

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معا بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به 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 2018 وعن أدائها المالي المجمع وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين 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 رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا 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 وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تعتبر العقارات الاستثمارية جوهرية للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتكون العقارات الاستثمارية من الأراضي لغرض التطوير والعقارات قيد الإنشاء والعقارات المطورة. تقوم الإدارة بتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية كما تستعين بمقيمي عقارات خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2018. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط صافي العائد المبدئي والعائد القابل للاسترداد ومعدل التضخم ومعدلات الشغور ومعدلات النمو للإيجارات والخبرة بالسوق والمعاملات التاريخية. ونظراً لعدم التأكد من التقديرات، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بالتقييم العادل للعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 2.5 و9 حول البيانات المالية المجمعة.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم جودة وموضوعية إجراء التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات المتعلقة بالعقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين الخارجيين والتي تم استخدامها كمدخلات لغرض التقييمات. قمنا بتقييم مدى ملائمة ومعقولة منهجيات التقييم والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في التقييمات على أساس العينة استناداً إلى الدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار. كما قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتيقن من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية حول القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. قمنا أيضاً بتقييم إدراج الافتراضات الرئيسية وأوجه عدم التأكد ذات الصلة بصورة ملائمة في الإفصاح المتعلق بالحساسية ضمن الإيضاح رقم 9 حول البيانات المالية المجمعة.

ب) تطبيق التغيرات الاختيارية في السياسات المحاسبية وإعادة تقييم الأراضي ملك حر والمباني

في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بتطبيق التغيرات في السياسة المحاسبية الاختيارية فيما يتعلق بتقدير الأراضي ملك حر والمباني المصنفة ضمن فئة "ممتلكات ومعدات". قامت المجموعة بتقييم السياسة المحاسبية للأراضي ملك حر والمباني وطبقت نموذج إعادة التقييم وفقاً لما يسمح به معيار المحاسبة الدولي 16: الممتلكات والمنشآت والمعدات. تم إدراج الأراضي ملك حر والمباني مسبقاً بالتكلفة وبالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة على التوالي. واتخذت المجموعة قراراً بتغيير السياسة المحاسبية إلى نموذج إعادة التقييم حيث ترى الإدارة أن قيمة الأراضي ملك حر والمباني وفقاً لنموذج إعادة التقييم تقدم معلومات ذات صلة على نحو أفضل وبالتالي تؤدي إلى زيادة فهم البيانات المالية المجمعة والاستفادة منها وإمكانية مقارنتها. قامت الإدارة بتحديد القيمة العادلة للأراضي ملك حر والمباني واستعانت بمقيمين خارجيين لدعم التقييمات كما في 31 ديسمبر 2018. تم عرض أثر تطبيق التغيرات الاختيارية في السياسة المحاسبية في الإيضاحين 2.3 و10 حول البيانات المالية المجمعة.

إن التغيرات في السياسة المحاسبية تعتبر كأمر من أمور التدقيق الرئيسية نظراً لقيمتها المالية والأحكام المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأراضي ملك حر والمباني.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ب) تطبيق التغيرات الاختيارية في السياسات المحاسبية وإعادة تقييم الأراضي ملك حر والمباني (تتمة)
كجزء من إجراءات التدقيق، استعنا بمتخصصين حسابات داخليين لضمان مطابقة التغيرات الاختيارية لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. قمنا بتقييم غرض الأعمال التجارية من التغيرات في السياسة المحاسبية في سياق المجموعة ككل وممارسة قطاع الأعمال ذي الصلة. قمنا بتقييم وضع الإدارة من حيث أثر التغيرات في السياسة المحاسبية والتطبيق اللاحق لها.

إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم جودة وموضوعية عملية التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى دقة البيانات المتعلقة بالعقارات المقدمة من قبل المجموعة للمقيمين الخارجيين والتي يتم استخدامها كمدخلات لغرض التقييم. وقمنا بتقييم مدى ملائمة ومعقولية منهجيات التقييم والافتراضات والتقديرات الرئيسية المستخدمة في التقييمات على أساس العينة استناداً إلى الدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار. كما قمنا بتقييم مدى كفاية الإفصاحات المتعلقة بالتغيرات المحاسبية الاختيارية في البيانات المالية المجمعة لتحديد مطابقتها للمعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقتنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسيماً 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 حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض 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 للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

• التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة 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 جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

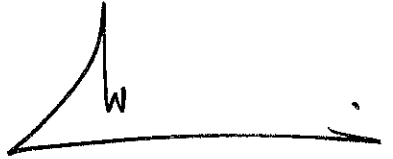
نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة 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 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وقد 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 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


بدر عادل العبدالجادر

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

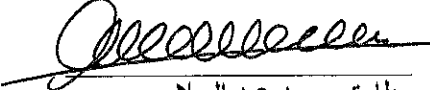
28 مارس 2019

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
80,104,450	137,474,540	10	ممتلكات ومعدات
294,627,605	278,622,370	9	عقارات استثمارية
77,960,687	50,445,326	8	استثمارات في شركات زميلة
14,452,576	-	7	استثمارات متاحة للبيع
-	4,349,142	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	16,898,333	8	قرض إلى شركة زميلة
2,332,402	2,037,433		موجودات غير ملموسة
<u>469,477,720</u>	<u>489,827,144</u>		
			موجودات متداولة
58,639,720	57,802,898	6	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
57,785,729	49,764,833	5	مديون ومدفوعات مقدما وموجودات أخرى
16,527,864	19,436,714	4	النقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
<u>132,953,313</u>	<u>127,004,445</u>		
<u>602,431,033</u>	<u>616,831,589</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
124,885,062	94,930,719	12	قروض وسلف تحمل فائدة
16,740,732	30,097,090	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
-	60,000,000	13	سندات
<u>141,625,794</u>	<u>185,027,809</u>		
			مطلوبات متداولة
107,779,324	145,679,981	12	قروض وسلف تحمل فائدة
60,000,000	-	13	سندات
61,890,933	69,240,888	11	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
<u>229,670,257</u>	<u>214,920,869</u>		
<u>371,296,051</u>	<u>399,948,678</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	رأس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
20,511,526	20,511,526	15	احتياطي إجباري
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(14,478,743)	(14,478,743)	17	أسهم خزينة
491,325	491,325		احتياطي أسهم خزينة
152,073	(16,357,247)		احتياطي آخر
79,553	(1,099,697)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(14,445,961)	(16,409,854)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
-	37,796,520		فائض إعادة تقييم
57,485,872	46,497,681		أرباح مرحلة
<u>186,726,552</u>	<u>193,882,418</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
44,408,430	23,000,493		الحصص غير المسيطرة
<u>231,134,982</u>	<u>216,882,911</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>602,431,033</u>	<u>616,831,589</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


طارق محمد عبد السلام
(رئيس مجلس الإدارة)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
21,608,612	21,200,584		مجمّل إيرادات التأجير
16,484,841	17,855,647		إيرادات فنادق
46,038,026	54,739,268		إيرادات مقاولات وخدمات
-	5,554,332		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
2,928,111	4,126,878		إيرادات تشغيل أخرى
<u>87,059,590</u>	<u>103,476,709</u>		
			تكلفة الإيرادات
(4,298,664)	(6,083,836)		تكاليف تشغيل عقارات
(1,987,998)	(2,046,649)		مصروفات تأجير لعقارات مستأجرة
(11,385,389)	(11,881,194)		تكاليف فنادق
(3,995,113)	(3,479,217)	10	استهلاك موجودات فنادق
(44,362,815)	(51,845,059)		تكاليف مقاولات وخدمات
-	(5,788,482)	6	تكلفة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة مباحة
<u>(66,029,979)</u>	<u>(81,124,437)</u>		
21,029,611	22,352,272		مجمّل الربح
10,164	10,205	18	إيرادات استثمار
(7,341,661)	(7,734,773)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(413,771)	(864,402)	10	استهلاك ممتلكات ومعدات
-	(103,547)		إطفاء موجودات غير ملموسة
(98,916)	1,322,840		ربح (خسارة) من بيع عقارات استثمارية
9,046,491	(3,285,384)	9	(خسارة) ربح تقييم عقارات استثمارية
(264,000)	(264,000)		مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(1,135,924)	(936,425)		مخصص دعوة قضائية
162,542	(1,504,915)	5	صافي تحميل (رد) المخصص خلال السنة
20,994,536	8,991,871		ربح التشغيل
98,801	167,723	8	ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة
2,444	17,229		ربح بيع ممتلكات ومعدات
289,715	339,510		إيرادات فوائد
838,843	542,089		إيرادات أخرى
(14,686,040)	(16,919,628)		تكاليف تمويل
(4,342,545)	(1,630,074)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(92,623)	12,494		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
3,103,131	(8,478,786)		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,582,055)	(392,462)	20	مصروفات ضرائب
(42,000)	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>1,479,076</u>	<u>(8,913,248)</u>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
2,217,810	(8,994,266)		مساهمي الشركة الأم
(738,734)	81,018		الحصص غير المسيطرة
<u>1,479,076</u>	<u>(8,913,248)</u>		
			(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2.1 فلس	(8.37) فلس	21	(خسارة) ربحية السهم الأساسية
2.1 فلس	(8.37) فلس	21	(خسارة) ربحية السهم المخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,479,076	(8,913,248)	(خسارة) ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة:
22,620	-	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مالية متاحة للبيع
(3,554,801)	(4,564,718)	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
18,518	-	أرباح محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع محول إلى بيان الدخل المجموع
		صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة
(3,513,663)	(4,564,718)	
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(3,395)	ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 10)
-	58,163,680	ضريبة مؤجلة على ربح إعادة تقييم ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)
-	(13,062,383)	
		صافي الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجموع في فترات لاحقة
-	45,097,902	
(3,513,663)	40,533,184	الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
(2,034,587)	31,619,936	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاصة بـ:
(347,815)	26,834,966	مساهمي الشركة الأم
(1,686,772)	4,784,970	الحصص غير المسيطرة
(2,034,587)	31,619,936	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي		التغيرات		احتياطي إعادة تقييم دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي أسهم الخرينة دينار كويتي		علاوة إصدار أسهم دينار كويتي		رأس المال دينار كويتي
				تحويلات عمليات أجنبية دينار كويتي	المتراكمة في القيمة العائلة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخرينة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخرينة دينار كويتي			احتياطي أسهم الخرينة دينار كويتي	احتياطي أسهم الخرينة دينار كويتي			
231,134,982	44,408,430	186,726,552	57,485,872	(14,445,961)	79,553	-	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	2018 كما في 1 يناير أثر تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية 9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 23)
(3,169,780)	-	(3,169,780)	(1,993,925)	-	(1,175,855)	-	-	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير 2018 (معدل إنرجيه) (خضوع) ربح السنة إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
227,965,202 (8,913,248)	44,408,430 81,018	183,556,772 (8,994,266)	55,491,947 (8,994,266)	(14,445,961)	(1,096,302)	-	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	
40,533,184	4,703,952	35,829,232	-	(1,963,893)	(3,395)	37,796,520	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة السنة جزارة حصص غير مسيطرة مع نقد السيطرة (إيضاح 8)
31,619,936	4,784,970	26,834,966	(8,994,266)	(1,963,893)	(3,395)	37,796,520	-	-	-	-	-	-	-	
(42,702,227)	(26,192,907)	(16,509,320)	-	-	-	-	(16,509,320)	-	-	-	-	-	-	
216,882,911	23,000,493	193,882,418	46,497,681	(16,409,854)	(1,099,697)	37,796,520	(16,357,247)	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	في 31 ديسمبر 2018

إن الإيضاحات المرتقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع (تتمه)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع	الحصص	احتياطي	التغيرات	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي		
حقوق الملكية	غير المسيطرة	الإجمالي	المستأجرة	أخر	أسهم الخزينة	أسهم الخزينة	احتياطي اختيار	احتياطي إيجاري	علاوة إمدان	رأس المال			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
238,541,092	46,095,202	192,445,890	60,897,549	(11,839,198)	38,415	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,253,562	15,550,698	118,797,442	2017
1,479,076	(738,734)	2,217,810	2,217,810	-	-	-	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير
(3,513,663)	(948,038)	(2,565,625)	-	(2,606,763)	41,138	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
(2,034,587)	(1,686,772)	(347,815)	2,217,810	(2,606,763)	41,138	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(5,371,523)	-	(5,371,523)	(5,371,523)	(257,964)	-	-	-	-	-	257,964	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
231,134,982	44,408,430	186,726,552	57,485,872	(14,445,961)	79,553	152,073	491,325	(14,478,743)	2,582,767	20,511,526	15,550,698	118,797,442	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 22)
													المحول إلى الاحتياطي الإيجاري
													في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة العمليات
1,479,076	(8,913,248)		(خسارة) ربح السنة تعديلات لـ:
4,408,884	4,343,619	10	استهلاك إطفاء
-	103,547		
(9,046,491)	3,285,384	9	خسارة (ربح) تقييم عقارات استثمارية خسارة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
-	234,150		ربح بيع ممتلكات ومعدات
(2,444)	(17,229)		(ربح) خسارة بيع عقارات استثمارية
98,916	(1,322,840)		ربح بيع استثمار في شركة زميلة وشركة تابعة
(98,801)	(167,723)		خسارة بيع استثمارات متاحة للبيع
18,518	-	18	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
264,000	264,000		إيرادات توزيعات أرباح
(28,682)	(22,125)	18	مخصص دعوة قضائية
1,135,924	936,425		صافي مخصص محمل (مردود) خلال السنة
(162,542)	1,504,915	5	إيرادات فوائد
(289,715)	(339,510)		تكاليف تمويل
14,686,040	16,919,628		حصة في نتائج شركات زميلة
4,342,545	1,630,074	8	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
92,623	(12,494)		مكافأة نهاية الخدمة المحملة للسنة
413,239	706,294		
17,311,090	19,132,867		
(24,203,355)	(5,410,378)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(2,124,732)	1,573,622		مدفون ومفوعات مقدما وموجودات أخرى
7,423,950	2,226,554		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(174,750)	(255,551)		دائنون ومصرفوات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
(1,767,797)	17,267,114		مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
			صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة العمليات
			أنشطة الاستثمار
(1,129,754)	-		إضافات إلى استثمارات متاحة للبيع
(5,371,856)	(5,759,525)	8	إضافات ومساهمة رأسمالية في استثمار في شركات زميلة
(68,679)	(194,577)	9	إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(2,138,286)	(582,907)	9	إضافات إلى عقارات مطورة
(172,354)	(206,112)	9	مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
(2,442,711)	(3,450,992)	10	شراء ممتلكات ومعدات
-	(553,373)		إضافات إلى موجودات غير ملموسة
-	(1,784,672)		إضافات إلى قرض إلى شركة زميلة
-	(8,572,100)	8	حيازة حصة ملكية إضافية في شركة تابعة
4,904	769,290		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
1,382,823	15,839,322		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
546,185	-		متحصلات من بيع استثمار في شركة تابعة
1,378,133	-		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
289,715	15,887		إيرادات فوائد مستلمة
819,946	-	8	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
28,682	22,125		توزيعات أرباح مستلمة
(6,873,252)	(4,457,634)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
68,257,757	55,881,324		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
(40,037,379)	(46,886,671)		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
-	60,000,000	13	متحصلات من إصدار سندات
-	(60,000,000)	13	سداد سندات
(5,371,523)	-	22	توزيعات أرباح مدفوعة
(18,012,720)	(16,919,628)		تكاليف تمويل مدفوعة
4,836,135	(7,924,975)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل
(3,804,914)	4,884,505		صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
1,451,042	(927,316)		تعديلات تحويل عملات أجنبية
6,096,449	3,742,577		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,742,577	7,699,766	4	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2019. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم تنفيذ أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي. إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها، وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء وكل ما يتعلق بأعمال الصيانة بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
5. تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
6. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية.
7. إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
8. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية.
9. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
10. إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في الصناديق العقارية سواء بالكويت أو خارج الكويت.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنى الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة تلك الاعمال في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة لصالح أطراف أخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والأرض ملك حر والمباني المصنفة ضمن فئة ممتلكات ومعدات التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 بيان الالتزام

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية، والمعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء والتغيرات والاختيارية في السياسة المحاسبية للممتلكات والمعدات.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات من عقود مع العملاء

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة، وينطبق المعيار على كافة الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء، ما لم تخضع هذه العقود إلى معايير أخرى. يقدم المعيار الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات مقابل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحياتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

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

لقد قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بواسطة طريقة الأثر المتراكم (دون أي مبررات عملية) بهدف التطبيق المبدئي لهذا المعيار المسجل في تاريخ التطبيق المبدئي (أي بتاريخ 1 يناير 2018). وبالتالي، لم تتم إعادة إدراج المعلومات المعروضة لسنة 2017 - أي تم عرضها كما سبق تسجيلها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 18 ومعيار المحاسبة الدولي 11 والتفسيرات ذات الصلة.

إن تطبيق هذا المعيار سوف يؤدي فقط إلى التغيير في السياسات المحاسبية المبين في الإيضاح رقم 2.5 ولم يؤد إلى أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية الصادر في يوليو 2014 في تاريخ التطبيق المبدئي اعتباراً من 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تغييراً جوهرياً عن معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس. يقدم المعيار الجديد تغييرات جوهرية في المحاسبة عن الموجودات المالية وبعض جوانب المحاسبة عن المطلوبات المالية.

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 طبقاً لما هو مسموح في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للسنة المالية 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. تم تسجيل الفروق في القيمة الدفترية للموجودات المالية والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والحصص غير المسيطرة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018 وتم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح 23.

فيما يلي ملخص التغييرات الأساسية للسياسات المحاسبية للمجموعة والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث فئات رئيسية لتصنيف الموجودات المالية: الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة، وبالقائمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالقائمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتطلب المعيار الجديد تقييم كافة الموجودات المالية باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات بناءً على الجمع بين نموذج الأعمال المستخدم لإدارة الموجودات وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات. استبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 فئات التصنيف السابقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كحفظ بها حتى الاستحقاق، أو قروض ومدنيين، أو متاحة للبيع بحيث تحل محلها الفئات الآتية:

- أدوات الدين المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة،
- أدوات الدين المالية المقاسة بالقائمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقائمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح أو الخسائر إلى بيان الدخل عند الاستبعاد؛ و
- الموجودات المالية المدرجة بالقائمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

كما يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية للشركات -على نحو غير قابل للإلغاء- بالاستمرار في تصنيف الأدوات المؤهلة للتصنيف بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان هذا التصنيف سوف يؤدي إلى استبعاد أو تخفيض فروق القياس أو الاعتراف. ويمكن تصنيف أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة على نحو غير قابل للإلغاء كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع.

إلى حد كبير، سوف تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية كما هي وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39 باستثناء التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المنشأة بشأن المطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تُعرض هذه الحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجموع ما لم يظهر أي فرق في المحاسبة عن الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، لا يتم أبداً فصل المشتقات المتضمنة في العقود التي تتمثل الأداة الرئيسية فيها في الأصل المالي الوارد ضمن نطاق المعيار. بدلاً من ذلك، يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل لغرض التصنيف.

تم عرض تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الايضاح رقم 23.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المنكبة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصصاً لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة موجودات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة المدرجة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

تم عرض السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية في الايضاح رقم 2.5. كما تم عرض التأثير الكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018 في الايضاح رقم 23.

محاسبة التحوط

حافظت متطلبات محاسبة التحوط العامة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الأنواع الثلاثة لآليات محاسبة التحوط الواردة ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. ومع ذلك، هناك قدر أكبر من المرونة ارتبطت بأنواع المعاملات المؤهلة لمحاسبة التغطية وخصوصاً فيما يتعلق بتوسيع نطاق أنواع الأدوات المؤهلة كأدوات تحوط وأنواع بنود المخاطر للبنود غير المالية المؤهلة لمحاسبة التحوط. إضافة إلى ذلك، أدخلت التغييرات على اختبار الفعالية وتم استبداله بمبدأ "العلاقة الاقتصادية". ولم يعد مطلوباً إجراء تقييم فعالية التحوط بأثر رجعي.

ليس لدى المجموعة أي علاقات تحوط وبالتالي لا يوجد أي تأثير على محاسبة التحوط.

تطبيق التغييرات الاختيارية في السياسة المحاسبية للممتلكات والمعدات

قامت المجموعة بتقييم سياستها المحاسبية للممتلكات والمعدات فيما يتعلق بقياس الأرض ملك حر والمباني بعد الاعتراف المبدئي. قامت المجموعة مسبقاً بقياس الأرض ملك حر والمباني باستخدام نموذج التكلفة الذي بموجبه، بعد الاعتراف المبدئي، تم إدراج الموجودات ذات الصلة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

في 31 ديسمبر 2018، اختارت المجموعة تغيير طريقة المحاسبة عن الأرض ملك حر والمباني باستخدام نموذج إعادة التقييم وفقاً لما يسمح به معيار المحاسبة الدولي 16: ممتلكات ومنشآت ومعدات. وقامت المجموعة بتطبيق التغييرات المحاسبية نظراً لأنها ترى أن نموذج إعادة التقييم يبين القيمة العادلة لتلك الموجودات وأن مثل تلك التغييرات تقدم معلومات أكثر دقة وذات صلة حول حقوق الملكية لدى المجموعة. قامت المجموعة بتطبيق نموذج إعادة التقييم بأثر رجعي. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الأرض ملك حر والمباني بالقيمة العادلة في تاريخ إعادة التقييم ناقصاً أي استهلاك متراكم وأي خسائر انخفاض قيمة متراكمة لاحقة. للحصول على التفاصيل، راجع الإيضاح 10.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تخطط المجموعة لتطبيق هذه المعايير، متى أمكن ذلك، عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير" في يناير 2016 وبسري فعلياً للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الحوافز، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الإعراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

يتضمن المعيار إعفاءين للمستأجرين من الاعتراف - عقود التأجير لموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الحواسيب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي العقود التي تمتد لفترة 12 شهر أو أقل). وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف التمويل على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

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

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجرون في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين المحاسبة عن أغلب عقود التأجير في نطاق المعيار بطريقة مماثلة للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي التي يتم المحاسبة عنها حالياً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 "عقود التأجير". حيث يقوم المستأجرون بتسجيل الأصل "المرتبط بحق الاستخدام" والالتزام المالي المقابل في الموازنة. وسيتم إطفاء الأصل على مدار مدة الإيجار وقياس الالتزام المالي بالتكلفة المضافة. تستمر محاسبة المؤجلين كما هي إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي. وبموجب هذه الطريقة، لن يعاد إدراج المعلومات المقارنة. وسوف تختار المجموعة تطبيق المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود تأجير ينطبق عليها معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4. وبالتالي، لن تطبق المجموعة المعيار على العقود التي تم تحديدها سابقاً كعقود تشمل على تأجير ينطبق عليه معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4.

ستختار المجموعة الاستفادة من الإعفاءات التي يقدمها المعيار على عقود التأجير التي تنتهي بموجبه مدة التأجير خلال 12 شهراً كما في تاريخ التطبيق المبدئي، وعقود التأجير المتعلقة بأصل منخفض القيمة. لدى المجموعة عقود تأجير لبعض المساحات والمعدات المكتبية والتي تعتبر منخفضة القيمة.

إن المجموعة بصدد تقييم تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة لدى المجموعة. وليس من المتوقع أن يكون التأثير المحتمل جوهرياً حيث أن المجموعة تعمل كمؤجر في أغلبية ترتيبات التأجير.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا السداد مقدماً والتعويضات السالبة

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يمكن قياس أداة الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، شريطة أن تمثل التدفقات النقدية التعاقدية في "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم" ("معيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط") والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لذلك التصنيف. وتوضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن الأصل المالي يفي بمعيار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة بغض النظر عن الحالة أو الظروف التي قد تتسبب في الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن قيام الطرف المتعاقد بسداد أو استلام تعويض معقول نظير الإنهاء المبكر للعقد.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق الكامل للربح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود حصص المستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ السريان لهذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن في حالة قيام المنشأة بالتطبيق المبكر للتعديلات يجب عليها التطبيق بأثر مستقبلي. ستقوم المجموعة بتطبيق هذه التعديلات عند سريانها.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الحصاص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصاص الملكية طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة (حصاص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث ينطوي على أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصاص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضاً في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن المنشأة لا تأخذ في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة أو أي خسائر للانخفاض في قيمة صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والناتجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. 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
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

بشكل عام، يوجد افتراض بأن الحصول على أغلبية حقوق التصويت يؤدي 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 التعاقدى 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.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة في نفس فترة التقارير المالية للمجموعة. وعند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لضمان التوافق بين السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح فيما بين أعضاء المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تمثل الحصص غير المسيطرة حقوق الملكية في الشركات التابعة التي لا تتعلق بصورة مباشرة أو غير مباشرة بمساهمي الشركة الأم. وتعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات الخاصة بالحصص غير المسيطرة بصورة مستقلة في بيانات المركز المالي والدخل الشامل والتغير في حقوق الملكية المجمعة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة 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 والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجمع. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	اسم الشركة	حصة الملكية	
		كما في 31 ديسمبر 2017	2018
	محتفظ بها مباشرة		
تطوير العقارات	شركة المباني المتحدة - ش.م.ك. (مقفلة)	98%	98%
تطوير العقارات	سوق المتحدة بالصاحية - محاصة- الصاحية	92.17%	92.17%
تطوير العقارات	شركة تمليك العقارية المتحدة ذ.م.م.	99%	99%
إدارة المرافق	الشركة المتحدة الدولية لإدارة المشاريع ذ.م.م.	96%	96%
إدارة المرافق	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	96.8%	96.8%
تطوير العقارات	الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%
تطوير العقارات	شركة المباني المتحدة مصر - شركة مساهمة مصرية	100%	100%
شركة استثمار	الشركة المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.	100%	100%
تطوير العقارات	شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	70%	70%
تطوير العقارات	الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م.	95%	95%
تطوير العقارات	الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قايضة)	99.9%	99.9%
تطوير العقارات	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)	100%	100%
تطوير العقارات	شركة الضيافة القايضة ش.م.ك. (مقفلة)	81.07%	81.07%
تطوير العقارات	شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.	63%	63%
تطوير العقارات	شركة جرينتس كوي المحدودة	100%	100%
	محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة للاستثمار ش.م.م.		
التطوير السياحي	شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)	100%	100%
تطوير العقارات	شركة منازل المتحدة للاستثمار العقاري - ش.م.م. (إيضاح 25)	91.49%	91.49%
تطوير العقارات	شركة أسوار المتحدة العقارية - ش.م.م.	100%	100%
	محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القايضة ش.م.ك. (مقفلة)		
تطوير العقارات	شركة الضيافة - لبنان - ش.م.ل. (شركة قايضة)	100%	100%
تطوير العقارات	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م. (2)	85.9%	85.9%
إدارة الفنادق	شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. (1)	75%	75%
تطوير العقارات	شركة الروشة القايضة - ش.م.ل. (1)	55%	55%
تطوير العقارات	الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (مملوكة من خلال الروشة القايضة ش.م.ل.)	100%	100%
	محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.		
تطوير العقارات	شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة (إيضاح 8)	60%	60%
	محتفظ بها من خلال الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.		
إدارة المرافق	الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.م.	100%	100%
خدمات فنية وتنظيف	شركة يو اف ام للتنظيف والخدمات الفنية ش.ذ.م.م.	100%	100%
خدمات وإدارة منشآت	شركة يو اف ام لخدمات إدارة المنشآت ش.ذ.م.م.	100%	100%
خدمات مباني	إب إم لصيانة المباني ش.ذ.م.م.	100%	100%

(1) تحتفظ الشركة الأم بنسبة 45% في شركة الروشة القايضة ش.م.ل. و 25% في شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قايضة).

(2) تحتفظ الشركة الأم مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في المصروفات العمومية والإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

إذا تم الاعتراف بدمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل أي مقابل محتمل محول من قبل المشتري بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن النسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام ويمثل أداة مالية ويقع في نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، على كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الأدوات المالية

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة أو التزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

تاريخ الاعتراف

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك المتاجرة بالطريقة المعتادة: مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في الإطار الزمني السائد في السوق.

القياس المبدئي للأدوات المالية

يعتمد تصنيف الأدوات المالية عند الاعتراف المبدئي على شروطها التعاقدية ونموذج الأعمال المستخدم في إدارة الأدوات. وتقاس الأدوات المالية مبدئياً وفقاً لقيمتها العادلة باستثناء في حالة الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، يتم إضافة أو اقتطاع تكاليف المعاملة من هذا المبلغ. يتم قياس الأرصدة التجارية المدينة وفقاً لسعر المعاملة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

فئات قياس الموجودات والمطلوبات المالية

اعتباراً من 1 يناير 2018، تقوم المجموعة بتصنيف كافة موجوداتها المالية بناءً على نموذج الاعمال المختص لإدارة الموجودات والشروط التعاقدية للأصل ويتم قياسه وفقاً للفئات الآتية:

- التكلفة المطفأة،
- القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

قبل 1 يناير 2018، قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية ضمن القروض والمدنيين والموجودات المالية المتاحة للبيع. كما تضمنت المطلوبات المالية للمجموعة قروض تحمل فائدة والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى.

يتم قياس المطلوبات المالية بخلاف الالتزامات والضمانات بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة، والأدوات المشتقة عند تطبيق تصنيف القيمة العادلة.

1) الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية بناءً على نموذج الاعمال الذي تستخدمه لإدارة الموجودات المالية وسمات التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

تقييم نموذج الاعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ويقصد بذلك ما إذا كان هدف المجموعة يقتصر على تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كلا من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة) يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج عملية "البيع" ويتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، على مستوى أعلى من المحافظ الإجمالية، ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- كيفية تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال ورفع التقارير إلى موظفي الإدارة العليا للمنشأة.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ بالإضافة إلى
- كيفية مكافأة مديري الأعمال (على سبيل المثال أن تستند المكافأة إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي تم تحصيلها).
- إن معدل التكرار وقيمة وتوقيت المبيعات المتوقع يعد أيضاً من العوامل المهمة في تقييم المجموعة.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون وضع نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد الاعتراف المبني بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة من تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، ولكنها ستدرج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراة مؤخراً.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط - اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تخصيص نموذج الاعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن البيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فحسب ("اختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان. ولاختبار الاعتراف بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المدرج بها الأصل المالي وفترة الاعتراف بمعدل الفائدة عن هذا الأصل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط - اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط (تتمة)

على النقيض، فإن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من الحد الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والربح عن المبلغ القائم فقط. وفي مثل هذه الحالات، ينبغي أن يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حالة وقوع أي تغييرات في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة البيانات المالية التالية لحدوث التغيير. ومن المتوقع أن تكون مثل هذه التغييرات غير متكررة بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي إلى الفئات التالية:

- أدوات الدين المدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي الذي يتمثل في أداة دين وفقاً للتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية وعدم تصنيفه كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

يتم تصنيف الأرصدة لدى البنوك والمدينين والقرض إلى شركة زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

يتم قياس أدوات الدين المصنفة بالتكلفة المطفأة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة العائد الفعلي بعد تعديله لكي يعكس عمليات التغطية الفعلية للقيمة العادلة وخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت. وتسجل إيرادات الأرباح وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. كما تسجل أي أرباح أو خسائر من الاستبعاد في بيان الدخل المجمع.

أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32/الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم لاحقاً قياس الاستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة. وتسجل التغييرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند أسعار تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وتعرض ضمن التغييرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. كما يتم تحويل الأرباح والخسائر المدرجة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد، ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل توزيعات الأرباح في بيان الدخل المجمع عندما يثبت الحق في استلام الدفعات باستثناء أن تستفيد المجموعة من مثل هذه المتحصلات كأن يتم استرداد جزء من تكلفة الأداة وفي تلك الحالة يتم تسجيل الأرباح ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا تخضع أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الأدوات التي لا تستوفي خصائص التدفقات النقدية المتعلقة بها معايير اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة والتي لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يستهدف إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل كلاً من التدفقات النقدية التعاقدية والبيع معاً.

حددت المجموعة تصنيف وقياس موجوداتها المالية كما يلي:

أ. قرض إلى شركة زميلة وطرف ذي علاقة

إن القرض إلى شركة زميلة يمثل أصل مالي غير مشتق ذي مدفوعات ثابتة أو يمكن تحديده وهو غير مسعر في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم لاحقاً قياس القرض إلى شركة زميلة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ويخضع لانخفاض القيمة. ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع عند استبعاد الأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب. مدينون ومبلغ مستحق من أطراف ذات علاقة

تدرج الأرصدة المدينة والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً خسائر الائتمان المتوقعة، وتقاس بالتكلفة المطفأة.

ج. ارصدة لدى البنوك ونقد وودائع

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد والودائع في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل. ويتم ادراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في البنك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل بالصافي بعد الحساب المكشوف لدى البنك.

د. موجودات متداولة أخرى

تدرج الموجودات المتداولة الأخرى بتكلفتها ناقصاً انخفاض القيمة - إن وجد.

هـ. موجودات مالية متاحة للبيع - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي موجودات مالية غير مشتقة مصنفة كممتاحة للبيع أو غير مصنفة كقرض ومدينين أو محتفظ بها للمتاجرة. بعد القياس المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة في الإيرادات الشاملة الأخرى وذلك حتى يتم استبعاد الاستثمار. وفي هذا الوقت، تدرج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع، أو تحدد بصفقتها موجودات مالية انخفضت قيمتها وعندئذ تدرج الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم رفع التقارير عن الفائدة المكتسبة أثناء الاحتفاظ بالموجودات المالية المتاحة للبيع كإيرادات فوائد باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

لا تقوم المجموعة بإعادة تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم استبعاد الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تلتزم بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيبات القبض والدفع، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية أو الدخول في ترتيبات القبض والدفع، فإنها تقوم بتقييم ما إذا ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية، والى أي مدى ذلك. وإذا لم يتم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس المشاركة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في معاملة تغطية فعالة... كلما كان ذلك مناسباً.

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

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والقروض التي تحمل فائدة والأدوات المالية المشتقة.

حددت المجموعة تصنيف وقياس مطلوباتها المالية كما يلي:

(أ) المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المطلوبات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والمطلوبات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تصنف المطلوبات المالية كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة، إذا تم تكبدها لغرض إعادة الشراء في المستقبل القريب. تتضمن هذه الفئة مشتقات الأدوات المالية التي تبرمها المجموعة والتي لا يتم تصنيفها كأدوات تغطية في علاقات تغطية وفقاً لما يحدده المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف المشتقات المستقلة المتضمنة أيضاً كمحتفظ بها للمتاجرة إلا إذا تم تصنيفها كأدوات تغطية فعالة.

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر من المطلوبات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الأرباح أو الخسائر.

تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في تاريخ الاعتراف المبدئي وذلك فقط عند استيفاء متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9. لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

(ب) قروض تحمل فائدة

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس القروض التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر ضمن الأرباح أو الخسائر عند استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة. وتسجل الفوائد كمصروف عند استحقاقها في بيان الدخل المجموع مع إدراج المبالغ غير المدفوعة كمصروفات مستحقة تحت بند "دائنين تجاريين وارصدة دائنة أخرى".

(ج) دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء للاعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويذكر الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

(3) مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حاليًا لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية (السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018)

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لجميع أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. ويتم خصم العجز بمعدل تقريبي لمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمان المحتفظ به أو التحسينات الائتمانية التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لزيادة ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

(أ) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة والأرصدة لدى البنوك

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة فيما يتعلق بالأرصدة المدينة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغييرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل تقرير مالي. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقرضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث يتم اعتبار هذه الأرصدة منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمان من هذه الأدوات.

(ب) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقرض إلى شركة زميلة

اخترت المجموعة للتبسيط التشغيلي لمخاطر الائتمان المنخفضة في تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان لقرضها إلى شركة زميلة مع تسجيل مخصص استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً.

تقوم المجموعة بتقييم مدى قابلية تطبيق مخاطر الائتمان المنخفضة على القرض إلى شركة زميلة في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة وإذا لم يكن القرض أو لم يعد يتضمن مخاطر ائتمان منخفضة القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن ذلك لن يتبع قيام المجموعة بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة. وفي مثل هذه الحالات، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي والتي تتطلب الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة.

(ج) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لزيادة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهر-المرحلة 1). بالنسبة للمخاطر التي تعرضت للزيادة الملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض دون النظر توقيت إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة-المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان على مدى عمر الأداة التي انخفضت قيمتها الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع لانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). أن الطرف المقابل الذي يكون لديه طاقة كبيرة لاستيفاء التزامات التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب يتم اعتبار تعرضه لمخاطر الائتمان منخفض.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية (السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018)

(ج) تحديد خسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (تتمة)

1. تحديد مرحلة خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي من خلال إجراء مقارنة بين مخاطر التعثر التي تحدث على العمر الباقي المتوقع اعتباراً من تاريخ البيانات المالية ومخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي للأداة المالية. تستعين المجموعة بمزيج من المعايير النوعية والكمية لتحديد الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان. يتم تحويل المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة إلى المرحلة 2 بمجرد تحديد وجود ازدياد جوهري في مخاطر الائتمان.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بتقييم ما إذا كانت المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. تتعامل المجموعة مع المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة باعتبارها تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر يكون له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة لهذه الأدوات. يتم تصنيف جميع المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة منخفضة القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. ويتضمن الدليل على انخفاض قيمة الائتمان البيانات الملحوظة بشأن ما يلي:

- الصعوبات المالية الجوهرية للطرف المقابل،
- مخالفة الشروط التعاقدية،
- منح المقترض امتياز لم يكن في حساب المجموعة في الأحوال العادية، نظراً للأسباب الاقتصادية أو التعاقدية المتعلقة بالصعوبات المالية التي يواجهها الطرف المقابل،

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في حالة عدم ازدياد مخاطر الائتمان على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بصورة جوهرية منذ الاعتراف المبدئي أو تعرضها للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه المخاطر ضمن المرحلة 1.

2. قياس خسائر الائتمان المتوقعة والمعلومات المستقبلية

خسارة الائتمان المتوقعة هي التقديرات المرجحة بالاحتمالات لخسائر الائتمان وتقاس بالقيمة الحالية لكافة أوجه العجز النقدي مخصومة بمعدل الربح الفعلي المتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المجموعة والتدفقات النقدية التي من المتوقع استلامها. بالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة المستلمة عند الطلب، لا تراعي المجموعة تأثير خصم أوجه العجز النقدي الذي يكون مادياً حيث من المتوقع تسوية هذه الأرصدة في فترة زمنية قصيرة. تشمل العناصر الرئيسية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر والمخاطر في حالة التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام جوهرية.

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقع أن تؤثر على المخاطر الائتمانية وخسائر الائتمان المتوقعة لغرض إدراج التعديلات المستقبلية في خسارة الائتمان المتوقعة المحددة. ويعكس ذلك بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي في المستقبل. تقوم الإدارة بمراجعة وتقييم هذه التقديرات على أساس منتظم.

الموجودات المالية (السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018)

يتم بتاريخ كل تقرير مالي إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصل مالي معين قد تنخفض قيمته. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ومن الممكن أن يكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير محتمل على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها.

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة مؤشرات على أن المقترض أو مجموعة المقترضين يواجهون صعوبات مالية كبيرة أو عجز أو إهمال أو عدم التزام بمدفوعات الفائدة أو المبلغ الأصلي أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات التعثر. إذا ما توفر هذا الدليل يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. يتحدد الانخفاض في القيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة العادلة.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يستند إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلية الأصلي.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وغير المالية

الموجودات المالية (السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018) (تتمة)

إضافة إلى ذلك، يتم تكوين مخصص لتغطية الانخفاض في القيمة لبعض مجموعات الموجودات عند حدوث انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم المصنفة كمستحقة للبيع لا يتم ردها من خلال بيان الدخل المجموع، ويتم إدراج الزيادات في قيمتها العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى. بالنسبة لأدوات الدين المصنفة كمستحقة للبيع، في حالة زيادة القيمة العادلة لأداة الدين في سنة لاحقة وكان من الممكن ربط هذه الزيادة بصورة موضوعية يحدث وقع بعد تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع، يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة من خلال بيان الدخل المجموع.

الموجودات غير المالية

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات المجموعة غير المالية، باستثناء العقارات الاستثمارية والمخزون في تاريخ كل تقرير مالي لاختبار ما إذا كان هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. في حالة وجود مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. بالنسبة للشهرة والموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة أو غير المتاحة بعد للاستخدام، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده كل سنة في الوقت نفسه.

إن المبلغ الممكن استرداده لأصل أو وحدة إنتاج النقد هو القيمة من الاستخدام والقيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى إتمام البيع أيهما أكبر. عند تقييم القيمة من الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب ويعكس هذا المعدل التقييمات الحالية السائدة في السوق للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المرتبطة بأصل ما. لغرض اختبار الانخفاض في القيمة، يتم تجميع الموجودات إلى أصغر مجموعة موجودات تؤدي إلى إنتاج التدفقات النقدية من الاستخدام المستمر والتي تكون مستقلة بشكل كبير عن تلك التدفقات النقدية الناتجة من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى ("وحدة إنتاج النقد").

لأغراض اختبار انخفاض القيمة، فإن الشهرة التي تم اقتناؤها في دمج الأعمال من تاريخ الاقتناء يتم توزيعها على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد بالمجموعة أو مجموعات وحدات إنتاج النقد المتوقع أن تستفيد من نماذج الدمج بصرف النظر عن تخصيص الموجودات والمطلوبات الأخرى للمجموعة لتلك الوحدات أو مجموعات الوحدات.

إن كل وحدة أو مجموعة وحدات تتوزع عليها الشهرة:

- تمثل المستوى الأدنى ضمن المجموعة الذي تتم مراقبة الشهرة من خلاله لأغراض الإدارة الداخلية؛ و
- لا تزيد عن شريحة تستند إلى صيغة تقرير المجموعة التي يتم تحديدها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 8: قطاعات التشغيل.

لا يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة. فيما يتعلق بالموجودات الأخرى، يتم تقييم خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة في الفترات السابقة في تاريخ كل تقرير مالي لتحديد أي مؤشر على انخفاض الخسارة أو عدم وجودها. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة في حالة حدوث تغير في التقديرات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده. يتم رد خسارة الانخفاض في القيمة فقط إلى الحد الذي لا تتجاوز معه صافي القيمة الدفترية للأصل، بعد الاستهلاك والإطفاء، القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها ما لم يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة.

يتم إدراج خسارة الانخفاض في القيمة إذا تجاوزت القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد لهذا الأصل المبلغ المقدر الممكن استرداده. تدرج خسائر الانخفاض في القيمة ضمن بيان الدخل المجموع. يتم توزيع خسائر الانخفاض في القيمة المسجلة فيما يتعلق بوحدات إنتاج النقد أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأية شهرة موزعة على الوحدات ثم لتخفيض القيمة الدفترية للموجودات الأخرى التي تنتمي للوحدة (مجموعة الوحدات) على أساس نسبي.

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على 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 للموجودات غير المالية قدرة المشاركين 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. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها في الإيضاحات 9 و10 و27.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 – أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة
- المستوى 2 – أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3 – أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المدخلات ذي التأثير الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

تحدد إدارة المجموعة سياسات وإجراءات القياس المتكرر للقيمة العادلة مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية غير المسعرة المتاحة للبيع؛ وكذلك للقياس غير المتكرر مثل الموجودات المحتفظ بها للتوزيع في العمليات غير المستمرة.

يقوم مقيمون خارجيون بالاشتراك في عملية تقييم العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات لدى المجموعة المدرجة وفقاً لنموذج التقييم. وتتخذ الإدارة قرار إشراف المقيمين الخارجيين على أساس سنوي. وتتضمن معايير الاختيار المتطلبات القانونية والمعرفة بالسوق وحسن السمعة والاستقلالية ومدى الاعتراف بالمعايير المهنية. وتتخذ الإدارة قرارها بعد مناقشات مع المقيمين الخارجيين للمجموعة لتحديد مدخلات وتقنيات التقييم المستخدمة في كل حالة.

كما تقوم الإدارة بالتعاون مع المقيمين الخارجيين للمجموعة بمقارنة التغيرات في القيمة العادلة لكل أصل والتزام مقابل المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد ما إذا كان التغير في القيمة العادلة في مستوى معقول.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار الوسطاء.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

تقوم الإدارة في تاريخ كل تقرير مالي بتحليل التحركات في قيم الموجودات والمطلوبات التي تتطلب السياسات المحاسبية للمجموعة إعادة قياسها أو إعادة تقييمها. ولغرض هذا التحليل، تتحقق الإدارة من أهم المدخلات التي تم تطبيقها في أحدث عملية تقييم من خلال الموافقة على المعلومات المستخدمة في احتساب تقييم العقود وغيرها من المستندات ذات الصلة.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي، والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء، وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصومة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدرة للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة – التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة.

يتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لفترة تقارير مالية مختلفة عن المجموعة والتي تبلغ ثلاثة أشهر. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متنسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ كل تقارير مالية 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 المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجموع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للعرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحفوظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عند استيفاء تعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير الاعتراف.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفقة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجموع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة المدرجة بالدفاتر لأي التزام إلى المستأجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجموع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجموع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المترام وأي انخفاض في القيمة، إن وجد، باستثناء الأرض ملك حر والمباني التي يتم قياسها بالقيمة العادلة ناقصاً الاستهلاك المترام وخسائر الانخفاض في القيمة المتعرف بها بعد تاريخ إعادة التقييم. لا يتم استهلاك الأرض ملك حر.

تشتمل التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات على التكلفة وأي تكاليف مباشرة تتطلبها عملية تجهيز أحد بنود الممتلكات والمعدات إلى الحالة التي يصبح بها جاهزاً للتشغيل في موقعه. يتم عادة إدراج المصروفات المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاح والصيانة والتكاليف غير المباشرة، في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم خلالها تكبد هذه التكاليف. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصروفات قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى بنود الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصروفات كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

فيما يتعلق بالأرض ملك حر والمباني، يتم إجراء تقييمات بشكل سنوي لضمان عدم اختلاف القيمة الدفترية للأصل المعاد تقييمه بشكل مادي عن قيمته العادلة.

يتم تسجيل أي تغييرات من إعادة التقييم في فائض إعادة التقييم ضمن حقوق الملكية، باستثناء إلى الحد الذي تعكس معه هذه التغييرات النقص الناتج عن إعادة التقييم لنفس الأصل والمدرج سابقاً في بيان الدخل المجمع. وفي هذه الحالة، تدرج الزيادة في بيان الدخل المجمع. ويُدْرَج العجز الناتج من إعادة التقييم في بيان الدخل المجمع باستثناء في حالة العجز الذي يتم مقاصته مع أي فائض حالي لنفس الأصل والمدرج في فائض إعادة تقييم الأصل.

يتم إجراء تحويل سنوي من فائض إعادة تقييم الأصل إلى الأرباح المرحلة بخصوص الفارق بين الاستهلاك على أساس القيمة المدرجة بالدفاتر المعاد تقييمها للموجودات والاستهلاك على أساس التكلفة الأصلية للموجودات. بالإضافة إلى ذلك، فإنه يتم استبعاد الاستهلاك المترام كما في تاريخ إعادة التقييم مقابل إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأرض ملك حر والمباني ويتم إعادة إدراج صافي المبلغ وفقاً للقيمة المعاد تقييمها للأصل. عند البيع، يتم تحويل أي احتياطي لإعادة التقييم متعلق بالأصل المحدد المباع إلى الأرباح المرحلة.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريدية كما يلي:

20 - 50 سنة

مباني

3-5 سنوات

أدوات ومعدات

3-5 سنوات

أجهزة وبرامج كمبيوتر

3-5 سنوات

أثاث وتجهيزات

4-5 سنوات

سيارات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادهما، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام، أيهما أعلى.

إن بند الممتلكات والمعدات يتم عدم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفارق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل. يتم مراجعة القيمة المتبقية للأصل والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل. عندما يكون ذلك ملائماً.

مكافأة نهاية الخدمة

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي و عقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي الإجمالي. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

الاعتراف بالإيرادات

تقدم المجموعة بصورة رئيسية الخدمات الآتية:

خدمات تأجير

تحقق المجموعة إيرادات التأجير من العقارات المؤجرة إلى عملائها ضمن عقد التأجير التشغيلي. تستثنى إيرادات التأجير إيرادات التأجير المحتملة ويتم تسجيلها على مدار الوقت استناداً إلى فترة عقد التأجير، باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المنكبة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي وترتيبه كمصروفات على مدار فترة عقد التأجير على نفس الأساس كإيرادات تأجير.

خدمات الفنادق

تحقق المجموعة إيرادات الفنادق من الفنادق المملوكة لها. وتشمل تلك الإيرادات إيرادات من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات. قبل 1 يناير 2018، قامت المجموعة بتسجيل الإيرادات عندما تم إشغال الغرف وبيع المأكولات والمشروبات.

بعد 1 يناير 2018، انتهت المجموعة إلى ان يستمر الاعتراف بالإيرادات الناتجة من هذه العمليات عندما يتم أداء تلك الالتزامات.

خدمات مقاولات

تحقق المجموعة إيرادات المقاولات والخدمات من عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات التي تقوم بها في عقارات الطرف الآخر وخدمات إدارة مختلف المرافق مثل خدمات الصيانة والنظافة والأمن التي تعتبر مععادة أو متكررة بطبيعتها.

1) عمليات الإنشاءات وتطوير العقارات

قبل 1 يناير 2018، تم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات الإنشاءات وتطوير العقارات بالرجوع إلى طريقة نسبة الإتمام لنشاط المقاولات وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 11: عقود الإنشاءات.

بعد 1 يناير 2018، انتهت المجموعة إلى ان يستمر الاعتراف بالإيرادات الناتجة من هذه العمليات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

2) عمليات إدارة المرافق

قبل 1 يناير 2018، تم الاعتراف بإيرادات المجموعة المرتبطة بعمليات إدارة التسهيلات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مقابل الخدمات التي تقرر الحصول عليها.

بعد 1 يناير 2018، انتهت المجموعة إلى أنه تم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من هذه العمليات على مدار الوقت باستخدام طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء الخدمة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة

يتم الاعتراف بالإيرادات الناتجة من بيع العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة عندما يحصل العميل (المشتري) على السيطرة على الأصل، أي الالتزام بتوجيه استخدام الأصل والحصول على كافة الفوائد المتبقية الجوهرية من ذلك الأصل ويكون ذلك عادة بالتبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعمليات التبادل المشروطة، يتم الاعتراف بالأصل فقط عندما يتم استيفاء كافة الشروط الجوهرية ويتم التحديد بأن يتم تحويل السيطرة على الأصل إلى العميل.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية الذي يمثل معدل خصم المستلزمات النقدية المقدره خلال العمر المتوقع للأداة المالية إلى صافي القيمة الدفترية للموجودات المالية.

إيرادات توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

تم عرض تفاصيل الأحكام المحاسبية الجوهرية المتعلقة بالإيرادات من عقود مع العملاء في الايضاح 2.6.

أرصدة العقد

موجودات العقد

يمثل أصل العقد الحق في المقابل لقاء نقل البضائع والخدمات إلى العميل. في حالة قيام المجموعة بالأداء من خلال تحويل الخدمات إلى العميل قبل قيام العميل بسداد المقابل أو قبل استحقاق الدفع، يتم الاعتراف بموجودات العقد لقاء المقابل المحقق المشروط استناداً إلى الشروط المتعاقد عليها.

مطلوبات العقد

يتمثل التزام العقد بالالتزام بتحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل التي تقوم المجموعة باستلام مقابل لها من العميل. عندما يقوم العميل بسداد مقابل قبل قيام المجموعة بتحويل الخدمات إلى العميل، يتم الاعتراف بالتزام العقد عندما يتم السداد. يتم الاعتراف بمطلوبات العقد كإيرادات عندما تقوم المجموعة بأداء التزاماتها بموجب العقد.

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلاي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكبدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجباري يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة على الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها المدرجة بالدفاتر لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن الاعتراف المبني لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل دمجاً للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة.

يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق رفع التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغيير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغيير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء مدفوعات التأجير المحتملة، حيث يتم تسجيلها كمصروفات عندما تنشأ.

يمكن تصنيف العقار المحفوظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفى العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحفوظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

إيرادات من عقود مع العملاء

قامت الإدارة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بصورة جوهرية في تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء:

أ. تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة خدمات المقاولات والفنادق إلى عملاءها كجزء من الترتيب الفردي ومن المحتمل أن تتضمن هذه الترتيبات مختلف التزامات الأداء التي تمثل تنفيذ مهام متفق عليها مسبقاً للعميل. حددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن أن يمثل التزام منفصل لهذه الخدمات يمكن تحديده بصورة مستقلة عن الالتزامات الأخرى المدرجة في العقد ويمكن للعميل أن يستفيد من كل خدمة على حدة.

إضافة إلى ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم تلك الخدمات تعتبر منفصلة في نطاق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بصورة مستقلة بناءً على كل التزام على حدة، وتعتمد تلك الخدمات على بعضها البعض إلى حد كبير، أو تكون مستقلة إلى حد كبير.

يتم تحديد أسعار المعاملات لكل التزام أداء على حدة استناداً إلى أسعار البيع الفردية. وفي حالة عدم إمكانية ملاحظة هذه الأسعار بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة لكل التزام أداء استناداً إلى التكلفة المتوقعة زاندا الهامش.

ب. تحديد سعر المعاملة

يمثل سعر المعاملة مبلغ المقابل الملزم والذي تتوقع المجموعة احقيتها في الحصول عليه مقابل تقديم الخدمات التي تعهدت المجموعة بتقديمها إلى العميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة أخذاً في الاعتبار شروط العقد وممارسات الأعمال المعتادة

ج. تحديد توقيت أداء الخدمات

(1) إيرادات فنادق

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات المأكولات والمشروبات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت عندما يتم الوفاء بهذه الالتزامات عند تقديم تلك الخدمات أو المبيعات. يحق للمجموعة عرض حق السداد مقابل الخدمة أو البيع. علاوة على ذلك، يحصل العميل على التزام بتوجيه استخدام الخدمات أو المبيعات والحصول على كافة المزايا الجوهرية المتبقية منها.

(2) عمليات الإنشاءات تطوير والعقارات

انتهت المجموعة إلى أن الإيرادات الناتجة من المقاولات فيما يتعلق بخدمة الإنشاءات وتطوير العقارات المقدمة إلى عملاءها يتم تسجيلها على مدار الوقت، حيث يقوم العملاء باستلام الخدمات والاستفادة من المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. وحقيقة أن أي منشأة أخرى لن تحتاج إلى تقديم هذه الخدمات التي قدمتها المجموعة حتى تاريخه يوضح أن العميل يتلقى الخدمات ويستفيد من المزايا التي تقدمها المجموعة كما هي وذلك بشكل متزامن. ويحق للمجموعة الحصول على المدفوعات المتعلقة بالخدمات المقدمة حتى تاريخه بموجب الاتفاقات التعاقدية مع العميل، حيث يحق للمجموعة الحصول على مبلغ يمثل على أقل تقدير تعويض للمجموعة عن الخدمات التي تم إنجازها حتى تاريخه في حالة إنهاء العميل للعقد لأسباب بخلاف أخفاق المجموعة في تقديم الخدمات التي تعهدت بها. علاوة على ذلك، تم إيجاد بعض الموجودات من خلال أداء المجموعة لالتزامات المقاولات. ولكن هذه الموجودات يتم التحديد بأنها مقيدة بشروط من التوجيه الفعلي لاستخدام تلك الموجودات لغرض آخر من قبل العميل خلال عملية إيجاد أو تعزيز الموجودات ذات الصلة.

قررت المجموعة أن تقوم بتطبيق طريقة المدخلات لقياس التقدم في أداء تلك الخدمات نظراً للعلاقة المباشرة بين جهود المجموعة وتقديم الخدمات إلى العميل. فيما يتعلق بخدمات الشحن والمناولة وخدمات المشروعات، باستثناء خدمات الوساطة، تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من هذه الخدمات على أساس التكلفة المتكبدة بالتناسب مع إجمالي التكاليف المتوقعة لإنجاز التزامات الأداء. قامت المجموعة بتقدير نسبة التكاليف المتكبدة كجزء من إجمالي التكاليف المقدرة بالنسبة لكل عقد لتحديد الإيرادات التي يتم الاعتراف بها حتى تاريخه والمحاسبة عن هامش فترة العقد بالكامل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

(الأحكام (تتمة)

3) عمليات إدارة المرافق

انتهت المجموعة إلى أنه يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود فيما يتعلق بخدمات إدارة المرافق المقدمة إلى عملائها على مدار الوقت حيث يقوم العميل باستلام واستهلاك المزايا المقدمة من المجموعة بشكل متزامن. إن المجموعة لديها الحق في المدفوعات مقابل الأداء الذي تم استكماله حتى الآن حيث يكون من حق المجموعة وفقاً لكل اتفاقية عقد ميرمة مع العميل الحصول على المبلغ الذي يعوض المجموعة على الأقل مقابل الأداء الذي تم اتعاه حتى الآن في حالة قيام العميل بفسخ العقد لأية أسباب خلاف عجز المجموعة عن الأداء كما تعهدت. إضافة إلى ذلك، لا يؤدي أداء المجموعة إلى إيجاد أصل ذات استخدام بديل للمنشأة.

قررت المجموعة استخدام طريقة المخرجات لقياس انجاز تلك الخدمات على أساس القياسات المباشرة لقيمة الخدمات التي يتم تقديمها إلى العميل حتى الآن بالنسبة والتناسب مع الخدمات المتبقية التي تم التعهد بها وفقاً لذلك العقد. لدى المجموعة الحق في الحصول على مقابل من العميل بمبلغ يقابل مباشرة قيمة أداء المجموعة الذي تم إنجازه للعميل حتى الآن. وفيما يتعلق بعقود الخدمات التي تم أدائها بنفس نموذج الاستهلاك على مدار الوقت والتي يشمل مقابلها مبلغ ثابت على مدار مدة العقد، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس القسط الثابت حيث تبذل المجموعة جهودها على مدار فترة الأداء. أما بالنسبة لعقود الخدمة التي لها مقابل يعتمد على قياس الخدمة التي تم أدائها مثل عدد الساعات، تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات على أساس الأداء الذي تم استكماله حتى الآن.

د. اعتبارات الملتزم الرئيسي والوكيل

خلال تقديم خدمات المقاولات إلى عميلها، يشارك مع المجموعة أطراف أخرى في تقديم بعض الخدمات. وقد قررت المجموعة أنها الملتزم الرئيسي في هذه الترتيبات حيث تحتفظ المجموعة بالحق في تقديم الخدمة من خلال طرف آخر، ما يتيح للمجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة إلى العميل نيابة عن المجموعة والمجموعة مسؤولة بصورة رئيسية عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

هـ. مكون التمويل الجوهري في العقد

لا تتوقع المجموعة أن يكون لديها أي عقود تكون فيها الفترة بين تقديم الخدمات التي تعهدت بها المجموعة إلى العميل وقيام العميل بدفع المقابل أكثر من سنة واحدة. ونتيجة لذلك، لا تقوم المجموعة بتعديل أي من أسعار المعاملات مقابل القيمة الزمنية للأموال.

تصنيف الموجودات المالية - السياسة المطبقة / اعتباراً من 1 يناير 2018

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

تصنيف الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن اقتناء استثمار معين سواء كان يجب تصنيفه كموجودات مالية متاحة للبيع أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. عندما تكون القيم العادلة لتلك الموجودات المالية متاحة وموثوقة ويتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من بيان الدخل المجمع في حسابات الإدارة، فإن هذه الاستثمارات تصنف بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف كافة الاستثمارات الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما فيها التقلبات العادية في أسعار الأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم بالنسبة للأسهم غير المسعرة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأرض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، قامت المجموعة باتخاذ قرار بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي، وهو ما يتطلب أحكاماً هامة.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدددها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات مماثلة لها بالنسبة للموقع والحالة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

ينعكس التقلب في النظام المالي العالمي على الأسواق العقارية التجارية. كان هناك انخفاض ملحوظ في حجم المعاملات في 2011، وبصورة أقل في 2012. وبالتالي، وحتى يتوصل خبراء التقييم إلى تقديراتهم حول القيمة السوقية كما في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017، استخدم المقيمون معرفتهم في السوق وتقديراتهم المهنية، ولم يعتمدوا فقط على المقارنات التاريخية للمعاملات. في هذه الحالة، كان هنالك درجة أكبر من عدم التأكد من تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية مما هي لسوق نشط بدرجة أكبر.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والأرض ملك حر والمباني مبينة في الإيضاحين 9 و10.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

الأساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخصائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تقدير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زائداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة في 31 ديسمبر 2018 إلى أن شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركة التابعة الوحيدة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بشركة الضيافة قبل الاستبعاد من بين شركات المجموعة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
		ملخص بيان الدخل
11,680,894	13,665,316	الإيرادات
(1,498,971)	(62,747)	خسارة السنة
371,770	60,497	الربح (الخسارة) الخاص بالحصص غير المسيطرة
		ملخص بيان المركز المالي
109,735,197	107,478,677	إجمالي الموجودات
(47,417,195)	(47,846,697)	إجمالي المطلوبات
62,318,002	59,631,980	إجمالي حقوق الملكية
14,887,698	19,239,857	الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة
		ملخص معلومات التدفقات النقدية
7,045,386	11,620,099	تشغيل
(377,282)	(351,924)	استثمار
(6,914,158)	(11,285,462)	تمويل
(246,054)	(17,287)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل

4- النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,138,368	17,557,205	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
9,389,496	1,879,509	ودائع قصيرة الأجل
16,527,864	19,436,714	النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
(12,785,287)	(11,736,948)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 12)
3,742,577	7,699,766	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الأجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الأجل بمبلغ 8,664,419 دينار كويتي (2017: 4,184,972 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

5- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
40,078,555	43,706,849	مدينون
1,292,026	371,551	إيرادات تأجير وفنادق مستحقة
13,670,169	4,554,092	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
570,161	1,031,245	مدفوعات مقدماً
4,310,131	5,377,088	مدينون آخرون
59,921,042	55,040,825	مخصص الانخفاض في القيمة
(2,135,313)	-	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	(5,275,992)	
57,785,729	49,764,833	

إن الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة المدينين كانت كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
2,297,855	2,135,313	كما في 1 يناير
-	1,635,764	تأثير الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية في 1 يناير (إيضاح 23)
2,297,855	3,771,077	كما في 1 يناير (معاد إدراجه)
-	1,504,915	خسائر الائتمان المتوقعة للسنة
83,458	-	المحمل خلال السنة
(246,000)	-	عكس المخصصات خلال السنة
2,135,313	5,275,992	كما في 31 ديسمبر

6- عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
54,114,363	58,639,720	كما في 1 يناير
5,451,412	3,980,710	الإضافات خلال السنة
-	(5,788,482)	الاستبعادات
(926,055)	970,950	فرق تحويل عملات أجنبية
58,639,720	57,802,898	كما في 31 ديسمبر

تبلغ تكاليف التمويل المرسمة المدرجة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 2,696,651 دينار كويتي (2017: 3,326,680 دينار كويتي). أن المعدل المستخدم لتحديد مقدار تكاليف الاقتراض المؤهلة للرسملة كان 5.86% (2017: 5.86%). خلال السنة الحالية، لم يتم رسملة تكاليف التمويل إلى العقارات المحتفظ بها للمتاجرة (2017: لا شيء)

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

7- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ومتاحة للبيع

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
477,678	140,070	أسهم مسعرة
5,300,348	4,209,072	أسهم غير مسعرة
8,674,550	-	أوراق دين مالية غير مسعرة
<u>14,452,576</u>	<u>4,349,142</u>	

مصنفة كما يلي:

-	4,349,142	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
---	-----------	--

موجودات مالية متاحة للبيع

1,214,828	-	- مدرجة بالقيمة العادلة
13,237,748	-	- مدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة
<u>14,452,576</u>	<u>-</u>	

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 2,379,285 دينار كويتي (2017: 13,020,104 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24) وتدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,664,032 دينار كويتي (2017: 1,495,445 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 24).

8- استثمار في شركات زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر		حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
2017	2018	2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,547,568	1,552,023	29.97%	29.97%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (أ) شركة دار إس إس انتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
639,461	253,665	22.50%	29.03%	البحرين	شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. (ب) شركة الثانية العقارية ش.م.خ.
36,396,145	-	40.00%	-	الأردن	
8,700	9,133	50.00%	50.00%	الأردن	
7,813,783	6,266,294	50.00%	50.00%	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك.
24,840,729	26,198,360	39.165%	40.06%	الكويت	(مقفل) (ج) شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك (مقفل)
307,194	708,151	20.00%	20.00%	الكويت	شركة أسوفيد بي في
154,658	-	49.00%	49.00%	هولندا	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك (قابضة)
5,812,037	5,885,985	40.00%	40.00%	الكويت	شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك
440,412	9,571,715	33.33%	33.33%	الكويت	(مقفل) (د)
<u>77,960,687</u>	<u>50,445,326</u>				

(أ) إن الشركة الزميلة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 2,056,304 دينار كويتي (2017: 3,872,311 دينار كويتي).

8- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

(ب) قامت المجموعة في خلال السنة بإبرام اتفاقية شراء أسهم ("الاتفاقية") مع شركة العبدلي للاستثمار والتطوير ش.م.خ. مقابل بيع حصة ملكيتها بنسبة 40% في الشركة الزميلة شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. واقتناء حصة ملكية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي بمقابل نقدي إضافي بمبلغ 8,572,100 دينار كويتي.

تم تحديد قيمة الاستثمار في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. بمبلغ 33,859,795 دينار كويتي ونتج عن ذلك خسارة بمبلغ 270,332 دينار كويتي تمثل الفرق بين القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة والقيمة العادلة لحصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة في تاريخ البيع. عند بيع الاستثمار في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.، قامت المجموعة بإعادة تصنيف الأرباح من تحويل عملات أجنبية ذات صلة بمبلغ 438,055 دينار كويتي من الاحتياطي إلى بيان الدخل المجمع، وبالتالي قامت المجموعة بإدراج صافي ربح من بيع الاستثمار في الشركة الزميلة بمبلغ 167,723 دينار كويتي.

علاوة على ذلك، ونتيجة للمعاملة المذكورة أعلاه، قامت المجموعة بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي. وقامت المجموعة عند حيازة حصة الملكية الإضافية بنسبة 40% في شركة مول العبدلي بإدراج مبلغ 16,509,320 دينار كويتي ضمن الاحتياطيات الأخرى يمثل المقابل الزائد عن الحصص غير المسيطرة في شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.

(ج) قامت المجموعة خلال السنة بشراء حصة ملكية إضافية بنسبة 0.90% في الشركة الزميلة شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) لقاء مقابل بمبلغ 240,830 دينار كويتي من طرف ذي علاقة.

(د) قامت شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("مينا هومز")، وهي شركة زميلة، خلال السنة بزيادة رأسمالها من خلال تحويل القرض الخاص بالمساهمين. وبالتالي، قامت المجموعة بإعادة تصنيف قرضها إلى مينا هومز والمصنف مسبقاً كـ "مدينين ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى" إلى استثمار في شركات زميلة بمبلغ 3,951,114 دينار كويتي وساهمت برأس مال إضافي بمبلغ 5,067,122 دينار كويتي.

إن الحركة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
78,780,297	77,960,687	في بداية السنة
-	(358,161)	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من قبل شركة زميلة في 1 يناير (إيضاح 23)
78,780,297	77,602,526	كما في 1 يناير (معاد إدراجه)
5,371,856	5,759,525	إضافات ومساهمات رأسمالية خلال السنة
-	3,951,114	الاستيعادات خلال السنة
-	(34,130,128)	المحول من استثمار في الشركات التابعة
440,412	-	حصة في النتائج
(4,342,545)	(1,630,074)	فروق تحويل عملات أجنبية
(1,469,387)	(1,107,637)	توزيعات ارباح مستلمة خلال السنة
(819,946)	-	
77,960,687	50,445,326	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2018، يبلغ القرض الذي يحمل فائدة المقدم من قبل المجموعة لشركة اسويد بي في 16,898,333 دينار كويتي (إيضاح 24) ويتم استحقاقه في 1 يناير 2036.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

8- استثمارات في شركات زمنية (تتمة)

تُرى المجموعة أن شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ. وشركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقابلة) تعتبر شركات جوهرية للمجموعة ويوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة في الشركات الزمنية:

	الغرض		مينا هومز		أبراج المتحدة		العبدلي بوليفارد		ملخص بيان المركز المالي
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
102,867,902	92,054,027	86,462,859	87,666,389	114,482,723	129,411,504	152,498,794	-	ملخص بيان المركز المالي	
10,442,133	19,874,375	34,665,688	49,352,182	2,911,795	2,962,490	2,421,432	-	موجودات غير متداولة	
(59,074,156)	(59,410,849)	(107,953,630)	(53,962,902)	(49,773,731)	(66,474,261)	(44,860,621)	-	مطلوبات غير متداولة	
(13,689,483)	(12,745,174)	(11,853,681)	(54,340,366)	(4,194,481)	(501,929)	(19,069,243)	-	مطلوبات متداولة	
40,546,396	39,772,379	1,321,236	28,715,303	63,426,306	65,397,804	90,990,362	-	حقوق الملكية	
		33.33%	33.33%	39.165%	40.06%	40%	-	حصصة ملكية المجموعة	
16,283,401	14,675,251	440,412	9,571,715	24,840,729	26,198,360	36,396,145	-	حصصة المجموعة في صافي الموجودات	
47,778,006	53,413,666	337,818	10,962	6,212,866	6,797,627	5,324,391	3,866,874	ملخص بيان الدخل	
(4,833,054)	(3,751,384)	466,838	1,921,032	1,136,337	1,969,099	(7,613,468)	(3,442,900)	الإيرادات	
(1,897,798)	(1,682,015)	155,597	640,280	445,043	788,821	(3,045,387)	(1,377,160)	مخصصات	
								حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة	

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

9- عقارات استثمارية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
74,816,622	74,721,807	أرض لغرض التطوير (أ)
11,199,212	11,444,211	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
208,611,771	192,456,352	عقارات مطورة (ج)
<u>294,627,605</u>	<u>278,622,370</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2018 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية أو طريقة استبدال تكلفة الاستهلاك.

(أ) أرض لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي :

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
69,963,716	74,816,622	كما في 1 يناير
68,679	194,577	إضافات
-	(718,900)	استبعادات
5,324,051	170,992	ربح التقييم
(539,824)	258,516	فروقات تحويل عملات أجنبية
<u>74,816,622</u>	<u>74,721,807</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأرض لغرض التطوير قطعة أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 15,721,738 دينار كويتي (2017): 15,425,561 دينار كويتي) ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولن يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
11,115,669	11,199,212	كما في 1 يناير
172,354	206,112	إنفاق رأسمالي
(63,601)	25,017	فروق تحويل عملات أجنبية
(25,210)	13,870	ربح (خسارة) التقييم
<u>11,199,212</u>	<u>11,444,211</u>	كما في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

9- عقارات استثمارية (تتمة)

(ج) عقارات مطورة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
112,138,887	98,765,426	أراضي ومباني مطورة:
96,472,884	93,690,926	أراضي ومباني مطورة
		مباني مقامة على أراضي مستأجرة من الحكومة
<u>208,611,771</u>	<u>192,456,352</u>	

تتراوح فترات الاستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الغير بين أقل من سنة و 50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
205,870,778	208,611,771	كما في 1 يناير
2,138,286	582,907	إضافات
(1,481,739)	(13,797,582)	استبعاد عقارات استثمارية
3,747,650	(3,470,246)	(خسارة) ربح التقييم
(1,663,204)	529,502	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>208,611,771</u>	<u>192,456,352</u>	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استنادًا إلى المدخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدو التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
286,950,163	294,627,605	الرصيد الافتتاحي
2,379,319	983,596	إضافات وإنفاق رأس مالي
(1,481,739)	(14,516,482)	الاستبعادات والتحويلات
9,046,491	(3,285,384)	(خسارة) ربح التقييم
(2,266,629)	813,035	فروق تحويل عملات أجنبية
<u>294,627,605</u>	<u>278,622,370</u>	الرصيد الختامي

9- عقارات استثمارية (تتمة)

(ج) عقارات مطورة (تتمة)
الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بنفس السمات:

2017	2018	
%	%	
9.50	9.50	متوسط صافي العائد المبدئي
10.75	10.75	متوسط العائد المتوقع
3.25	3.50	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	معدل الشغور طويل الأجل
3.00	3.25	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية بالنسبة لتقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة		الحساسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,828,330 (1,802,430)	1,630,210 (1,594,472)	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبدئي
3,355,830 (2,960,784)	3,104,556 (2,908,473)	+/- 1%	متوسط العائد المتوقع
1,720,448 (1,280,446)	1,648,376 (1,237,340)	+/- 25 نقطة أساسية	متوسط معدل التضخم
1,897,338 (1,826,520)	1,832,539 (1,789,285)	+/- 1%	معدل الشغور طويل الأجل
1,822,730 (1,984,700)	1,734,659 (1,935,729)	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

-10 ممتلكات ومعدات

التكلفة:	المجموع دينار كويتي	اصصال قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	اثاث ويزكبيات دينار كويتي	اجهزة وبرامج كمبيوتر دينار كويتي	العقارات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	اراضي ملك حر دينار كويتي
كما في 1 يناير 2018	113,214,902	2,059,148	962,875	7,474,424	3,134,465	10,925,463	78,511,971	10,146,556
الإضافات	3,450,992	634,917	438,646	462,873	254,558	1,450,011	209,987	-
تعديل اعادة التقييم	58,163,680	-	-	-	-	-	12,224,184	45,939,496
المستبعدات	(812,351)	-	(55,611)	(4,655)	(270)	-	-	(751,815)
تعديل تحويل عملات أجنبية	1,166,978	25,912	5,452	72,131	28,726	120,126	796,578	118,053
كما في 31 ديسمبر 2018	175,184,201	2,719,977	1,351,362	8,004,773	3,417,479	12,495,600	91,742,720	55,452,290
الاستهلاك:								
كما في 1 يناير 2018	(33,110,452)	-	(377,609)	(6,178,521)	(3,010,961)	(6,479,672)	(17,063,689)	-
المحمل للنسبة	(4,343,619)	-	(193,621)	(1,137,803)	(236,618)	(848,504)	(1,927,073)	-
المستبعدات	60,290	-	55,610	4,410	270	-	-	-
تعديل تحويل عملات أجنبية	(315,880)	-	(2,039)	(65,384)	(26,153)	(70,317)	(151,987)	-
كما في 31 ديسمبر 2018	(37,709,661)	-	(517,659)	(7,377,298)	(3,273,462)	(7,398,493)	(19,142,749)	-
صافي القيمة المدرجة بالدقائق:								
كما في 31 ديسمبر 2018	137,474,540	2,719,977	833,703	627,475	144,017	5,097,107	72,599,971	55,452,290

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

10- مستلكات ومعدات (تقمة)

المجموع دينار كويتي	أصل قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث وتركبات دينار كويتي	أجهزة وإبرامج كمبيوتر دينار كويتي	أدوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي ملك حر دينار كويتي	التكلفة:
113,968,854	2,074,303	847,526	6,647,328	3,065,394	10,303,793	80,597,743	10,432,767	كما في 1 يناير 2017
2,442,711	32,757	168,409	1,047,706	69,071	1,002,618	122,150	-	الإضافات
(49,569)	-	(28,573)	(20,996)	-	-	-	-	المستبعدات
(3,147,094)	(47,912)	(24,487)	(199,614)	-	(380,948)	(2,207,922)	(286,211)	تعديل تحويل عملات أجنبية
113,214,902	2,059,148	962,875	7,474,424	3,134,465	10,925,463	78,511,971	10,146,556	كما في 31 ديسمبر 2017
(29,680,308)	-	(384,600)	(5,169,987)	(2,897,798)	(5,726,821)	(15,501,102)	-	الإستهلاك:
(4,408,884)	-	(32,232)	(1,200,718)	(113,163)	(1,019,952)	(2,042,819)	-	كما في 1 يناير 2017
47,109	-	28,573	18,536	-	-	-	-	المحمل للسنة
931,631	-	10,650	173,648	-	267,101	480,232	-	تعديل تحويل عملات أجنبية
(33,110,452)	-	(377,609)	(6,178,521)	(3,010,961)	(6,479,672)	(17,063,689)	-	كما في 31 ديسمبر 2017
80,104,450	2,059,148	585,266	1,295,903	123,504	4,445,791	61,448,282	10,146,556	صافي القيمة المدرجة بالذات:
								كما في 31 ديسمبر 2017

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 3,479,217 دينار كويتي (2017: 3,995,113 دينار كويتي) إلى تكلفة الإيرادات.

تم تحديد القيمة العادلة للأرض ملك حر والمباني باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء هذه التقييمات من قبل مقيم مستقل وتستند إلى قواعد بيانات أسعار المعاملات للعقارات ذات الطبيعة والموقع والحالة المتماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة تمثل السعر لكل متر مربع. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إدراج الربح من إعادة تقييم الأرض ملك حر والمباني بمبلغ 58,163,680 دينار كويتي وتعديل الضرائب الموجبة ذات الصلة الناتجة من ربح إعادة التقييم بمبلغ 13,062,383 دينار كويتي ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. كما في 31 ديسمبر 2018، يبلغ نطاق متوسط سعر السوق للأرض ملك حر والمباني (لكل متر مربع) المستخدم من قبل المقيم 1,020 دينار كويتي. إن الزيادات (الانخفاضات) الجوهرية في السعر المقتر لكل متر مربع كل على حدة تؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس خطي.

11- دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
833,338	915,708	إيجار مستلم مقدماً
36,385,320	42,326,798	دائنون
5,633,130	5,574,693	تأمينات مستردة
782,016	1,365,691	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)
18,257,129	19,057,998	دائنون آخرون
<u>61,890,933</u>	<u>69,240,888</u>	

12- قروض وسلف تحمل فائدة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
219,879,099	228,873,752	قروض
12,785,287	11,736,948	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>232,664,386</u>	<u>240,610,700</u>	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2017 دينار كويتي	المجموع 2018 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
12,785,287	11,736,948	-	11,736,948	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 4)
60,669,816	110,236,763	-	110,236,763	قروض قصيرة الأجل
159,209,283	118,636,989	94,930,719	23,706,270	قروض محددة الأجل
<u>232,664,386</u>	<u>240,610,700</u>	<u>94,930,719</u>	<u>145,679,981</u>	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4% إلى 19.07% (2017: 4% إلى 19.52%).

كما في 31 ديسمبر 2018، حصلت المجموعة على قروض قصيرة الأجل وحسابات مكشوفة بمبلغ 121,973,711 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 73,455,103 دينار كويتي) يتم تجديدها على أساس سنوي.

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 46,435,422 دينار كويتي (2017: 10,504,203 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 24).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2017 دينار كويتي	المجموع 2018 دينار كويتي	الجزء غير المتداول دينار كويتي	الجزء المتداول دينار كويتي	
43,420,893	39,592,719	34,787,306	4,805,413	دولار أمريكي
5,679,707	4,114,736	2,523,878	1,590,858	ريال عماني
162,313	-	-	-	جنيه استرليني
3,715,331	1,876,509	-	1,876,509	جنيه مصري
179,686,142	195,026,736	57,619,535	137,407,201	دينار كويتي
<u>232,664,386</u>	<u>240,610,700</u>	<u>94,930,719</u>	<u>145,679,981</u>	

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 56,295,985 دينار كويتي (2017: 65,330,928 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

13- سندات

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
		في 24 يونيو 2013، أصدرت الشركة الأم سندات غير مضمونة بمبلغ أساسي بقيمة 60,000,000 دينار كويتي يتضمن سندات في مجموعتين كما يلي:
		• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات. يتم سداد هذه السندات في تاريخ الاستحقاق.
36,450,000	-	
		• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3.25% فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات. يتم سداد هذه السندات في تاريخ الاستحقاق.
23,550,000	-	
		في 19 أبريل 2018، أصدرت الشركة الأم سندات غير مكفولة بضمان بمبلغ أصلي 60,000,000 دينار كويتي تتضمن سندات في شكل مجموعتين كما يلي:
		• تستحق السداد في 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات
-	32,150,000	
		• تستحق السداد في 19 أبريل 2023 وتحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 2.50% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات
-	27,850,000	
<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	

14- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2018، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2017: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، فإنه يجب تحويل ما لا يقل نسبته عن 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة الاحتياطي الإجباري. يجوز أن تقرر الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف تلك التحويلات عندما يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام هذا الاحتياطي إلا لمقاصة الخسائر أو لدفع توزيعات أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين هذا الحد بسبب غياب احتياطات قابلة للتوزيع. إن أي مبالغ يتم اقتطاعها من هذا الاحتياطي يجب أن يعاد تحويلها عندما تكون الأرباح في السنوات القادمة كافية، ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء هذا الاقتطاع في 31 ديسمبر 2014 نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

16- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

17- أسهم الخزينة

2017	2018	
113,669,873	113,669,873	عدد أسهم الخزينة
9.568%	9.568%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
9,093,590	6,820,192	القيمة السوقية بالدينار الكويتي
14,478,743	14,478,743	التكلفة بالدينار الكويتي

إن الاحتياطات والأرباح المرحلة وعلاوة إصدار الأسهم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

18- إيرادات استثمار

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
28,682	22,125	إيرادات توزيعات أرباح
(18,518)	-	خسارة بيع استثمار متاح للبيع
-	(11,920)	خسائر استثمار أخرى
<u>10,164</u>	<u>10,205</u>	

19- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
4,192,267	3,589,791	أجور ورواتب
949,274	770,204	مزايا ما بعد نهاية الخدمة
<u>5,141,541</u>	<u>4,359,995</u>	

تم تحميل الأجر والرواتب ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين بمبلغ 13,457,963 دينار كويتي (2017: 9,752,620 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات.

20- ضرائب

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
9,797	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
267,084	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
42,952	-	الزكاة
289,271	123,133	ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
972,951	269,329	الضريبة الحالية
<u>1,582,055</u>	<u>392,462</u>	الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركات التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 22.5% (2017: 10% إلى 22.5%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

20- ضرائب (تتمة)

تتعلق مطلوبات الضريبة المؤجلة بما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
(11,584,234)	(11,705,103)	إعادة تقييم عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
-	(13,062,383)	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(5,156,498)	(5,329,604)	ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة
<u>(16,740,732)</u>	<u>(30,097,090)</u>	مطلوبات الضريبة المؤجلة

فيما يلي تفصيل مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
(15,657,341)	(16,740,732)	كما في 1 يناير
(972,951)	(269,329)	مصرفات السنة
-	(13,062,383)	تعديل الضريبة المؤجلة من إعادة تقييم ممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة
(110,440)	(24,646)	مأخوذاً إلى الإيرادات الشاملة الأخرى
<u>(16,740,732)</u>	<u>(30,097,090)</u>	فروقات تحويل عملات أجنبية
		كما في 31 ديسمبر

21- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب (خسارة) ربحية السهم المخفضة من خلال قسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على (الخسارة) الربحية.

ربحية (خسارة) السهم الأساسية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
2,217,810	(8,994,266)	الربحية:
<u>أسهم</u>	<u>أسهم</u>	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
1,187,974,420	1,187,974,420	عدد الأسهم القائمة:
(113,669,873)	(113,669,873)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة
		ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
<u>1,074,304,547</u>	<u>1,074,304,547</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
2.1 فلس	(8.37) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

21- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة (تتمة)

ربحية السهم المخفضة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,217,810	(8,994,266)	الربحية:
		(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
أسهم	أسهم	عدد الأسهم القائمة:
1,074,304,547	1,074,304,547	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
12,000	12,000	تأثير خيارات الأسهم
1,074,316,547	1,074,316,547	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخفضة
2.1 فلس	(8.37) فلس	(خسارة) ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

22- توزيعات أرباح

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 28 مارس 2019 أية توزيعات أرباح نقدية لتوزيعها على المساهمين. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 16 أبريل 2018 البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. كما اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين عدم توزيع أي أرباح أو أسهم منحة (31 ديسمبر 2016): توزيعات أرباح نقدية بنسبة 5% بمبلغ (5,371,523 دينار كويتي).

23- أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 اعتباراً من 1 يناير 2018 كما هو مبين أدناه:

(أ) أعيد إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2018 طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

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

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- التصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية كمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

23- أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة)

الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (تتمة)

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يوضح الجدول التالي مطابقة فئات التصنيف الأصلية والقيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات التصنيف الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات والمطلوبات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الأصلية الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الجديدة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التغيرات المترتبة
أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	قروض ومديون	16,527,864	-	16,527,864
مديون	قروض ومديون	57,785,729	(1,635,764)	56,149,965
موجودات مالية متاحة للبيع - أسهم	موجودات مالية متاحة للبيع	5,778,026	(1,175,855)	4,602,171
موجودات مالية متاحة للبيع - أوراق دين مالية	موجودات مالية متاحة للبيع	8,674,550	(8,674,550)	-
قرض إلى شركة زميلة	-	-	8,674,550	8,674,550
		88,766,169	(2,811,619)	85,954,550

إن التعديلات الأخرى على المعاملات تتضمن حصة في خسائر الائتمان المتوقعة على القروض والسلف المدرجة كاستثمار في شركات زميلة بمبلغ 358,161 دينار كويتي.

فيما يلي أثر هذا التغيير في السياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018:

التغيرات المترتبة	أرباح مرحلة	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
في القيمة العادلة	دينار كويتي	دينار كويتي
79,553	57,485,872	الأثر على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
(1,175,855)	-	تعديل القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المدرجة سابقاً بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة
-	(1,635,764)	خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين
-	(358,161)	حصة في خسائر الائتمان المتوقعة من استثمار في شركات زميلة
(1,175,855)	(1,993,925)	
(1,096,302)	55,491,947	الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018

لم يؤد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تغييرات في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

24- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تتم مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2017	2018	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	الشركة الأم الكبرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,184,972	8,664,419	8,664,419	-	-	بيان المركز المالي المجموع
13,670,169	4,554,092	4,367,420	-	186,672	النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4) مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 5) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7)
-	2,379,285	2,379,285	-	-	استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7)
13,020,104	-	-	-	-	قرض إلى شركة زميلة (إيضاح 8) دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 11)
-	16,898,333	-	16,898,333	-	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 12)
782,016	1,365,691	918,373	436,968	10,350	
10,504,203	46,435,422	46,435,422	-	-	

بيان الدخل المجموع

96,170	109,767	109,767	-	-	تكاليف تشغيل عقارات
353,497	255,810	84,282	171,528	-	مصروفات عمومية وإدارية
1,260,337	1,081,333	1,081,333	-	-	تكاليف تمويل
2,400	2,400	-	2,400	-	إيرادات تأجير
(5,023)	-	-	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
150,855	165,052	-	165,052	-	إيرادات فوائد
340,912	1,201,770	-	1,201,770	-	إيرادات تشغيل أخرى
1,161,422	1,170,214	-	1,170,214	-	إيرادات مقاولات وخدمات

تدار بعض الاستثمارات المتاحة للبيع ذات قيمة المدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,664,032 دينار كويتي (2017: 1,495,445 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
682,997	714,744	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
79,749	96,235	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>762,746</u>	<u>810,979</u>	

25- مطلوبات محتملة والتزامات

مطلوبات محتملة

• في 31 ديسمبر 2018، كان على المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمور أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 14,935,789 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 13,512,926 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

• قامت المجموعة في 16 أبريل 2014 بإبرام اتفاقية مع عائلة الأغا ("المشتري") تنص على بيع بعض الأسهم في شركة تابعة وهي شركة منازل المتحدة للاستثمار العقارية (ش.م.م.) ("منازل"). ولكن لم يتم سداد أي مقابل من قبل المشتري بموجب هذه الاتفاقية. وبالتالي لم تلتزم المجموعة بتلك الاتفاقية.

لاحقاً، تم رفع عدة دعاوى قضائية ضد المجموعة والمساهمين الآخرين لدى منازل فيما يتعلق بتلك المنازعة للمطالبة بحقوقهم في أسهم شركة منازل. وخلال السنوات السابقة، كانت الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة لصالح المجموعة والمساهمين الآخرين لمنازل. ولكن خلال السنة السابقة والفترة الحالية، تم إلغاء الأحكام الصادرة عن محاكم أول درجة من قبل محكمة التمييز بشأن حصة ملكية المجموعة بنسبة 71.3% في شركة منازل.

ولكن وفقاً للمستشار القانوني لدى المجموعة، فإن الحكم بالبطلان ومدى صحة ونفاذ عقود البيع الصادر عن محكمة التمييز يتعارض مع الأحكام السابقة الصادرة عن محكمة الاستئناف نفسها في قضايا مماثلة. علاوة على ذلك، قد يتم إعادة النظر في الحكم الذي يشمل الأحكام النهائية حيث أن المجموعة ترى وجود أدلة كافية على تزييف الوثائق التي تم تقديمها من جانب الطرف المقابل، وبالتالي يرى المستشار القانوني أنه سوف يتم الحكم ببطلان الأحكام الصادرة عن محكمة التمييز.

وعلى الرغم من الوارد أعلاه، قامت الإدارة بتسجيل خسارة مؤقتة بمبلغ 1,982,349 دينار كويتي تتعلق بالخسارة المحتملة لحصة الملكية في شركة منازل كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 1,135,924 دينار كويتي). يري المستشار القانوني للمجموعة أن هذا الأمر لن يكون له أي تأثير عكسي جوهري على البيانات المالية المجمعة.

فضلاً عن ذلك، ووفقاً للمستشار القانوني للمجموعة، بالرغم من خسارة جزء جوهري من حصة الملكية في شركة منازل، تستمر سيطرة المجموعة على شركة منازل حيث لم يتم بعد نقلها إلى المشتري.

• لدى المجموعة بعض الموجودات تم استهلاكها بالكامل كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: لا شيء) ما يمثل مشروعات بنظام البوت (BOT) لإنشاء بعض العقارات ("عقارات"). تم بناء هذه العقارات على قطع أرض مستأجرة من وزارة المالية لمدة مبدئية 25 سنة وتم مد فترة الإيجار إلى 10 سنوات إضافية. بناء على انتهاء مدة الإيجار القابلة للتجديد، لم تقم وزارة المالية بمد فترات الإيجار وقامت برفع دعوى قضائية ضد المجموعة لاختلاف العقارات ودفع إيجار إضافي. قامت المجموعة برفع دعاوى قضائية مضادة على وزارة المالية لتجديد فترة الإيجار. طبقاً للمستشار القانوني، يحق للمجموعة تجديد فترة الإيجار بناء على الشروط الأصلية للعقود المبرمة مع وزارة المالية. مازالت المجموعة تتولى إدارة عمليات العقارات نظراً لاستمرار نظر القضايا أمام محكمة التمييز. أوضح المستشار القانوني أهمية المجموعة في الحصول على الإيرادات الناتجة من العقارات حتى يصدر الحكم النهائي ويتم تفعيل نقل الملكية. وبناءً عليه، تم تسجيل الإيرادات من العقارات وتكاليف التشغيل المتعلقة بها من قبل المجموعة في بيان الدخل المجمع بمبلغ 3,036,488 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,110,584 دينار كويتي) و1,954,502 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 1,507,509 دينار كويتي) على التوالي.

التزامات رأسمالية

أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 2,817,203 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 3,754,344 دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 2,993,112 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 8,194,767 دينار كويتي).

25- مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر
دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المدينة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,094,122	21,342,920	خلال سنة واحدة
43,579,594	37,786,517	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>66,673,716</u>	<u>59,129,437</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر
دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,987,998	1,994,015	خلال سنة واحدة
2,622,771	1,287,699	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>4,610,769</u>	<u>3,281,714</u>	

26- معلومات القطاعات

تراقب الإدارة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم اعداد التقارير بشأنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقدمة من قبل فندق مارينا وفندق فيرمونت وفندق بحدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن ادارة العقارات للغير.
- تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

معلومات القطاعات (تمة) -26

يررض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتوقعة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

31 ديسمبر 2018

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقرلات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات التفانيق دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي
103,476,709	-	54,739,268	5,554,332	17,855,647	25,327,462
(7,552,569)	(713,408)	2,271,973	(227,858)	570,758	(9,454,034)
(1,360,679)					
<u>(8,913,248)</u>					
534,402,119	95,737,731	48,554,555	57,802,898	138,266,853	194,040,082
82,429,470					
<u>616,831,589</u>					
280,070,687	20,082,807	37,007,269	6,343,839	28,207,320	188,429,452
<u>119,877,991</u>					
<u>399,948,678</u>					
(3,285,384)	169,817	-	-	-	(3,455,201)
(1,630,074)	(229,867)	209,038	-	(48,484)	(1,560,761)
50,445,326	262,798	5,885,985	-	1,552,023	42,744,520

معلومات القطاع الأخرى:

(خسارة) ربح تقييم عقارات استثمارية

حصلة في نتائج شركات زميلة

استثمار في شركات زميلة

إجمالي المطلوبيات

مطلوبات القطاع
مطلوبات غير موزعة

إجمالي الموجودات

موجودات القطاع
موجودات غير موزعة

خسارة السنة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

26- معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2017

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقارنات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي
87,059,590	-	46,038,026	-	16,484,841	24,536,723
2,803,253	4,298,471	344,047	3,635	(774,423)	(1,068,477)
(1,324,177)					
<u>1,479,076</u>					
567,952,363	75,761,427	34,960,297	66,201,767	84,859,599	306,169,273
34,478,670					
<u>602,431,033</u>					
139,030,076	33,481,464	14,354,879	14,676,426	16,160,309	60,356,998
232,265,975					
<u>371,296,051</u>					
9,046,491	5,298,842	-	-	-	3,747,649
(4,342,545)	(641,074)	538,202	-	296,345	(4,536,018)
77,960,687	648,161	5,812,037	-	1,547,568	69,952,921

31 ديسمبر 2017

معلومات القطاع الأخرى:
ربح تقييم عقارات استثمارية
حصلة في نتائج شركات زميلة
استثمر في شركات زميلة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

26- معلومات الأقطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات
يعرض الجدول التالي تحليل إيرادات المجموعة:

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات الفتاوى دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي
27,536,857	-	-	5,554,332	17,855,647	4,126,878
75,939,852	-	54,739,268	-	-	21,200,584
103,476,709	-	54,739,268	5,554,332	17,855,647	25,327,462
المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات الفتاوى دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي
19,412,952	-	-	-	16,484,841	2,928,111
67,646,638	-	46,038,026	-	-	21,608,612
87,059,590	-	46,038,026	-	16,484,841	24,536,723

31 ديسمبر 2017

توقيت الاعتراف بالإيرادات
الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة
الخدمات المقدمة على مدار الوقت

اجمالي الإيرادات من عقود مع العملاء

26- معلومات القطاعات (تتمة)

تحليل معلومات الإيرادات (تتمة)
الأسواق الجغرافية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
68,722,420	77,907,071	الكويت
11,561,709	17,239,285	مصر
86,343	1,057,662	لبنان
15,570	-	الإمارات العربية المتحدة
4,634,899	4,999,144	عمان
1,800,315	2,235,119	الأردن
176,329	-	المغرب
62,005	38,428	أوروبا
<u>87,059,590</u>	<u>103,476,709</u>	

تستند معلومات الإيرادات أعلاه إلى موقع الشركات التابعة.

معلومات جغرافية أخرى

يعرض الجدول التالي معلومات تتعلق بالموجودات غير المتداولة لدى المجموعة استناداً إلى قطاعاتها الجغرافية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	موجودات غير متداولة
118,938,775	107,786,655	الكويت
100,849,971	158,605,040	مصر
6,454,493	6,373,102	لبنان
16,964,871	14,766,037	الإمارات العربية المتحدة
3,241,192	3,257,834	سوريا
69,780,484	69,664,532	عمان
64,539	342,851	البحرين
141,071,914	109,376,111	الأردن
9,031,202	16,898,332	المغرب
1,350,279	1,026,650	أوروبا
1,730,000	1,730,000	المملكة العربية السعودية
<u>469,477,720</u>	<u>489,827,144</u>	

27- القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. إن تعريف القيمة العادلة هو افتراض أن المجموعة تعمل وفقاً لمبدأ الاستمرارية دون وجود أي نية أو حاجة إلى التصفية أو تخفيض نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو إتمام معاملة وفقاً لشروط مجففة.

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية:

تحدد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى الأسعار المعلنة في السوق أو أسعار الشراء للمتداولين (سعر الشراء للمراكز المدينة وسعر الطلب للمراكز الدائنة)، بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في أسواق نشطة، تتحدد القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير، أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

27- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:
المستوى 1: أسعار (غير معدلة) في السوق النشط لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى تكون جميع مدخلاتها ذات التأثير الجوهري على القيمة العادلة المسجلة ملحوظة إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات ذات تأثير جوهري على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب المستوى بالجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2018		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (إيضاح 7):		
		أسهم مسعرة
140,070	-	140,070
		أسهم غير مسعرة
-	4,209,072	4,209,072
140,070	4,209,072	4,349,142
2017		
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7):		
		أسهم مسعرة
477,678	-	477,678
		أسهم غير مسعرة
-	737,150	737,150
477,678	737,150	1,214,828

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع غير جوهري إذا طرأ تغير في متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بنسبة 5%.

يعرض الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,136,779	737,150	كما في 1 يناير
-	4,563,198	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة التصنيف (إيضاح 23)
-	(1,175,855)	تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على إعادة القياس (إيضاح 23)
2,136,779	4,124,493	
(372,461)	(3,395)	إعادة القياس المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
(1,027,168)	87,974	أخرى زائدا المشتريات (المبيعات) والتحويل
737,150	4,209,072	كما في 31 ديسمبر

27- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم تحديد قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى باستخدام آليات تقييم لا تستند إلى الأسعار أو المعدلات المعلنة بالسوق. يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة صافي القيمة المدرجة بالدفاتر بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها.

28- إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح. تتكون المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة من القروض التي تحمل فائدة والدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو الحصول على تمويل لعمليات المجموعة. تتكون الموجودات المالية لدى المجموعة من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة والنقد والودائع قصيرة الأجل. تحتفظ المجموعة أيضاً بموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وقروض إلى شركة زميلة.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغييرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

28.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة المدرجة بالدفاتر للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المدينة. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر الائتمان على قرضها إلى شركة زميلة. نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بحيازة الضمانات.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

28.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية قبل تخفيف مخاطر الائتمان.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,527,864	19,436,714	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
57,215,568	48,733,588	مدينون وموجودات أخرى (باستثناء المدفوعات مقدماً)
-	16,898,333	قرض إلى شركة زميلة
8,674,550	-	استثمار متاح للبيع
<u>82,417,982</u>	<u>85,068,635</u>	

كما في 31 ديسمبر 2018، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل الفردي 16,898,333 دينار كويتي (2017: 6,220,588 دينار كويتي).

يتم توزيع الموجودات المالية المذكورة أعلاه للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2017	2018	المناطق الجغرافية
دينار كويتي	دينار كويتي	
68,207,830	73,461,806	الكويت
6,218,361	4,641,409	الأردن
5,451,065	4,391,571	مصر
315,576	47,020	لبنان
1,731,498	2,329,721	عمان
104,810	172,916	أوروبا
69,321	21,789	الإمارات العربية المتحدة
86,718	-	سوريا
232,803	2,403	البحرين
		المغرب
<u>82,417,982</u>	<u>85,068,635</u>	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدينة العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل

إن التعرض لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك لا يعتبر جوهرياً، حيث إن الأطراف المقابلة هي بنوك ومؤسسات مالية ذات سمعة جيدة وملاءة ائتمانية مرتفعة.

المدينون

لا تتعامل المجموعة إلا مع الأطراف المعروفة وذوي الملاءة الائتمانية. تقوم المجموعة بوضع سياسات وإجراءات للحد من قيمة التعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل. وتسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

28.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان (تتمة)

المدينون (تتمة)

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة باستخدام مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس الاحتساب المعلومات المؤيدة والمعقولة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات بالظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب المدينين التجاريين في حالة ألا تخضع الأرصدة المتأخرة لأكثر من سنة واحدة لإجراء إنفاذ القانون. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل رصيد من أرصدة المدينين التجاريين. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل المدينين.

28.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس دوري.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المضمومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2018					
	خلال سنة واحدة				
	خلال شهر	خلال 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	الإجمالي الفرعي	1 إلى 5 سنوات
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	439,152	11,004,141	57,797,595	69,240,888	-
قروض وسلف تحمل فوائد	1,012,865	6,272,121	150,391,007	157,675,993	128,260,406
سندات	281,698	563,396	2,535,281	3,380,375	71,831,313
إجمالي المطلوبات	1,733,715	17,839,658	210,723,883	230,297,256	200,091,719
	خلال سنة واحدة				
	خلال شهر	خلال 3 أشهر	3 إلى 12 شهراً	الإجمالي الفرعي	1 إلى 5 سنوات
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى	1,626,065	3,252,130	57,012,738	61,890,933	-
قروض وسلف تحمل فوائد	2,315,990	4,631,979	125,438,130	132,386,099	212,642,816
سندات	292,406	584,813	60,877,219	61,754,438	-
إجمالي المطلوبات	4,234,461	8,468,922	243,328,087	256,031,470	212,642,816

إن القروض والسلف التي تحمل فائدة تتضمن مبلغ لقروض قصيرة الاجل وحساب مكشوف بقيمة 121,973,711 دينار كويتي (2017: 89,472,361 دينار كويتي). يستحق هذا الرصيد السداد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية، وقابل للتجديد عند الاستحقاق.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

28.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة 50 نقطة أساسية
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء
مجلس الإدارة والضرائب

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
(217,104)	(197,964)
(1,016,181)	(975,134)
(812)	-
(28,399)	(20,574)
(18,577)	(9,383)

دولار أمريكي
دينار كويتي
جنيه استرليني
ريال عماني
جنيه مصري

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

28.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنوع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على حقوق الملكية

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
20,657	2,544
3,227	4,459

مؤشرات السوق

الكويت
أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.3 مخاطر السوق (تتمة)

28.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1%، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
الزيادة بنسبة 1%		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
73,028	36,873	الدولار الأمريكي
47,322	83,986	الجنيه المصري
3,257	-	اليورو
1,203	4,033	الجنيه الاسترليني
9,603	9,375	الدينار البحريني
11,323	10,848	الدرهم الإماراتي
103,285	61,644	الريال العماني
867	-	الليرة السورية
8,455	6,694	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1% سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

29- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. خلال السنة الحالية، عند إصدار بعض السندات غير المكفولة بضمن (إيضاح 13)، تم إجراء بعض التغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي حقوق الملكية (31 ديسمبر 2017): صافي الدين مقسوماً على حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم. وبالتالي، قامت المجموعة بإعادة إدراج معدل الاقتراض المقارن وفقاً للتغيرات التي تم إجراؤها على شروط الدين.

إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150%. وتماشياً مع تعهدات الدين للقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسلف والسندات التي تحمل فائدة ناقصة النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
232,664,386	240,610,700	قروض وسلف تحمل فوائد
60,000,000	60,000,000	سندات
(16,527,864)	(19,436,714)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
276,136,522	281,173,986	صافي الدين
231,134,982	216,882,911	إجمالي حقوق الملكية
119.47%	129.64%	معدل الاقتراض