب) الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 9.

	بلد التأسيس	*نسبة الملكية %*		*الأنشطة الرئيسية*
		2019	*2018*	
شركة ايكاروس العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) 1	الكويت	-	45%	عقارات
شركة اليال العقارية – ذ.م.م.	البحرين	**50%**	50%	عقارات
شركة السنبوك العقارية – ذ.م.م.	الأمارات العربية المتحدة	**25%**	25%	عقارات
شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.	البحرين	**50%**	50%	عقارات
كانكورب ديوسبورج اس.ايه.ار.ال.	لكسمبورج	**50%**	50%	عقارات
شركة فيرست العقارية – ش.م.ب (مقفلة)	البحرين	**28%**	28%	عقارات
شركة اوربان كوارتيرز – ذ.م.م	البحرين	**50%**	50%	عقارات

1 خلال السنة الحالية، تم تصفية شركة ايكاروس العقارية – ش.م.ك. (مقفلة) وتم استبعادها من السجل التجاري (إيضاح 9).

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 للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 20.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغيرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحا أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى 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 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقا 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، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. وفقا لهذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع ادراج التأثير المتراكم 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 وفقا لمعيار 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 ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بيان المركز المالي المجمع كما في 1 يناير 2019:

	دينار كويتي
الموجودات	
موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات)	**569,641**
المطلوبات	
مطلوبات تأجير (مدرجة ضمن دائنون ومطلوبات أخرى)	**569,641**

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 الموجودات الأخرى والمطلوبات الأخرى على التوالي.

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

◄ *عقود التأجير التي تم تصنيفها سابقاً كعقود تأجير تمويلي*

لم تقم المجموعة بتغيير القيمة الدفترية المبدئية للموجودات والمطلوبات المسجلة في تاريخ التطبيق المبدئي لعقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تمويلي (أي موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير المكافئة لموجودات ومطلوبات عقود التأجير المسجلة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17). تم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على هذه العقود اعتبارا من 1 يناير 2019.

◄ *عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي*

سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام بالنسبة لمعظم العقود استنادا إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقا بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. وفي بعض الحالات، تم تسجيل موجودات حق الاستخدام استنادا إلى مبلغ يكافئ مطلوبات عقود التأجير مع تعديلها بما يعكس أي مدفوعات مسددة سابقاً ومدفوعات عقود التأجير المستحقة المسجلة سابقاً. ويتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استنادا إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة حيث:

- قامت المجموعة بتطبيق معدل خصم فردي على محفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة.
- اعتمدت المجموعة على تقييمها لما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط مجحفة والذي تم إجراؤه مباشرةً قبل تاريخ التطبيق المبدئي.
- قامت بتطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة تأجير تنتهي خلال 12 شهراً اعتبارا من تاريخ التطبيق المبدئي.
- استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة المبدئية من قياس موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدئي.
- استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشتمال العقد على خيارات بمد أجل أو إنهاء عقد التأجير.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

يمكن مطابقة مطلوبات التأجير كما في 1 يناير 2019 مقابل التزامات التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018 على النحو التالي:

	دينار كويتي
التزامات التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018	638,071
المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد كما في 1 يناير 2019	5.6%
التزامات التأجير التشغيلي المخصومة ومطلوبات التأجير كما في 1 يناير 2019	**569,641**

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:

◄ *المجموعة كمستأجر*

تطبق المجموعة طريقة الاعتراف والقياس الفردي لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الاجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تسجل المجموعة مطلوبات التأجير لعرض أداء مدفوعات التأجير، وموجودات حق التأجير التي تمثل الحف في استخدام الموجودات ذات الصلة.

◄ *موجودات حق الاستخدام*

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل ذي الصلة للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

◄ *مطلوبات عقود التأجير*

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات التأجير والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصا أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشتمل مدفوعات التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد بصورة معقولة من أنه سيتم ممارسته من قبل المجموعة، وسداد الغرامات المترتبة على إنهاء عقد التأجير 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 كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري.

بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم الفائدة 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 تغير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغير 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 للموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير موجودات تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 5,000 دولار امريكي (1,500 دينار كويتي)). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (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.

ج) المبالغ المسجلة في بيان المركز المالي المجمع والارباح او الخسائر

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير للمجموعة والتحركات خلال السنة:

	موجودات حق الاستخدام	*مطلوبات تأجير*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
في 1 يناير 2019	569,641	569,641
مصروفات استهلاك	(127,023)	-
تراكم الفائدة	-	29,971
مدفوعات	-	(116,446)
في 31 ديسمبر 2019	**442,618**	**483,166**

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، انخفضت المصروفات العمومية والإدارية بمبلغ 116,446 دينار كويتي، وارتفعت مصروفات الاستهلاك بمبلغ 127,023 دينار كويتي.

2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعة للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختبارا اختياريا لمدى تركز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال نتيجة لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 *عرض البيانات المالية* ومعيار المحاسبة الدولي 8 *السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء* لكي يتفق تعريف مصطلح "معلومات جوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات العامة ذات الغرض العام استنادا إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

2.4.1 أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. 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. ولدعم هذا الافتراض، وعندما 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) التعاقدي 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 تدرج أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقا للقيمة العادلة.

2.4.2 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاؤها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة الشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بخلاف أرباح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على السياسات المحاسبية لهذه الشركات بحيث تتوافق مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ البيانات المالية المجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في أرباح شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة اشهر أو اقل والتي تتعرض لمخاطر غير مادية للتغير في القيمة. يدرج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقا للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءا لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

1) الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقا لقيمته العادلة زائدا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبدئي والقياس المبدئي (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال في يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقا قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية أو خسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 32 *الأدوات المالية: العرض*، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبدا إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداده أيهما أقل.

2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة والدائنين والمصروفات المستحقة.

تسجل المطلوبات المالية مبدئيا بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطا بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

قروض وسلفيات

بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقا قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذا في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)
2) المطلوبات المالية (تتمة)
القياس اللاحق (تتمة)
مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)
دائنون ومصروفات مستحقة
تقيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف
يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3) مقاصة الأدوات المالية
يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعتزم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية
لا تتعرض الاستثمارات في اسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة الى ذلك، ليس لدى المجموعة أي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقا للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءا لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهرًا القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهرًا). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والارصدة المدينة الاخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استنادا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استنادا إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 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. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2.4.6 عقارات استثمارية
تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءا على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.6 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة عدم الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية كبيرة حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت.

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

أثاث وتركيبات ومعدات - 3 - 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 مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندم تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. وتدرج كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائمًا.

يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجًا لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علنا أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة انتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة انتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنويا كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة انتاج النقد- متى أمكن ذلك- وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لإتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.11 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال ماديا، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تدرج الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.12 أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقا من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقا وفقا للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

2.4.13 ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

2.4.14 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقا لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات بصفتها المؤجر من عقود التأجير التشغيلي التي لا تحول كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الايجار، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح او الخسائر المجمع نظرا لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع الاستثمارات

يتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع الاستثمارات بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للاستثمارات، وتدرج في بيان الأرباح او الخسائر في السنة التي تم فيها بيع الاستثمار. تسجل الأرباح او الخسائر الناتجة من بيع الاستثمار عندما تنتقل المزايا والمخاطر الجوهرية المتعلقة بملكية الاستثمارات الى المشتري.

إيرادات أتعاب

تستحق الاتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الاتعاب العمولة واتعاب إدارة الموجودات.

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح .

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح او الخسائر لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

2.4.18 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.18 الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 .

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

ضرائب المبيعات

يتم الاعتراف بالمصروفات والموجودات بالصافي بعد قيمة ضرائب المبيعات، باستثناء الحالات الآتية:

- في حالة عدم إمكانية استرداد ضرائب المبيعات المتكبدة لشراء موجودات أو خدمات من مصلحة الضرائب، يتم الاعتراف بضرائب المبيعات كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من مصروفات البند- كلما كان ذلك ملائما.
- في حالة إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضرائب المبيعات الذي يتضمن صافي قيمة ضرائب المبيعات المستردة من أو المستحقة إلى مصلحة الضرائب كجزء من المدينين أو الدائنين في بيان المركز المالي المجمع.

2.4.19 تكاليف التمويل

يتم احتساب وتسجيل تكلفة التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع احتساب رصيد التمويل الأساسي القائم ومعدل التكلفة المعمول به. إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة وإنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكلفة التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل كبير من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة المتكبدة فيها.

2.4.20 العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع. وعند بيع شركة أجنبية، تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئيا قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات اجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم ايضا عرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدما، فيجب على المنشاة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدما.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.20 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحول بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.21 موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة أمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

2.4.22 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.23 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسئولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.4.24 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
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة 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 الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والافصاحات المتعلقة بها، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في المستقبل.

الأحكام الجوهرية

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

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنف 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.

تقييم السيطرة على الشركات ذات الأغراض الخاصة

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات ذات أغراض خاصة. تنطوي الشركات ذات الأغراض الخاصة على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييم تفصيلي ومحدد للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة في هذا الشأن تتطلب أحكام جوهرية.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات تجديد تأجير الموجودات لفترات اضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد الايجار نظرا لأهمية هذه الموجودات لعملياتها. تتضمن هذه العقود فترات قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون هناك تأثير سلبي على العمليات في حالة عدم توافر بديل لها بسهولة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات اصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقا لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئيا إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلا من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استنادا إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند الى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استنادا 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 خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 *قياس القيمة العادلة*.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءا على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 8.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداده للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة " سداده، والذي يتطلب تقديرًا في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

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 المشاركين 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- إيرادات أخرى

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
إيرادات فوائد على أرصدة لدى البنوك	**25,783**	86,286
إيرادات فوائد على مدينين من طرف ذي علاقة (ايضام 16)	**228,042**	216,537
إيرادات أخرى	**83,196**	58,227
	337,021	361,050

4- (خسارة) ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريقة قسمة (الخسارة) 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 المخففة إلى أسهم عادية. أخذا في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

	2019	2018
(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)	**(6,893,370)**	4,014,596
المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (اسهم)	**345,648,600**	345,648,600
ناقصا: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (اسهم)	**(9,640,908)**	(8,972,458)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (اسهم)	**336,007,692**	336,676,142
(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)	**(20.52)**	11.92

5- النقد والنقد المعادل

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
نقد في الصندوق	**1,281**	82
أرصدة لدى البنوك	**2,368,129**	6,571,185
النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المجمع	**2,369,410**	6,571,267
ناقصا: ودائع مقيدة	**(429,586)**	(423,910)
النقد والنقد المعادل وفقا لبيان التدفقات النقدية المجمع	**1,939,824**	6,147,275

إن الودائع محددة الاجل بمبلغ 429,586 دينار كويتي (2018: 423,910 دينار كويتي) هي ودائع مقيدة محتفظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة الى المجموعة (إيضاح 23).

6- مدينون وموجودات أخرى

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
الموجودات المالية		
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 16)	**185,818**	210,346
المستحق من بيع عقار استثماري 1	**3,926,873**	3,930,103
ذمم مدينة أخرى	**158,818**	755,077
	4,271,509	4,895,526
الموجودات غير المالية		
دفعات مقدما إلى مقاولين	**486,899**	363,138
مدفوعات مقدما وموجودات أخرى	**1,048,021**	1,003,251
	1,534,920	1,366,389
	5,806,429	6,261,915

1 إن المستحق من بيع عقار استثماري يدر فائدة بنسبة 5.35% (2018: 5.6%) سنوياً. لمزيد من المعلومات عن الأحكام والشروط المتعلقة بالأرصدة المستحقة من الأطراف ذات علاقة، راجع الإيضاح 16.

لا تشتمل الفئات ضمن الأرصدة المدينة على موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يعرض الإيضاح 19.2 الافصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين للمجموعة. إن الفئات الأخرى المصنفة ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

7- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:		
- أوراق مالية غير مسعرة	**8,429,204**	9,721,768
	8,429,204	9,721,768

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال آليات التقييم في الايضاح 21.

تمثل الأوراق المالية غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة المتعلقة بالمجموعة. وتوصلت المجموعة إلى أنها لا تحتفظ بالسيطرة وبالتالي لم تقم بتجميع الشركات ذات الأغراض الخاصة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة والغرض منها وأنشطتها:
تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات ذات الأغراض الخاصة من خلال استثماراتها في تلك الشركات ورعاية الشركات ذات الأغراض الخاصة التي تتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات ذات الأغراض الخاصة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأوراق المالية المكفولة بضمان الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة.

7- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

المخاطر المرتبطة بالشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة

يشير تقييم الإدارة إلى أن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر خسارة مشاركتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات المقترنة بالحصص في الشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة المسجل في بيان المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
الموجودات	**40,827,073**	44,435,799
المطلوبات	**26,441,350**	30,179,018
صافي الموجودات	**14,385,723**	14,256,781

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2019 أو 2018.

توجد حصص المجموعة في الشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة في المناطق الجغرافية التالية:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
الولايات المتحدة الأمريكية	**14,385,723**	14,256,781
	14,385,723	14,256,781

يوضح الجدول التالي تفاصيل الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**862,441**	93,077
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**632,894**	1,347,691
الربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	**1,398,615**	-

8- عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
في 1 يناير	**64,487,981**	65,109,210
إنفاق رأسمالي على عقار مملوك [1]	**4,519,940**	6,799,630
إضافات [1]	-	4,783,503
مستبعدات [2]	-	(11,936,545)
التغير في القيمة العادلة [3]	**(8,655,684)**	(417,480)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	**(28,334)**	149,663
في 31 ديسمبر	**60,323,903**	64,487,981

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الاتية:

	2019 *دينار كويتي*	*2018* *دينار كويتي*
دولة الكويت	**11,110,000**	11,100,000
دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى	**49,213,903**	53,387,981
	60,323,903	64,487,981

[1] خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تقم المجموعة بأي إضافات الى العقارات الاستثمارية (2018: 4,783,503 دينار كويتي). إضافة الى ذلك، تكبدت المجموعة نفقات تطوير بمبلغ 4,519,940 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 6,799,630 دينار كويتي).

[2] خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تقم المجموعة ببيع أي عقارات، في حين في سنة 2018، قامت المجموعة بعض العقارات الاستثمارية بمجمل قيمة دفترية بمبلغ 11,936,545 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 12,460,523 دينار كويتي ما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 523,978 دينار كويتي.

[3] يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استنادا إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية معروفة وذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءا على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقا لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة من خلال المقارنة بمعاملات مماثلة. وتتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استنادا إلى هذه التقييمات، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 8,655,684 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 417,480 دينار كويتي).

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 16,806,879 دينار كويتي (2018: 21,923,278 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 15).

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2019 و2018 ضمن الإيضاح 21.2.

9- استثمار في شركات زميلة

معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة. تعكس المعلومات المفصح عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ.

	شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.		شركة اليال العقارية ذ.م.م.		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		كانكورب ديوسبورج اس.ايه.ار.ال.		شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		الاجمالي	
	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
موجودات متداولة	**219,015**	220,794	**21,439,304**	2,375,819	**22,901,532**	15,422,018	**230,630**	188,382	**826,274**	2,674,330	**45,616,755**	20,881,343
موجودات غير متداولة	-	-	**6,776,506**	17,907,953	**42,781,108**	47,219,300	**13,260,201**	13,731,876	**5,796,064**	7,123,828	**68,613,879**	85,982,957
مطلوبات متداولة	**69,288**	69,913	**9,693,971**	2,464,388	**5,449,914**	5,498,919	**8,622,769**	8,648,649	**1,051,853**	6,891,773	**24,887,795**	23,573,642
مطلوبات غير متداولة	-	-	-	-	**23,797,947**	17,710,179	-	-	**3,710,274**	-	**27,508,221**	17,710,179
حقوق الملكية	**149,727**	150,881	**18,521,839**	17,819,384	**36,434,779**	39,432,220	**4,868,062**	5,271,609	**1,860,211**	2,906,385	**61,834,618**	65,580,479
حصة الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	**50%**	50%	**50%**	50%	**27.812%**	27.812%	**50%**	50%	-	-	-	-
القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة	**74,863**	75,440	**9,260,920**	8,909,692	**10,133,240**	10,966,889	**2,434,031**	2,635,805	**459,417**	1,642,624	**22,362,471**	24,230,450
الإيرادات	-	477,409	**367,818**	3,637,749	**284,539**	5,897,492	**1,067,398**	1,103,979	**(400,875)**	1,251,531	**1,318,880**	12,368,160
(خسارة) ربح السنة	**(606)**	160,462	**242,542**	3,595,002	**(1,560,485)**	2,103,653	**425,508**	310,270	**(1,043,813)**	749,384	**(1,936,854)**	6,918,771
ايرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	-	(2,562,596)	-	-	-	-	-	(2,562,596)
اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	**(606)**	160,462	**242,542**	3,595,002	**(1,560,485)**	(458,943)	**425,508**	310,270	**(1,043,813)**	749,384	**(1,936,854)**	4,356,175
توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة	-	-	-	-	**374,614**	371,031	-	-	-	-	**374,614**	371,031
حصة المجموعة في نتائج السنة	**(303)**	80,231	**121,271**	1,797,501	**(443,923)**	585,068	**212,754**	155,135	**(283,266)**	132,903	**(393,467)**	2,750,838

9- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة للمعلومات المالية الموجزة المذكورة أعلاه بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

	شركة الليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.		شركة الليال العقارية ذ.م.م.		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مقفلة)		كاتكورب ديوسبورج اس.ايه.ار.ال.		شركات زميلة غير جوهرية على أساس فردي		الاجمالي	
	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
المطابقة بالقيمة الدفترية:												
الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات في 1 يناير	**75,440**	4,129,079	**8,909,692**	5,553,651	**10,966,889**	11,394,801	**2,635,805**	2,930,199	**1,642,624**	1,601,219	**24,230,450**	25,608,949
اضافات	-	-	**243,666**	1,519,550	-	8,871	-	-	-	-	**243,666**	1,528,421
رد رأس المال	-	(4,108,765)	-	-	-	-	**(318,070)**	(332,170)	**(900,000)**	(92,329)	**(1,218,070)**	(4,533,264)
حصة في نتائج السنة	**(303)**	80,231	**121,271**	1,797,501	**(443,923)**	585,068	**212,754**	155,135	**(283,266)**	132,903	**(393,467)**	2,750,838
خسائر شاملة أخرى	-	-	-	-	-	(712,709)	-	-	-	-	-	(712,709)
عملة أجنبية	**(274)**	(25,105)	**(13,709)**	38,990	**(15,112)**	61,889	**(96,458)**	(117,359)	**59**	831	**(125,494)**	(40,754)
توزيعات أرباح مستلمة	-	-	-	-	**(374,614)**	(371,031)	-	-	-	-	**(374,614)**	(371,031)
في 31 ديسمبر	**74,863**	75,440	**9,260,920**	8,909,692	**10,133,240**	10,966,889	**2,434,031**	2,635,805	**459,417**	1,642,624	**22,362,471**	24,230,450

إن الشركات الزميلة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق متاحة لأسهمها.

خلال السنة، تم تصفية شركة ايكاروس العقارية (شركة زميلة) واستبعادها من السجل التجاري. كما تم مبادلة القيمة الدفترية للشركة الزميلة بمبلغ 900,000 دينار كويتي مقابل المبلغ المستحق الى الشركة المستثمر فيها (إيضاح 14). لا توجد تدفقات نقدية واردة/ صادرة من هذه المعاملة ولم يتم تسجيل أي أرباح/ خسائر خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ.

كما في 31 ديسمبر 2019، تم رهن الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 19,280,485 دينار كويتي (2018: 19,741,741 دينار كويتي) كتأمين للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض والسلف (إيضاح 15).

10- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

	عدد الأسهم		رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
	2019	*2018*	***2019***	*2018*
			دينار كويتي	*دينار كويتي*
أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)	**345,648,600**	345,648,600	**34,564,860**	34,564,860

(ب) علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة ومقترحة

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة لأسهم عادية:		
توزيعات أرباح نهائية لسنة 2018: 7 فلس للسهم (2017: 6 فلس للسهم)	**2,356,238**	2,019,633
توزيعات أرباح مقترحة لأسهم عادية:		
توزيعات أرباح مقترحة لسنة 2019: 5 فلس للسهم (2018: 7 فلس للسهم)	**1,676,811**	2,356,238

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للاسهم العادية للموافقة باجتماع الجمعية العمومية السنوية ولم يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

11- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا 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 مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم اجراء أي تحويلات خلال السنة نظرا للخسائر التي تكبدتها الشركة الام.

12- احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الادارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم اجراء أي تحويلات خلال السنة نظرا للخسائر التي تكبدتها الشركة الام.

13- أسهم خزينة

	2019	*2018*
عدد أسهم الخزينة	**10,286,398**	9,043,143
النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)	**2.98%**	2.62%
التكلفة (دينار كويتي)	**1,017,932**	922,378
القيمة السوقية (دينار كويتي)	**807,482**	777,710

إن الاحتياطيات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

14- دائنون ومطلوبات أخرى

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
دائنون	**687,632**	393,280
محتجزات دائنة	**397,435**	1,808,237
المستحق إلى شركة زميلة (إيضاح 16)	**205,808**	962,471
إيرادات تأجير مستلمة مقدماً	**461,181**	620,536
دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري	**2,480,130**	2,482,170
فائدة مستحقة	**1,069,853**	14,870
مصروفات مستحقة	**895,267**	1,882,004
مطلوبت تأجير	**483,166**	-
مطلوبات أخرى	**1,198,411**	1,563,134
	7,878,883	9,726,702

للاطلاع على توضيحات حول عملية إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح 19.2.

15- قروض وسلف

	العملة	معدل الفائدة الفعلي	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
قروض بنكية	دينار كويتي	سعر الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي +1.75% إلى 2.6%	**39,767,159**	39,967,159

تشمل القروض البنكية للمجموعة والمكفولة بضمان مما يلي:

- قرض محدد الأجل في حدود قيمة 40,500,000 دينار كويتي (2018: 45,000,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 2.6% (2018: 2.6%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على سبعة أقساط سنوية تبدأ في 15 يوليو 2018 وتنتهي في 15 يوليو 2024.
- تسهيل قرض متجدد في حدود قيمة 3,350,000 دينار كويتي (2018: 5,000,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 1.75% (2018: 1.75%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على قسط واحد في 1 أكتوبر 2020. في 31 ديسمبر 2019، لدى المجموعة مبلغ 2,250,000 دينار كويتي (2018: لا شيء) من تسهيلات قروض ملزمة غير مسحوبة والتي تم الوفاء بكافة الشروط المسبقة المتعلقة بها.

والقروض البنكية مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة.

يتضمن الإيضاح 19 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل:
يوضح الجدول التالي التغيرات في مطلوبات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك كلا من التغييرات النقدية والتغييرات غير النقدية.

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
كما في 1 يناير	**39,967,159**	45,367,159
التدفقات النقدية:		
سداد قروض	**(4,000,000)**	(8,900,000)
متحصلات من قروض	**3,800,000**	3,500,000
كما في 31 ديسمبر	**39,767,159**	39,967,159

16- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات علاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة:

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
بيان المركز المالي المجمع		
أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 6)		
شركة زميلة	**64,102**	88,630
أطراف أخرى ذات علاقة	**121,716**	121,716
	185,818	210,346
أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 6)	**3,926,873**	3,930,103
أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة		
شركة زميلة (إيضاح 9)	**205,808**	962,471
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع		
أتعاب إدارة	**24,645**	36,877
إيرادات فوائد من مدينين من اطراف ذات علاقة	**228,042**	216,537
	252,687	253,414

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إبرام المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس شروط مكافئة لتلك السائدة في المعاملات المتكافئة. وباستثناء الأرصدة المستحقة من بيع العقار الاستثماري (إيضاح 6)، ليست الأرصدة القائمة في نهاية السنة مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2018: لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتولون مسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة		
رواتب ومزايا قصيرة الأجل	**353,002**	345,417
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	**47,163**	48,462
	400,165	393,879

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بعدم سداد مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 105,000 دينار كويتي).

17- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسين: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الأمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات للمجموعة:

	2019			2018		
	محلي	*دولي*	*المجموع*	*محلي*	*دولي*	*المجموع*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
إيرادات تأجير	**430,580**	**2,729,573**	**3,160,153**	430,580	3,482,200	3,912,780
خسارة تقييم من عقارات استثمارية	**(2,249,986)**	**(6,405,698)**	**(8,655,684)**	(315,123)	(102,357)	(417,480)
ربح بيع عقارات استثمارية	-	-	-	-	523,978	523,978
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	**862,441**	**862,441**	-	93,077	93,077
ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	**1,398,615**	**1,398,615**	-	-	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	**632,894**	**632,894**	-	1,347,691	1,347,691
أتعاب إدارة	-	**668,403**	**668,403**	-	550,317	550,317
حصة في نتائج شركات زميلة		**(393,467)**	**(393,467)**	(63,140)	2,813,978	2,750,838
إيرادات أخرى	**296,395**	**40,626**	**337,021**	302,823	58,227	361,050
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	**(86,625)**	-	**(86,625)**	39,003	-	39,003
اجمالي (الخسائر) الإيرادات	**(1,609,636)**	**(466,613)**	**(2,076,249)**	394,143	8,767,111	9,161,254
تكاليف تشغيل عقارات	**(109,815)**	**(1,091,701)**	**(1,201,516)**	(90,925)	(979,727)	(1,070,652)
تكاليف موظفين	**(730,613)**	-	**(730,613)**	(861,691)	-	(861,691)
استهلاك	**(126,045)**	**(29,387)**	**(155,432)**	(4,919)	(12,292)	(17,211)
مصروفات إدارية	**(320,026)**	-	**(320,026)**	(338,840)	-	(338,840)
أتعاب استشارات وأتعاب مهنية	**(185,957)**	**(20,853)**	**(206,810)**	(120,217)	(36,739)	(156,956)
تكاليف تمويل	**(33,235)**	**(2,169,489)**	**(2,202,724)**	(59,130)	(2,282,869)	(2,341,999)
ضرائب	-	-	-	(192,550)	-	(192,550)
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	-	-	-	(105,000)	-	(105,000)
اجمالي المصروفات	**(1,505,691)**	**(3,311,430)**	**(4,817,121)**	(1,773,272)	(3,311,627)	(5,084,899)
(خسارة) ربح السنة	**(3,115,327)**	**(3,778,043)**	**(6,893,370)**	(1,379,129)	5,455,484	4,076,355

17- معلومات القطاعات (تتمة)

	31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2018		
	محلي *دينار كويتي*	*دولي* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*	*محلي* *دينار كويتي*	*دولي* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
اجمالي الموجودات	**17,980,444**	**81,929,162**	**99,909,606**	22,065,250	89,299,539	111,364,789
اجمالي المطلوبات	**4,233,990**	**43,412,052**	**47,646,042**	3,615,920	46,077,941	49,693,861
التزامات	**1,668,063**	**971,711**	**2,639,774**	-	6,615,652	6,615,652

افصاحات أخرى

	محلي *دينار كويتي*	*دولي* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*	*محلي* *دينار كويتي*	*دولي* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
اجمالي الموجودات غير المتداولة 1	**11,631,233**	**80,102,534**	**91,733,767**	11,135,876	87,395,731	98,531,607
إضافات الى الموجودات غير المتداولة 2	**611,402**	**4,834,423**	**5,445,825**	3,301,655	9,887,696	13,189,351
استثمار في شركات زميلة	-	**22,362,471**	**22,362,471**	-	24,230,450	24,230,450

1 تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من ممتلكات ومعدات، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة.

2 تتكون الإضافات الى الموجودات غير المتداولة من إضافات الى ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة.

17- معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات

يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

	31 ديسمبر 2019			31 ديسمبر 2018		
	محلي	*دولي*	*المجموع*	*محلي*	*دولي*	*المجموع*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
توقيت الاعتراف بالإيرادات						
الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة	-	**608,308**	**608,308**	-	466,259	466,259
الخدمات المقدمة على مدار الوقت	-	**60,095**	**60,095**	-	84,037	84,037
	-	**668,403**	**668,403**	-	550,296	550,296

18- موجودات بصفة الأمانة

تتكون الموجودات بصفة أمانة من محفظة الممتلكات العقارية المدارة نيابة عن العملاء.

بلغت الايرادات المكتسبة من الموجودات بصفة الأمانة 60,095 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 84,037 دينار كويتي).

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك والناتجة مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. ويتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الشاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس إدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. وتتولى هذه اللجنة مسؤولية رفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. ويتم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بغرض تحديد المخاطر التي تواجهها المجموعة وتحليلها ووضع الحدود المناسبة للمخاطر بالإضافة إلى مراقبة المخاطر والسيطرة عليها والالتزام بالحدود الموضوعة. ويتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لكي تعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة المتبعة لديها إلى الحفاظ على بيئة مراقبة منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

19.1 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. وتتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في الأسهم وبعض الأرصدة المدينة.

الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار المؤشرات المقبولة مع العمل على تحسين العائد.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

أن مخاطر العملة الاجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للانكشاف نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الاجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استنادا إلى الحدود الموضوعة من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملات لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.
يوضح الجدول التالي انكشاف المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية للموجودات و(المطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

	2019 *المكافئ بالدينار الكويتي*	*2018* *المكافئ بالدينار الكويتي*
دولار أمريكي	**308,083**	4,133,202
يورو	**257,480**	(95,273)
جنيه إسترليني	**12,870**	12,485
درهم إماراتي	**573,730**	824,531

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة سابقاً مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

العملة	التغير في سعر صرف العملات	التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)	
		2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
دولار أمريكي	+10%	**30,808**	413,320
يورو	+10%	**25,748**	(9,527)
جنيه إسترليني	+10%	**1,287**	1,249
درهم إماراتي	+10%	**57,373**	82,453

ليس هناك تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى ناتج عن الحساسية حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

سيؤدي الانخفاض المكافئ في كل من العملات المذكورة سابقاً مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ وليس مقابل.

ب) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة ذات أسعار الفائدة المتغيرة. وخلال عامي 2019 و2018، كانت قروض المجموعة ذات أسعار الفائدة المتغيرة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تقوم سياسة المجموعة على إدارة تكلفة الفوائد عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية المنافسة المقدمة من المؤسسات المالية المحلية والمراقبة المنتظمة للتقلبات في أسعار الفائدة.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي خصائص أسعار الفائدة للأدوات المالية لدى المجموعة والتي تحمل أسعار فائدة حسبما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة المجموعة:

	2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
الأدوات ذات المعدلات المتغيرة		
موجودات مالية	**3,926,873**	3,930,103
مطلوبات مالية	**(39,767,159)**	(39,967,159)
	(35,840,286)	(36,037,056)

ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم نتيجة عدم التأكد من القيمة المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحتفظ المجموعة باستثمارات استراتيجية في الأسهم في شركات ذات أغراض خاصة والتي تدعم عمليات المجموعة (إيضاح 7). وترى الإدارة أن الإنكشاف لمخاطر أسعار الأسهم نتيجة هذا النشاط مقبول في إطار الظروف التي تواجهها المجموعة.

وفي تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان الانكشاف للمخاطر للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة وفقا للقيمة العادلة بقيمة 8,429,204 دينار كويتي (2018: 9,721,768 دينار كويتي). يتضمن الإيضاح 21 تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات.

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من الأرصدة المدينة لإيرادات التأجير) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وبالنسبة للأرصدة المدينة لإيرادات التأجير، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقا لمعايير المجموعة قبل الدخول في ترتيبات التأجير. ومخاطر الائتمان على الأرصدة البنكية محدود نظرا لأن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية:

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
أرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)	**2,368,129**	6,571,185
مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 6)	**4,271,509**	4,895,526
	6,639,638	11,466,711

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتمان العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والنقد المعادل والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والأرصدة لدى البنوك والوديعة قصيرة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استنادا إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مدينون تجاريون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استنادا إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية الانكشاف لمخاطر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يرتبط بمخاطر تعثر منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهرية.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان كما في 31 ديسمبر 2019 بالنسبة لطرف مقابل واحد يبلغ 3,926,873 دينار كويتي (2018: 3,930,103 دينار كويتي) وهو مكفول بضمان عقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن استدعاؤه في حالة تعثر الطرف المقابل طبقا لشروط الاتفاقية.

موجودات أخرى

تعتبر الموجودات الأخرى منخفضة المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بمخاطر التعثر وتعتقد الإدارة ان الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماتهم من التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. ونتيجة لذلك، فغن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعتبر غير مادي.

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.3 مخاطر السيولة

تُعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل وتكاليف التمويل ومدفوعات أصل المبالغ عن أدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق حوالي نسبة 8.80% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2019 (2018: 6.25%) استنادا إلى القيمة الدفترية للقروض المبينة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل المديونية وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. إذ لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد المديونية المستحقة خلال 12 شهراً والقائمة لدى الدائنين الحاليين.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

	أقل من 3 أشهر	*3 اشهر إلى 12 شهر*	*اكثر من سنة*	*المجموع*
31 ديسمبر 2019	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)	**6,005,055**	**697,341**	**715,309**	**7,417,705**
قروض وسلف	-	**6,614,378**	**40,353,576**	**46,967,954**
	6,005,055	**7,311,719**	**41,068,885**	**54,385,659**
31 ديسمبر 2018				
دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)	7,401,325	1,092,866	611,975	9,106,166
قروض وسلف	-	4,186,303	46,363,805	50,550,108
	7,401,325	5,279,169	46,975,780	59,656,274

20- تحليل الموجودات والمطلوبات الجوهرية

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات بناءا على الوقت المتوقع لتسويتها او استردادها. تم تصنيف الموجودات والمطلوبات للمتاجرة بحيث تستحق و /او السداد خلال 12 شهر وبصرف النظر عن الاستحقاقات التعاقدية للمنتجات:

	أقل من 3 أشهر	*3 اشهر إلى 12 شهر*	*اكثر من سنة*	*المجموع*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
الموجودات				
النقد والنقد المعادل	**2,369,410**	-	-	**2,369,410**
مدينون وموجودات أخرى	**1,768,832**	**4,037,597**	-	**5,806,429**
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	**8,429,204**	**8,429,204**
عقارات استثمارية	-	-	**60,323,903**	**60,323,903**
استثمار في شركات زميلة	-	-	**22,362,471**	**22,362,471**
ممتلكات ومعدات	-	-	**618,189**	**618,189**
	4,138,242	**4,037,597**	**91,733,767**	**99,909,606**
المطلوبات				
دائنون ومطلوبات أخرى	**6,466,237**	**697,341**	**715,305**	**7,878,883**
قروض وسلف	-	**4,600,000**	**35,167,159**	**39,767,159**
	6,466,237	**5,297,341**	**35,882,464**	**47,646,042**
صافي فجوة السيولة	**(2,327,995)**	**(1,259,744)**	**55,851,303**	**52,263,564**

20- تحليل الموجودات والمطلوبات الجوهرية (تتمة)

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2018:

	أقل من 3 أشهر	*3 اشهر إلى 12 شهر*	*اكثر من سنة*	*المجموع*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
الموجودات				
النقد والنقد المعادل	6,571,267	-	-	6,571,267
مدينون وموجودات أخرى	2,121,085	4,140,830	-	6,261,915
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر	-	-	9,721,768	9,721,768
عقارات استثمارية	-	-	64,487,981	64,487,981
استثمار في شركات زميلة	-	-	24,230,450	24,230,450
أثاث ومعدات	-	-	91,408	91,408
	8,692,352	4,140,830	98,531,607	111,364,789
المطلوبات				
دائنون ومطلوبات أخرى	8,021,854	1,092,866	611,982	9,726,702
قروض وسلف	-	2,500,000	37,467,159	39,967,159
	8,021,854	3,592,866	38,079,141	49,693,861
صافي فجوة السيولة	670,498	547,964	60,452,466	61,670,928

21- قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الافصاح 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 ملحوظًا بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظًا.

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار الأحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

21- قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة:

		قياس القيمة العادلة بواسطة		
	الإجمالي	*أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)*	*مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)*	*مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)*
31 ديسمبر 2019	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
أسهم غير مسعرة	**8,429,204**	-	-	**8,429,204**
31 ديسمبر 2018				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
أسهم غير مسعرة	9,721,768	-	-	9,721,768

خلال سنة 2019 أو 2018، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي القيمة العادلة.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بشكل منتظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. ويتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات حسب الضرورة لكي تعكس اعتبارات مثل الخصومات المرتبطة بالسيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يشير تقييم الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل تقريباً القيمة العادلة.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 والتي تحدث بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية:

	في 1 يناير	*تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9*	*إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر*	*صافي (المبيعات) والمشتريات*	*في 31 ديسمبر*
31 ديسمبر 2019	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:					
أسهم غير مسعرة	**9,721,768**	-	**2,261,056**	**(3,533,620)**	**8,429,204**
31 ديسمبر 2018	*في 1 يناير*	*تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9*	*إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر*	*صافي (المبيعات) والمشتريات*	*في 31 ديسمبر*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:					
أسهم غير مسعرة	-	10,891,376	93,077	(1,262,685)	9,721,768

21- قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم:

يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
الخصم لضعف التسويق	20%	838,053 دينار كويتي، إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم سوف يؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 925,541 دينار كويتي

إن الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سوف يقومون بمراعاتها عند تسعير الاستثمارات.

21.2 الأدوات غير المالية

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

	قياس القيمة العادلة بواسطة			
	الإجمالي	*أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)*	*مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)*	*مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
31 ديسمبر 2019				
عقارات استثمارية	**60,323,903**	-	-	**60,323,903**
31 ديسمبر 2018				
عقارات استثمارية	64,487,981	-	-	64,487,981

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2019 و2018.

تم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 8.

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

أسلوب التقييم	*القيمة العادلة 2019* *دينار كويتي*	*القيمة العادلة 2018* *دينار كويتي*	*المدخلات الرئيسية غير الملحوظة*	*النطاق 2019*	*النطاق 2018*
طريقة رسملة الإيرادات	**29,321,711**	28,078,813	- متوسط الايجار (للمتر المربع) (دينار كويتي) - معدل العائد (%)	**4 – 55** **2.43%-16.42%**	21 - 70 4.52%-20.75%
طريقة المقارنة بالسوق	**31,002,192**	36,409,168	- السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	**165 – 10,537**	165 - 10,587

21- قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الايجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع بصفة منفردة سوف يؤدي إلى زيادة (نقص) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية الأساسية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في دولة الكويت.

	التغيرات في افتراضات التقييم	*التأثير على ربح السنة*	
		2019	*2018*
		دينار كويتي	*دينار كويتي*
متوسط الايجار	+/- 5%	**1,466,086**	1,403,941
معدل العائد	50 -/+ نقطة أساسية	**4,716,531**	2,132,021
سعر المتر المربع	+/- 5%	**6,057,135**	1,306,800

22- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض المديونية.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات الفائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأسمال المجموعة، يتضمن رأس المال كلاً من رأس المال المصدر وعلاوة إصدار الأسهم وكافة احتياطيات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
قروض وسلف ذات معدلات فائدة	**39,767,159**	39,967,159
ناقصا: النقد والنقد المعادل	**(2,369,410)**	(6,571,267)
صافي الدين	**37,397,749**	33,395,892
رأس المال	**52,263,564**	61,670,928
راس المال وصافي الدين	**89,661,313**	95,066,820
معدل الإقراض	**42%**	35%

23- التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2019، لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 2,639,774 دينار كويتي (2018: 6,615,652 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظة عقاراتها الاستثمارية. ومدة هذه العقود تتراوح بين سنة الى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لمصروفات التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى لأرصدة التأجير المدينة طبقا لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
خلال سنة واحدة	**1,283,359**	1,244,948
بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات	**531,614**	3,950,544
	1,814,973	5,195,492

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

يعرض الجدول التالي الحد الادنى لمدفوعات التأجير المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
خلال سنة واحدة	-	143,957
بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات	-	494,114
	-	638,071

احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال الطبيعي. ولا ترى الإدارة أن مثل هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

مطلوبات محتملة:

	2019	*2018*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
خطابات ضمان	**429,586**	423,910

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بضمان بنكي ناتج في سياق العمل المعتاد وليس من المتوقع ان ينشأ عنه أي التزامات مادية. إن الودائع محددة الاجل بمبلغ 429,586 دينار كويتي (2018: 423,910 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة الى المجموعة من البنك المتعامل معها (إيضاح 5).