

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الأرباح أو الخسائر 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 المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

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

لقد قمنا بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، والتي تتعلق بهذه الأمور. وعليه، اشتمل تدقيقنا على تنفيذ الإجراءات التي تم وضعها بما يتيح التعامل 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 يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

خسائر الائتمان للقروض والسلفيات للعملاء

إن تحقق خسائر الائتمان للقروض والسلفيات للعملاء ("التسهيلات الائتمانية") تتمثل في خسائر الائتمان المتوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية التي يتم تحديدها وفقاً لإرشادات بنك الكويت المركزي أو المخصص المطلوب احتسابه وفقاً لقواعد بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية والمخصص المتعلق بها ("تعليمات بنك الكويت المركزي")، أيهما أعلى كما هو مبين في السياسات المحاسبية والإيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة.

إن تحقق خسائر الائتمان المتوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً لإرشادات بنك الكويت المركزي يمثل سياسة محاسبية جديدة ومعقدة والتي تتطلب أحكاماً جوهرية عند تطبيقها. تعتمد خسائر الائتمان المتوقعة على الأحكام التي تقوم الإدارة بوضعها عند تقييم الزيادة الجوهرية في مخاطر الائتمان وتصنيف التسهيلات الائتمانية إلى فئات مختلفة وتحديد توقيت حدوث التعثر ووضع نماذج لتقييم احتمالات تعثر العملاء وتقدير التدفقات النقدية من إجراءات التحصيل أو تحقق الضمانات. إن الاعتراف بالمخصص المحدد للتسهيلات منخفضة القيمة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي يستند إلى التعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن الحد الأدنى للمخصص الذي يتم الاعتراف به إلى جانب أي مخصص إضافي معترف به استناداً إلى تقييم الإدارة للتدفقات النقدية المتوقعة المتعلقة بتلك التسهيلات الائتمانية.

نظراً لأهمية التسهيلات الائتمانية وما يرتبط بذلك من عدم التأكد من التقديرات والأحكام عند احتساب الانخفاض في القيمة، فإن ذلك الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

◀ قمنا باختيار عينات من القروض والسلفيات القائمة كما في نهاية السنة وقمنا بتقييم المعايير التي تم وضعها من قبل الإدارة في تحديد مدى كفاية خسائر الائتمان.

◀ فيما يتعلق بخسائر الائتمان المتوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التي يتم تحديدها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، قمنا باختيار عينات للتسهيلات الائتمانية القائمة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتحققنا من مدى ملائمة تحديد المجموعة للتغيرات في مخاطر الائتمان والأساس المترتب على ذلك لتصنيف التسهيلات الائتمانية إلى مراحل مختلفة. بالنسبة لعينة التسهيلات الائتمانية، تحققنا من مدى ملائمة معايير المجموعة لتحديد المراحل وقيمة التعرض عند التعثر واحتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر بما في ذلك أهلية وقيمة الضمان الوارد في نماذج خسائر الائتمان المتوقعة المستخدمة من قبل المجموعة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة. كما تحققنا من مدى تناسب مختلف المدخلات والافتراضات المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة.

◀ إضافة إلى ذلك، فيما يتعلق بمتطلبات بنك الكويت المركزي لاحتساب المخصص، قمنا بتقييم المعايير الخاصة بتحديد ما إذا كان هناك أي متطلبات لاحتساب أي خسائر ائتمانية وفقاً للتعليمات ذات الصلة، وإذا لزم الأمر، فيتم احتسابها وفقاً لتلك التعليمات. بالنسبة للعينات التي تم اختيارها، تحققنا فيما إذا كانت كافة أحداث الانخفاض في القيمة قد تم أخذها في الاعتبار من قبل إدارة المجموعة. وبالنسبة للعينات التي تم اختيارها والتي تتضمن أيضاً التسهيلات الائتمانية منخفضة القيمة، قمنا بتقدير قيمة الضمانات وتحققنا من احتساب المخصص المترتب عليها.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات لدى المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 6,197,084 دينار كويتي (2017: 4,974,970 دينار كويتي). يتم عرض سياسات المجموعة بشأن تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في السياسات المحاسبية لدى المجموعة.

قامت إدارة المجموعة بالاستعانة بمقيمين خارجيين لتحديد القيمة العادلة لمحفظتها الاستثمارية على أساس سنوي. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعلومات عن السوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. وفي ضوء حجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية وتكامل المقيمين الخارجيين.
- ◀ تحققنا من كافة تقارير التقييم لتحديد ما إذا كانت طرق التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم العقار الاستثماري الأساسي.
- ◀ تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي أيدت التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينة.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة الإفصاحات في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بالافتراضات الواردة في الإيضاحين 9 و 21 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 ولن نعبر عن أي نتيجة تأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى 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.

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 المطبقة في دولة الكويت 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 المجمعة للمجموعة.

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

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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

نزود 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 .

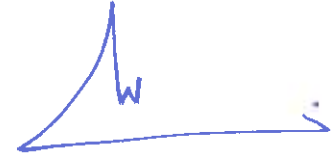
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور 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 يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن 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، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي .

نبين أيضاً أنه خلال مراجعتنا، حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به 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

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



28 مارس 2019

الكويت

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	
3,117,004 (1,803,426)	2,968,297 (1,955,631)		إيرادات من تقديم خدمات تعليمية تكلفة الخدمات التعليمية المقدمة
1,313,578	1,012,666		صافي الإيرادات من خدمات تعليمية
(23,339)	(516,908)	4	صافي خسائر الاستثمار من موجودات مالية
1,151,034	305,678	5	صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
237,260	4,243,884	10	حصة في نتائج شركات زميلة
775,530	1,186,840	12	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
(67,173)	(115,666)	8	مخصص خسائر ائتمان متوقعة (2017: مخصص انخفاض قيمة) لقروض وسلفيات
-	(600,000)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة الأخرى
474,019	20,070		إيرادات أخرى
(1,838,162)	(2,636,013)	3	مصروفات عمومية وإدارية
2,022,747	2,900,551		الربح من التشغيل
(496,552)	(577,276)		تكاليف تمويل
1,526,195	2,323,275		ربح السنة قبل الضرائب
(13,736)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(50,414)	(76,650)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(20,166)	(43,594)		الزكاة
1,441,879	2,203,031		ربح السنة
6.07 فلس	9.30 فلس	6	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,441,879	2,203,031		ربح السنة
			خسائر شاملة أخرى:
			خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
			- التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39)
(132,472)	-	10	- حصة في الخسائر الشاملة الأخرى لشركات زميلة
(32,172)	(13,446)	10	- فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات اجنبية
(66,689)			
			إيرادات (خسائر) شاملة لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(231,333)	(13,446)		
			صافي خسائر أدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(1,329,284)		حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة
-	184,470	10	
			خسائر شاملة أخرى للسنة
-	(1,144,814)		
			اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(231,333)	(1,158,260)		
1,210,546	1,044,771		

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,764,651	4,020,694	7	الموجودات
1,241,031	370,944		النقد والودائع قصيرة الأجل
5,389,627	3,522,069	8	مدينون وموجودات أخرى
703,000	-		قروض وسلفيات
4,974,970	6,197,084	9	عقارات للمتاجرة
2,710,383	-		عقارات استثمارية
7,763,065	7,034,582	10	موجودات مالية متاحة للبيع
17,719,744	21,508,079	11	استثمار في شركات زميلة
			ممتلكات ومعدات
<u>45,266,471</u>	<u>42,653,452</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
489,943	-	7	حسابات مكشوفة لدى البنوك
5,475,803	4,605,956	12	دائنون ومصرفات مستحقة
6,307,091	6,307,091	13	قروض محددة الأجل
4,962,260	6,269,022	14	دائنو مرابحة
1,748,000	1,387,200	15	سندات
<u>18,983,097</u>	<u>18,569,269</u>		مجموع المطلوبات
		16	حقوق الملكية
23,959,684	23,959,684		رأس المال
(1,575,404)	(1,575,404)		أسهم خزينة
411,866	411,866		احتياطي اجباري
411,866	411,866		احتياطي اختياري
1,701,840	1,701,840		احتياطي أسهم خزينة
320,814	307,368		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(132,472)	(1,800,000)		احتياطي القيمة العادلة
(1,688,406)	225,004		حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة
518,100	518,100		احتياطي المدفوعات بالأسهم
641,002	641,002		احتياطيات أخرى
1,714,484	(717,143)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
<u>26,283,374</u>	<u>24,084,183</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>45,266,471</u>	<u>42,653,452</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عبد الوهاب
عبد الوهاب

السيد / محمد عبد المنعم
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

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

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات
1,526,195	2,323,275	
أنشطة العمليات		
ربح السنة قبل الضرائب		
تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:		
23,339	516,908	4
(850,470)	185,287	5
-	(154,401)	5
(237,260)	(4,243,884)	10
(775,530)	(1,186,840)	12
مخصص خسائر ائتمان متوقعة (2017: مخصص انخفاض قيمة) لقروض وسلفيات		
67,173	115,666	8
-	600,000	
250,244	435,097	11
253,848	207,701	
496,552	577,276	
754,091	(623,915)	
التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:		
(629,856)	337,226	
1,714,437	66,590	
35,253	(470,109)	
1,873,925	(690,208)	
21,868	9,515	
(21,935)	(145,399)	
(13,118)	(13,736)	
(37,908)	(24,609)	
(13,454)	(9,845)	
1,809,378	(874,282)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة العمليات		
أنشطة الاستثمار		
(5,832,689)	(4,223,432)	11
3,696,371	(482,661)	
-	1,469,641	10
-	3,673,750	10
(2,136,318)	437,298	
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		
أنشطة التمويل		
(506,166)	-	
3,136,173	1,306,762	
-	(360,800)	
(489,244)	(532,578)	
-	(713,075)	
2,140,763	(299,691)	
صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل		
1,813,823	(736,675)	
1,443,546	3,257,369	
3,257,369	2,520,694	7
صافي (النقص) الزيادة في النقد والودائع قصيرة الأجل النقد والودائع قصيرة الأجل في 1 يناير		
النقد والودائع قصيرة الأجل في 31 ديسمبر		
-	(2,109,250)	9
-	2,109,250	
-	1,671,214	8
-	1,671,214	
بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية: شراء عقارات استثمارية دائنون ومصرفيات مستحقة تعديل الرصيد الافتتاحي لخسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلفيات		

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (المشار إليها معاً باسم "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار أعضاء الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2019، ويحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية. تخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي كشركة تمويل واستثمار كما تخضع لإشراف هيئة أسواق المال.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو الشرق - شارع خالد بن الوليد - برج كبيكو - الدور 44 - دولة الكويت.

تشمل الأهداف الرئيسية للشركة الأم ما يلي:

- منح قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للأفراد والشركات لتمويل شراء الأراضي والعقارات.
- منح القروض العقارية والصناعية وكافة الأنواع الأخرى من القروض.
- منح القروض إلى الشركات والمؤسسات لتمويل أنشطتها مقابل ضمانات ملائمة تحددها الشركة الأم.
- تأسيس الشركات التابعة للشركة الأم والمتخصصة في التسويق وإبرام اتفاقيات مع وكلاء بضائع وشركات تأمين وشركات أخرى مقابل عمولة تتحدد بشكل نسبي للمبيعات أو الودائع المحققة من العملاء.
- استثمار الفوائض المالية من الشركة الأم في محافظ تدار من قبل شركات متخصصة.
- مدير محفظة استثمار.
- مدير نظام استثمار جماعي.

تضطلع الشركات التابعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية وتقديم الخدمات التعليمية. يعرض الإيضاح رقم 2.2 معلومات حول هيكل المجموعة. كما يعرض الإيضاح 17 معلومات حول العلاقات مع الأطراف ذات العلاقة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق متطلبات كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السيولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 22

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2018. 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:

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، للسياسات المحاسبية غير الموحدة على بياناتها المالية عند إدراجها في البيانات المالية المجمعة لكي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

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

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. عند الضرورة يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة حتى تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان 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 أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

معلومات حول الشركات التابعة:

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركات التالية:

الاسم	حصة الملكية %	
	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018
محتفظ بها مباشرة:		
شركة اسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. *	99%	99%
محتفظ بها من خلال شركة اسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.		
شركة اسكان العقارية ذ.م.م. *	99%	99%
الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م. *	99%	99%
شركة الريادة العالمية للخدمات التعليمية ذ.م.م. *	99%	99%

* تمتلك الشركة الأم فعلياً حصة ملكية بنسبة 100% في هذه الشركات. وعليه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. تم تسجيل نسبة الملكية بنسبة 1% باسم أطراف ذات علاقة كأمناء إلا إن الشركة الأم هي المالك المستفيد من حصة الملكية بنسبة 100%.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والأفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. إن طبيعة وأثر التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2018 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يجمع كافة الجوانب الثلاث للمحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة النحوظ. لا يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البنود التي تم استبعادها بالفعل في 1 يناير 2018، أي تاريخ التطبيق المبدئي.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بآثر مستقبلي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018. لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة والتي يستمر عرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. تم عرض الفروق الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 مباشرة في الأرباح المرحلة وبنود حقوق الملكية الأخرى.

(أ) التصنيف والقياس

باستثناء بعض الأرصدة التجارية المدينة وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أن هذه الأدوات سيتم تصنيفها كمدرجة بالتكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية التي تستوفي معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على أدوات حقوق الملكية والتي لم تختر المجموعة - عند الاعتراف المبدئي أو الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي المتاح للبيع المتعلق بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المترجمة إلى الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق المبدئي.

تم إجراء تقييم نماذج أعمال المجموعة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي، وهو 1 يناير 2018، وتطبيقها بعد ذلك بآثر رجعي على تلك الموجودات المالية التي لم يتم عدم الاعتراف بها قبل 1 يناير 2018. تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمنطلقات معيار المحاسبة الدولي 39، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 معاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية ماسة وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية

يحل نموذج "خسائر الائتمان المتوقعة" ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل نموذج "الخسائر المتكبدة" ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على النقد والنقد المعادل والمدينين والموجودات الأخرى والقروض والسلفيات. يجب على المجموعة احتساب مخصص خسائر الائتمان على القروض والسلفيات وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بتصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ويتم تسجيل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية مقابل خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي والمخصص المطلوب وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أيهما أعلى. فيما يتعلق بالأرصدة المدينة والموجودات الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة وليس بها بند تمويل والتي تقل فترات استحقاقها عن 12 شهر، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على خسائر الائتمان المتوقعة. إن السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية مبينة في الإيضاح 2.5.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

(ج) محاسبة التحوط

ليس لدى المجموعة في تاريخ التطبيق المبدئي أي علاقات تحوط قائمة وبالتالي فإن نموذج محاسبة التحوط الجديد العام ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ليس له تأثير على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء في تاريخ السريان المبدئي في 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة. يقدم المعيار الجديد نموذجًا مكونًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويتطلب الاعتراف بالإيرادات مقابل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. إضافة إلى ذلك، انتقلت الارشادات المتعلقة بإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح من معيار المحاسبة الدولي 18 إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دون إدخال تغييرات جوهرية على المتطلبات ذات الصلة.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من الشركات ممارسة أحكام أخذها في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضًا طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد والتكاليف المباشرة المتعلقة بإتمام العقد. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار عرض الإفصاحات ذات الصلة. لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة حيث أن مصادر الإيرادات تتكون بصورة رئيسية من إيرادات الخدمات وإيرادات التأجير.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40 - تحويلات العقار الاستثماري

يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. ويسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي 8 إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. يوضح التعديل متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبيّن التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعتبر دليلًا كافيًا على التغيير في الاستخدام. يسري التعديل للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. لم يتم إدخال أي تغيير في استخدام أي من العقارات الاستثمارية للمجموعة.

أحكام انتقالية

إن التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تم تطبيقها بأثر رجعي، باستثناء ما يلي:

(أ) لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطيّات 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 وفقًا 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.
- تصنف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة) أحكام انتقالية (تتمة)

فيما يلي مجمل التأثير على الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	
(132,472)	1,714,484	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
(338,244)	-	استثمار في أوراق مالية (أسهم غير مسعرة) من المتاح للبيع الى المدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	(521,429)	استثمار في أوراق مالية (صناديق غير مسعرة) من المتاح للبيع الى المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		التأثير على الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلفيات:
-	(1,671,214)	خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
(470,716)	(478,159)	الرصيد المعدل كما في 1 يناير 2018

تصنيف الأدوات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق متطلبات التصنيف والقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2018، إلا أن المجموعة اختارت الاستفادة من خيار عدم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. وبالتالي، فقد تم عرض الأرقام لسنة 2017 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. يعرض الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للأدوات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	
4,764,651	-	4,764,651	التكلفة المطفأة	قروض ومدفونون	النقد والنقد المعادل
1,241,031	-	1,241,031	التكلفة المطفأة	قروض ومدفونون	مدفونون وموجودات أخرى
3,718,413	(1,671,214)	5,389,627	التكلفة المطفأة	قروض ومدفونون	قروض وسلفيات
521,426	(521,429)	1,042,855	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	متاحة للبيع	استثمارات في أوراق مالية
1,329,284	(338,244)	1,667,528	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	متاحة للبيع	استثمارات في أوراق مالية
11,574,805	(2,530,887)	14,105,692			إجمالي الموجودات المالية

لم يؤد تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تغيير في تصنيف وقياس المطلوبات المالية.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والافصاحات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)
أحكام انتقالية (تتمة)

مطابقة القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
يطابق الجدول التالي القيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018.

الرصيد الافتتاحي - 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) دينار كويتي	إعادة التصنيف دينار كويتي	الرصيد الختامي - 31 ديسمبر 2017 (معيار المحاسبة الدولي 39) دينار كويتي	
-	(2,710,383)	2,710,383	موجودات مالية متاحة للبيع
1,042,855	1,042,855	-	الرصيد الافتتاحي
1,667,528	1,667,528	-	إلى القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
			إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى-أسهم
<u>2,710,383</u>	<u>-</u>	<u>2,710,383</u>	الرصيد الختامي
			القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى-أسهم
1,667,528	1,667,528	-	الرصيد الافتتاحي
(338,244)	(338,244)	-	من المتاح للبيع
			قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم المقاسة مسبقاً بالتكلفة
<u>1,329,284</u>	<u>1,329,284</u>	<u>-</u>	ناقصاً الانخفاض في القيمة
			الرصيد الختامي
			القيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
1,042,855	1,042,855	-	الرصيد الافتتاحي
(521,429)	(521,429)	-	من المتاح للبيع
			قياس القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم المقاسة مسبقاً بالتكلفة
<u>521,426</u>	<u>521,426</u>	<u>-</u>	ناقصاً الانخفاض في القيمة
			الرصيد الختامي

مخصصات انخفاض القيمة

يطابق الجدول التالي المخصص الختامي لانخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 بالمخصص الافتتاحي لخسائر الائتمان المتوقعة المحددة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018.

الرصيد الافتتاحي - 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)	خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	الرصيد الختامي - 31 ديسمبر 2017 (معيار المحاسبة الدولي 39)	
3,555,002	1,671,214	1,883,788	مخصص انخفاض القيمة:
			قروض وسلفيات

لم تكن هناك أي تغييرات في تصنيف وقياس المطلوبات المالية نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

صتم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2018 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 شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف 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 للاعتراف فيما يتعلق بالمستأجرين - المستأجرين للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً 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 الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

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

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الذي يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 يتطلب من المستأجر والمؤجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، إلا أن التأثير المحتمل ليس من المتوقع أن يكون مادياً حيث أن المجموعة هي المؤجر في أغلبية ترتيبات التأجير.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 - الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصص 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 (حصص 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 الحصص 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. أخذاً في الاعتبار أن المجموعة ليس لديها حصص ملكية طويلة الأجل في الشركة الزميلة وشركة المحاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولم تسر بعد، ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي المجمع للشركة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات في فترة زمنية معينة أو على مدى الوقت عندما (أو فور) تستوفي المجموعة التزامات الأداء من خلال تحويل البضاعة أو الخدمات المطلوبة إلى العميل.

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق أخذاً في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب عقد وباستثناء الضرائب أو الرسوم. انتهت المجموعة إلى أنها المسئول الرئيسي عن جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

إيرادات أتعاب

تمثل إيرادات الأتعاب تلك الأتعاب المكتسبة لقاء تقديم الخدمات على مدى فترة من الزمن وتستحق على مدى تلك الفترة. تتضمن هذه الأتعاب أتعاب الإدارة.

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل نظراً لطبيعتها التشغيلية.

إيرادات خدمات

يتم الاعتراف بإيرادات الخدمات بمبالغها الإجمالية والمعدلة حسب الخصومات المسموح بها على أساس توزيع نسبي زمني للسنة المالية التي تتعلق بها.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات واستثمارات في أوراق مالية

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من بيع العقارات والاستثمارات في أوراق مالية عندما تنتقل المزايا والمخاطر الجوهرية للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً التدفقات النقدية المستقبلية المستلمة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقل، إن أمكن، إلى صافي القيمة الدفترية للأصل المالي. وتدرج إيرادات الفوائد ضمن "إيرادات أخرى" في بيان الدخل.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات ويتم ذلك عادة عند موافقة المساهمين على إصدار توزيعات الأرباح.

تكاليف التمويل

يتم رسمة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو لغرض البيع كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل كافة تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها. تتكون تكاليف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة لغرض اقتراض أموال.

الضرائب

حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن المحول إلى الاحتياطي الاجباري يجب اقتطاعه من ربح السنة عند تحديد الحصصة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرارات ذات الصلة 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 المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. راجع القسم 4 لعرض التأثير. لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، تستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية – الاعتراف والقياس.

أ) الاعتراف والقياس المبني

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

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

ب) التصنيف والقياس اللاحق

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

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

- ◀ يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ◀ تحدد شروط التعاقد للأصل المالي تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبالغ الاصلية والفوائد على المبلغ الاصلى القائم.

عند الاعتراف المبني باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار -على نحو غير قابل للإلغاء - عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهريّة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

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

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

يتم قياس الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة أو المدارة ويتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والعائد فقط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

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

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

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر

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

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

يتم تصنيف الموجودات المالية وقياسها كما يلي:

النقد وودائع قصيرة الأجل

لأغراض بيان المركز المالي المجمع، يتألف النقد والودائع قصيرة الأجل من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل، وتخضع لمخاطر التغيير في القيمة بصورة غير جوهرية.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتألف النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل -الموضحة أعلاه - بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك التي تعتبر جزءاً أساسياً من إدارة النقد للمجموعة.

قروض ومدينون

تصنف المجموعة القروض والسلفيات والمدينين والموجودات الأخرى كـ "قروض ومدينون".

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديد غير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي ناقصاً انخفاض القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
من خلال الأرباح أو الخسائر

تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات الفوائد أو توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر

◀ موجودات مالية محتفظ بها حتى
الاستحقاق

تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

◀ قروض ومديونون

تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

◀ موجودات مالية متاحة للبيع

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

المطلوبات المالية - القياس اللاحق والأرباح و الخسائر

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية لدى المجموعة على تصنيفها كالتالي:

قروض وسلفيات

إن هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد الاعتراف المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلفيات التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند استبعاد المطلوبات أيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في الأرباح أو الخسائر.

تتطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والسلفيات التي تحمل فائدة.

دائنو مرابحة

تدرج التزامات المجموعة بموجب دائني المرابحة في بيان المركز المالي المجمع بمبالغها الأساسية بالصافي بعد مصروفات التمويل غير المطفأة. يتم إطفاء تكاليف التمويل على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة معدل العائد الثابت.

سندات

تدرج السندات في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لمبلغها الأساسي، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار السندات إلى الحد الذي لا يتم عنده إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجمع على مدى فترة السندات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تحمل الفائدة كمصروفات عند استحقاقها، مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة.

دائنون تجاريون ومصروفات مستحقة

تسجل المطلوبات عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

الضمانات المالية

إن عقود الضمان المالي المصدرة من قبل المجموعة هي تلك العقود التي تتطلب أداء مدفوعات لتعويض حامل العقد مقابل خسائر تكديدها نتيجة عدم قدرة المدين على سداد الدين وقت الاستحقاق وفقاً لشروط أداة الدين. تسجل عقود الضمان المالي مبدئياً كالتزام بالقيمة العادلة، ويتم تعديلها مقابل تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الضمان. وبناءً عليه، يتم قياس الالتزام بأفضل تقدير للمصروفات المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقارير المالية والمبلغ المحقق ناقصاً الإطفاء المتركم.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

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

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها لتحويل الموجودات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع وتحفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. كما لا تعترف المجموعة بالالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد وفقاً للقيمة العادلة بناء على الشروط المعدلة.

عند استبعاد التزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير مالية محولة أو مطلوبات مفترضة) في بيان الدخل المجمع.

(د) المقاصة

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

قامت المجموعة مسبقاً بإدراج خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبد، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبد" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير في طريقة محاسبة الشركة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبد لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك
- قروض وسلفيات

لا تخضع الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك

فيما يتعلق المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات، حيث أن تطبيق الطريقة المبسطة لا يستلزم تتبع التغييرات في مخاطر الائتمان. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل أخذ التحسينات الائتمانية المحفوظ بها من قبل المجموعة في الاعتبار. ويتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية المتعلقة به.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة على الأرصدة لدى البنوك ومديني الموظفين والتأمينات المستردة (المدرجة في الأرصدة المدينة الأخرى) حيث تعتبر هذه الأدوات منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمانية فيما يتعلق بتلك الأدوات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)
تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلفيات

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلفيات. 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 الملحوظة 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 للانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). ترى المجموعة أن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة منخفضة المخاطر الائتمانية عندما يتسم الطرف الآخر بقوة في مركز السيولة ما يتيح له الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب.

إن خسائر الائتمان المتوقعة تتمثل في خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من احتمالات أحداث التعثر على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر جزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر على أساس فردي أو على أساس مجمع بناءً على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مراحل خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة مع مخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهرية في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهرية في المخاطر الائتمانية.

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بإجراء تقييم لتحديد ما إذا وجد انخفاض القيمة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي أو المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم. تصنف كافة الموجودات المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على الانخفاض الائتماني للأصل المالي البيانات الملحوظة التالية:

- صعوبة مالية جوهرية للمقترض أو جهة الإصدار
- مخالفة بنود العقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد
- قيام المقرض بمنح المقترض حق امتياز، ما لم يضع المقرض في اعتباره خلاف ذلك، لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بتعرض المقرض لصعوبة مالية

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان لمديني التمويل الإسلامي أو المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بشكل جوهرية منذ الاعتراف المبدئي أو لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه الموجودات المالية ضمن المرحلة 1.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصوصة بمعدل خصم مناسب للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. بالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة عند الطلب، لا ترى المجموعة أن تأثير خصم النقص في التدفقات النقدية المستقبلية جوهرياً حيث أنه من المتوقع تسوية هذه الأرصدة خلال فترة زمنية قصيرة. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب أحكام جوهرية من الإدارة.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً 1 يناير 2018 (تتمة)

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للقروض والسلفيات (تتمة)

إبراج المعلومات المستقبلية

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقعة أن يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لغرض إدراج المعلومات المستقبلية ضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة. وتعكس تلك المتغيرات بصورة أساسية التقديرات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي في المستقبل. وتقوم الإدارة بمراجعة الافتراضات والتقديرات على أساس منتظم.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية للقروض والسلفيات (إما جزئياً أو بالكامل) عندما تقرر المجموعة أن المدينين ليس لديهم موجودات أو مصادر دخل قد تؤدي إلى إنتاج تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ. على الرغم من ذلك، فإن الموجودات المالية التي يتم شطبها لا تزال تخضع لتطبيق الأنشطة للالتزام بالإجراءات التي تقوم المجموعة باتخاذها لاسترداد المبالغ المستحقة.

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي المجموع

يتم عرض مخصصات الخسائر المرتبطة بخسائر الائتمان المتوقعة كإقتطاع من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية وذلك بالنسبة للموجودات المالية المدرجة وفقاً للتكلفة المضافة.

مخصص خسائر الائتمان وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتم مطالبة المجموعة باحتساب خسائر الائتمان من القروض والسلفيات وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. يتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام دفعة ما في تاريخ سدادها المتعاقد عليه أو في حالة زيادة التسهيل الائتماني عن الحدود المعتمدة. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عندما يكون مبلغ الربح أو القسط الأساسي متأخر السداد لمدة تزيد عن 90 يوم وكذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية عن قيمتها التقديرية الممكن استردادها. يتم إدارة ورقابة القروض متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة والقروض متأخرة السداد ومنخفضة القيمة كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى أربعة فئات تستخدم بعد ذلك لتحديد المخصصات:

الفئة	المعيار	المخصصات المحددة
قيد المراقبة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 90 يوم	-
شبه قياسية	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 91-180 يوم	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 181-365 يوم	50%
معدومة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 365 يوم	100%

قد تقوم المجموعة أيضاً بإدراج التسهيل الائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه استناداً إلى أحكام الإدارة بشأن الظروف المالية و/أو الظروف غير المالية الخاصة بالعمل.

إضافة إلى المخصصات المحددة، يتم احتساب نسبة 1% كحد أدنى من المخصصات العامة للتسهيلات النقدية ونسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية وذلك لكافة التسهيلات الائتمانية القائمة (بالصافي بعد بعض فئات الضمانات المحددة) والتي لا تخضع لاحتساب المخصصات المحددة.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة - في حالة الأصل المالي - لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن الأصل مالياً محدداً قد تنخفض قيمته، وبالنسبة للموجودات الأخرى، يتم تحديد ما إذا كان هناك مؤشر بأن الأصل محدداً 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 ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل أو المؤشر، تسجل أي خسارة من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة المؤشرات التي تشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المبلغ الأساسي أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات العجز. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- أ. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد؛
- ب. بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة؛
- ج. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي للعائد على أصل مالي مماثل.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على كافة التسهيلات الائتمانية، بالاصافي بعد بعض فئات الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لاحتساب مخصصات محددة.

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا وجد دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار أو مجموعة استثمارات. في حالة الاستثمارات في أسهم المصنفة كماتاحة للبيع، قد يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكام. ولا تأخذ هذه الأحكام، تقوم الإدارة بتقييم عدة عوامل من بينها مدة أو حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المصنفة كماتاحة للبيع، يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ولا يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أسهم لماتاحة للبيع من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتدرج الزيادات في قيمتها العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

عقارات للمتاجرة

يحفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى يتم تكبدها عند بيع العقارات.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبراء تقييم معتمدين خارجيين.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الدخل المجمع في فترة عدم الاعتراف.

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة

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

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

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

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

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

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

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(1) المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف الحالية للعملة الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تغطية صافي استثمار المجموعة في شركة أجنبية. يتم تسجيل هذه الفروق في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى الأرباح أو الخسائر.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

(1) المعاملات والأرصدة (تتمة)

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بنفس طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود.

(2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالشركة الأجنبية المحددة إلى الأرباح أو الخسائر.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات. في حالة وجوب استبدال أجزاء جوهرية من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية محددة، تدرج المجموعة هذه الأجزاء كموجودات فردية لها أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها بناء على ذلك. على نحو مماثل، في حالة إجراء عملية فحص جوهرية تدرج تكلفة العملية ضمن القيمة الدفترية للمعدات كاستبدال فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف. تدرج كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

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

مبنى	20 سنة
أثاث وتركيبات ومعدات	5 سنوات

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وعقب الإنجاز، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات ذات الصلة.

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

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد إيجار يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد الإيجار. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد إيجار إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة وما إذا كان الترتيب ينقل الحق في استخدام ذلك الأصل (أو الموجودات) حتى وإن لم يتم الإفصاح عن هذا الأصل (أو هذه الموجودات) صراحة في الترتيب.

المجموعة كمتأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار في تاريخ البداية كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. إن عقد التأجير الذي يقوم بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بالملكية إلى المجموعة يتم تصنيفه كعقد تأجير تمويلي.

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد مغاير لعقد التأجير التمويلي. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبه بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير. وتسجل إيرادات التأجير المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلاي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يتطلب تدفق موارد تنطوي على مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى جميع موظفيها الوافدين طبقاً لقانون العمل الكويتي و عقود الموظفين. إن يستند استحقاق هذه المكافأة بناءً على الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام مدة خدمة معينة بحد أدنى. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم في حيازة الشركة الام باعتبارها أسهم خزينة وتدرج بمقابل الشراء بما في ذلك التكاليف المباشرة المتعلقة بها. عند بيع أسهم الخزينة، يتم إضافة الأرباح إلى حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة). وتسجل أية خسائر متكبدة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن. كما تحمل الخسائر الإضافية على حساب الأرباح المرحلة ومن ثم الاحتياطيات. الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة تستخدم لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة بها ومبلغ احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد من عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن تؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

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

توزيعات أرباح نقدية

تسجل الشركة الام التزام بدفع توزيعات أرباح عندما يتم الموافقة على التوزيع ولا يحتاج الى موافقة الشركة. طبقاً لقانون الشركات الكويتي، يتم الموافقة على التوزيع من قبل المساهمين. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

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 والافصاحات ذات الصلة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً مادياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في المستقبل.

الأحكام الجوهرية

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)
تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

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

يجب على الإدارة أن تتخذ قرار عند حيازة الموجودات المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمحاكاة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدنيين. ولاتخاذ الأحكام، تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الأساسي الذي تم من أجله حيازة الموجودات وكيف تنوي إدارتها وإعداد تقارير الأداء المتعلقة بها.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية (تتمة)

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقار سواء كعقار استثماري أو عقار للمتاجرة:

- إن العقارات الاستثمارية هي العقارات التي لا تشغلها المجموعة لغرض الاستخدام أو لغرض عمليات المجموعة بصورة رئيسية وليست لغرض البيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية لاكتساب إيرادات تأجير أو لزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه العقارات إلى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- إن العقارات للمتاجرة هي العقارات التي تم شراؤها بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق العمل المعتاد.

التقديرات والافتراضات

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

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

قياس القيمة العادلة

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

تقييم العقارات

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم العقارات المستقلين باستخدام آليات التقييم المعتمدة. يعرض الإيضاح 21 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. على وجه الخصوص، فإن تقييم مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية يتطلب أحكام من الإدارة عدم الحاجة إلى تحديد مستوى انخفاض القيمة. تستند هذه التقديرات بالضرورة إلى افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متباينة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية نتيجة التغيرات المستقبلية في هذه المخصصات.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

خسائر الائتمان المتوقعة على الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018
تقوم المجموعة بتقدير خسائر الائتمان المتوقعة لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يجب وضع أحكام جوهرية لتطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان،
- اختيار الافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة،
- وضع عدد من الترجيحات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من المنتجات/ الأسواق وخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بها، و
- تطوير مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لغرض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

يعرض الإيضاح 19.1 معلومات حول الأحكام والتقدير الجوهري التي تتخذها المجموعة فيما يتعلق بالبنود الموضحة أعلاه.

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للبيد في تاريخ البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن تلك التقديرات.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

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

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

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقار سواء كعقار استثماري أو عقار للمتاجرة:

- إن العقارات الاستثمارية هي العقارات التي لا تشغلها المجموعة لغرض الاستخدام أو لغرض عمليات المجموعة بصورة رئيسية وليست لغرض البيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية لاكتساب إيرادات تأجير أو لزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه العقارات إلى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- إن العقارات للمتاجرة هي العقارات التي تم شراؤها بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق العمل المعتاد.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

إجراءات قانونية

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية تقوم الشركة بتسجيل مخصص في حالة وجود التزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا اقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن التزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الالتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناءً على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الاختصاص القضائي والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

3 مصروفات عمومية وإدارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,172,856	1,179,140	تكاليف موظفين ومزايا عمل أخرى
250,244	435,097	استهلاك (إيضاح 11)
240,214	483,682	مصروفات إيجار
174,848	538,094	مصروفات أخرى
<u>1,838,162</u>	<u>2,636,013</u>	

4 صافي خسائر استثمار من موجودات مالية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,868	4,518	إيرادات فوائد
(45,207)	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39)
-	(521,426)	صافي خسائر موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>(23,339)</u>	<u>(516,908)</u>	

5 صافي إيرادات من عقارات استثمارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
850,470	(185,287)	(خسائر) أرباح تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 9)
-	154,401	ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 9)
300,564	336,564	إيرادات تأجير
<u>1,151,034</u>	<u>305,678</u>	

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

6 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

2017	2018	
1,441,879	2,203,031	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
237,691,689	237,691,689	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (أسهم)
6.07	9.30	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

7 النقد والودائع قصيرة الأجل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمعة، يتألف النقد والودائع قصيرة الأجل مما يلي كما في 31 ديسمبر:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,050	7,050	نقد في الصندوق
2,740,262	2,513,644	نقد لدى البنوك
2,017,339	1,500,000	ودائع قصيرة الأجل
4,764,651	4,020,694	نقد وودائع قصيرة الأجل
(489,943)	-	حسابات مكشوفة لدى البنوك
(1,017,339)	(1,500,000)	ودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق أكثر من 3 أشهر
3,257,369	2,520,694	النقد والودائع قصيرة الأجل

تم إيداع الودائع قصيرة الأجل لفترات متباينة بناءً على متطلبات النقد الفورية للمجموعة، وتحمل معدل فائدة تعادل معدلات الفائدة للودائع قصيرة الأجل المماثلة بنسبة تتراوح من 1.625% إلى 2.5% (31 ديسمبر 2017: 1.625% إلى 2.5% سنوياً).

8 قروض وسلفيات

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,287,752	7,199,298	مجمل المبلغ
(14,337)	(6,561)	ناقصاً: فائدة مؤجلة
7,273,415	7,192,737	ناقصاً:
(1,882,581)	-	مخصص محدد
(1,207)	(609)	مخصص عام
-	(3,670,059)	خسائر ائتمان متوقعة
(1,883,788)	(3,670,668)	
5,389,627	3,522,069	

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8 قروض وسلفيات (تتمة)

فيما يلي مطابقة لمخصصات القروض والسلفيات:

الإجمالي دينار كويتي	مخصص عام دينار كويتي	مخصص محدد دينار كويتي	2018
1,883,788	1,207	1,882,581	كما في 1 يناير
1,671,214	-	1,671,214	الرصيد الافتتاحي لمخصص الخسائر كما في 1 يناير 2018
3,555,002	1,207	3,553,795	المحتسب وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 2.3)
115,666	(598)	116,264	الرصيد الافتتاحي لمخصص خسائر الائتمان المتوقعة للخسائر والدفعات مقدماً
3,670,668	609	3,670,059	مخصص (رد) مخصص خسائر الائتمان المتوقعة المعترف به في الأرباح أو الخسائر خلال السنة
			كما في 31 ديسمبر
الإجمالي دينار كويتي	مخصص عام دينار كويتي	مخصص محدد دينار كويتي	2017
1,816,615	2,263	1,814,352	كما في 1 يناير
67,173	(1,056)	68,229	مخصص (رد) مخصص انخفاض القيمة المعترف به في الأرباح أو الخسائر خلال السنة
1,883,788	1,207	1,882,581	كما في 31 ديسمبر

تبلغ خسائر الائتمان المتوقعة المحتسبة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي 3,670,668 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018، بما يتجاوز المخصصات المحتسبة وفقاً لما تنص عليه تعليمات بنك الكويت المركزي بمبلغ 1,878,793 دينار كويتي.

9 عقارات استثمارية

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية الى الفئات الآتية:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
264,000	-	عقارات قيد التطوير
4,710,970	6,197,084	عقارات مطورة
4,974,970	6,197,084	
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,224,500	4,974,970	في 1 يناير
-	703,000	المحول من عقارات للمتاجرة
-	2,109,250	إضافات
(3,100,000)	(1,404,849)	مستبعدات 1
850,470	(185,287)	صافي (خسائر) أرباح إعادة قياس القيمة العادلة 2
4,974,970	6,197,084	في 31 ديسمبر

تم الاحتفاظ ببعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 245,000 دينار كويتي (2017: 274,000 دينار كويتي) باسم ائمان نيابة عن المجموعة.

تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 4,337,084 دينار كويتي (2017: 4,710,970 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 13).

9 عقارات استثمارية (تمة)

تلتزم المجموعة بإجراءات تقييم العقارات الواردة في الباب 11 "تداول الأوراق المالية" من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال والتي تتطلب تقييم العقارات المحلية من قبل اثنين على الأقل من خبراء التقييم العقاري المستقلين المسجلين والمعتمدين شريطة أن يكون أحدهم بنك محلي ويتم اعتماد التقييم الأقل من بين التقييمين.

1 خلال 2008، أبرمت المجموعة اتفاقية مشاركة مع أحد عملاءها لشراء عقارات معينة لقاء مبلغ إجمالي وقدره 8,500,000 دينار كويتي، تبلغ حصة العميل في هذه العقارات 2,500,000 دينار كويتي. في 15 يونيو 2008، قام العميل ("المدعي") برفع دعوى قضائية ضد الشركة الام ("المدعى عليه") لالغاء الاتفاقية والمطالبة برد المبلغ المدفوع بالكامل. خلال السنة الحالية، أصدرت محكمة الاستئناف حكمها النهائي لصالح المدعي بإلزام المدعي عليه بسداد مبلغ 2,109,250 دينار كويتي ورفضت أي طلبات أخرى مقدمة من كلا الطرفين. وقامت المجموعة استناداً إلى حكم المحكمة بإبرام اتفاقية تسوية مع المدعي لتسوية رصيدهم الالتزام بمبلغ 2,109,250 دينار كويتي من خلال تحويل عقار استثماري بإجمالي مبلغ 1,559,250 دينار كويتي بالإضافة إلى تسوية نقدية بمبلغ 550,000 دينار كويتي. ونتج عن ذلك ربح من بيع العقار الاستثماري بمبلغ 154,401 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والذي يمثل الفرق بين القيمة العادلة للعقار الاستثماري بمبلغ 1,404,849 دينار كويتي والقيمة الدفترية للالتزام الذي تم تسويته مقابل العقار الاستثماري بمبلغ 1,559,250 دينار كويتي.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، أصدرت محكمة الاستئناف حكمها النهائي فيما يتعلق بالقضية القائمة المرفوعة ضد بعض العملاء المتعثرين. ونتيجة لذلك، سجلت المجموعة ربح بمبلغ 416,301 دينار كويتي ضمن "إيرادات أخرى" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ويمثل الفرق بين صافي القرض بمبلغ 3,516,301 دينار كويتي المستحق من العميل والقيمة الدفترية للعقار المكفول بضمان بمبلغ 3,100,000 دينار كويتي.

2 تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال تقييمات أجراها اثنين من خبراء التقييم العقاري المستقلين المسجلين باستخدام طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل الطبيعي للعقار مقسوماً على معدل الرسمة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المعاملات المقارنة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. وتبعاً لهذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية انخفاضاً في قيمتها بمبلغ 185,287 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: زيادة بمبلغ 850,470 دينار كويتي).

تم عرض المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة وإفصاحات تحليل الحساسية في الايضاح 21.

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة أعلاه بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	
7,624,666	7,763,065	رصيد افتتاحي
-	(3,673,750)	استرداد رأس المال
-	(1,469,641)	توزيعات أرباح
237,260	4,243,884	حصة في النتائج
(32,172)	184,470	حصة في الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى
(66,689)	(13,446)	تعديلات على تحويل العملات الأجنبية
<u>7,763,065</u>	<u>7,034,582</u>	القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة

خلال السنة المنتهية في 2018، قامت شركة إسكان عمان للاستثمار ش.م.ع. ("إسكان عمان" أو "الشركة الزميلة") ببيع حصة ملكيتها بالكامل في شركة تابعة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 35.7 مليون ريال عماني (ما يعادل 28,086,476 دينار كويتي تقريباً). يبلغ الربح الناتج من هذه المعاملة في دفاتر شركة إسكان عمان 14.4 مليون ريال عماني (ما يعادل 11,351,639 دينار كويتي تقريباً).

تم احتساب حصة المجموعة في الربح من شركة إسكان العماني للسنة المنتهية في ذلك التاريخ بطريقة حقوق الملكية بمبلغ 3,841,244 دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، فإن مبلغ 1,728,940 دينار كويتي فيما يتعلق بحيازة الشركة الزميلة لشركة تابعة، والمسجل سابقاً كبنء مستقل في حقوق ملكية المجموعة تم تحويله إلى الأرباح المرحلة عند بيع الشركة التابعة للشركة الزميلة.

11 ممتلكات ومعدات

الإجمالي دينار كويتي	اعمال قيد التنفيذ دينار كويتي	اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية دينار كويتي	مبنى* دينار كويتي	أرض* دينار كويتي	
12,893,429	1,032,636	1,096,037	101,200	10,663,556	التكلفة: كما في 1 يناير 2017
5,832,689	5,605,030	227,659	-	-	إضافات
18,726,118	6,637,666	1,323,696	101,200	10,663,556	كما في 31 ديسمبر 2017
4,223,432	4,084,907	138,525	-	-	إضافات
-	(10,722,573)	639,780	10,082,793	-	تحويل
<u>22,949,550</u>	<u>-</u>	<u>2,102,001</u>	<u>10,183,993</u>	<u>10,663,556</u>	كما في 31 ديسمبر 2018
756,130	-	654,931	101,199	-	الاستهلاك المتراكم: كما في 1 يناير 2017
250,244	-	250,244	-	-	المحمل للسنة
1,006,374	-	905,175	101,199	-	كما في 31 ديسمبر 2017
435,097	-	248,379	186,718	-	المحمل للسنة
<u>1,441,471</u>	<u>-</u>	<u>1,153,554</u>	<u>287,917</u>	<u>-</u>	كما في 31 ديسمبر 2018
<u>21,508,079</u>	<u>-</u>	<u>948,447</u>	<u>9,896,076</u>	<u>10,663,556</u>	صافي القيمة الدفترية: كما في 31 ديسمبر 2018
17,719,744	6,637,666	418,521	1	10,663,556	كما في 31 ديسمبر 2017

11 ممتلكات ومعدات (تتمة)

أرض ومبنى

قامت المجموعة برهن الأرض والمبنى بقيمة دفترية بمبلغ 10,663,557 دينار كويتي للوفاء بمتطلبات ضمان مقابل دائني مرابحة (إيضاح 14).

الإفصاح عن القيمة العادلة

تلتزم المجموعة بإجراءات تقييم العقارات الواردة في الباب 11 "تداول الأوراق المالية" من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال والتي تتطلب تقييم العقارات المحلية المصنفة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات من قبل اثنين على الأقل من خبراء التقييم العقاري المستقلين المسجلين والمعتمدين شريطة أن يكون أحدهم بنك محلي ويتم اعتماد التقييم الأقل من بين التقييمين. تم تحديد القيمة العادلة للأرض والمبنى كما في 31 ديسمبر 2018 بناء على تقييمات أجراها خبراء التقييم باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بمبلغ 10,815,000 دينار كويتي. إن الارتفاع (الانخفاض) الجوهري في السعر المقدر لكل متر مربع بشكل مستقل سوف يؤدي إلى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس متساوي.

تكاليف اقتراض مرسمة

بلغت قيمة تكاليف الاقتراض المرسمة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ما قيمته 270,287 دينار كويتي (2017: 99,428 دينار كويتي). إن المعدل المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهل للرسمة يتراوح بين 5.75% إلى 6% (2017: 5.5% إلى 5.75%) سنويا، ويمثل معدل الفائدة الفعلي لسلفيات معينة.

12 دائنون ومصروفات مستحقة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
198,701	225,521	دائنون تجاريون
7,308	59,146	فائدة مستحقة
959,924	1,022,226	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,309,870	3,299,063	دائنون آخرون*
<u>5,475,803</u>	<u>4,605,956</u>	

خلال سنة 2013، قامت الشركة الأم بإبرام اتفاقيات إعادة جدولة الديون مع البنوك الممولة وحاملي السندات (يشار إليهم معا "جهات الإقراض") لتسوية دائني مرابحة ودائني وكالة والسندات والقروض محددة الأجل. كجزء من اتفاقيات إعادة الجدولة، أصدرت الشركة الأم خيارات أسهم لجهات اقراضها بقيمة 18,830,000 سهم، حيث يجب على الشركة الأم تعويض جهات الإقراض عن أي انخفاض في القيمة السوقية إلى أدنى من القيمة الاسمية للأسهم بقيمة 100 فلس، في تاريخ اختيار تطبيق خيارات الأسهم. بالتالي، تم تسجيل مخصص بمبلغ 1,794,039 دينار كويتي في بداية اتفاقية إعادة الجدولة للأرصدة المستحقة الأخرى، وهو يمثل الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الاسمية. وكان خيار الأسهم قابل للتطبيق في غضون خمس سنوات من تاريخ اتفاقيات إعادة الجدولة.

خلال السنة الحالية، توصلت الشركة الأم إلى تسوية نهائية مع جهات الإقراض لديها عن طريق التسوية النقدية بقيمة 607,199 دينار كويتي. الربح الناتج من هذه المعاملة بقيمة 1,186,840 دينار كويتي تم إدراجه في الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية.

في السنوات السابقة، قامت المجموعة بتسجيل مخصص للغرامات على قطع أراضي سكنية معينة وفقا للقانون رقم 8 لسنة 2008 الذي يطالب المجموعة ببيع قطع الأرض ذات الصلة في 28 فبراير 2011، وإلا تتعرض المجموعة لغرامة بمبلغ 10 دينار كويتي عن كل متر مربع أو 5% من القيمة السوقية أيهما أعلى حتى يتم بيع قطع الأرض بالكامل. وبناء عليه، قامت المجموعة باحتساب مخصص بمبلغ 5,205,368 دينار كويتي لهذه الغرامات ومنها مبلغ وقدره 4,430,838 دينار كويتي تم دفعه كما في 31 ديسمبر 2016. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، استلمت المجموعة كتاب من وزارة العدل يؤكد أن المجموعة قد استوفت كافة التزاماتها بموجب القانون رقم 8 لسنة 2008 ولا تتحمل أي التزام بدفع غرامات أخرى. وبالتالي، تم عكس المخصص الفائض بمبلغ 775,530 دينار كويتي من خلال بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

13 قروض محددة الأجل

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
6,307,091	6,307,091	قروض محددة الأجل

إن القروض محددة الأجل بمبلغ 5,851,000 دينار كويتي (2017: 5,851,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان جزئي مقابل عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 4,337,084 دينار كويتي (2017: 4,710,970 دينار كويتي) (إيضاح 9).

إن معدل الفائدة الفعلي على القروض محددة الأجل يتراوح بين 5.5% إلى 6.25% (2017: 5% إلى 5.25%) سنوياً. إن المعلومات المتعلقة بتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة مفصّل عنها في الإيضاح 19.

14 دائنو مرابحة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
5,136,702	7,156,750	المبلغ الإجمالي
(174,442)	(887,728)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
4,962,260	6,269,022	

إن أرصدة المرابحة الدائنة تم الحصول عليها من بنك محلي وتستحق السداد على مدار فترة 5 سنوات مع استحقاقها في 3 مايو 2024. يتراوح معدل الفائدة الفعلي للرصيد القائم من 5.57% إلى 6% كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 5.5%) إلى 5.75% سنوياً.

إن دائني مرابحة بمبلغ 7,156,750 دينار كويتي (2017: 5,136,702 دينار كويتي) مكفولة بضمان بعض الممتلكات والمعدات لدى المجموعة تبلغ قيمتها الدفترية 10,663,557 دينار كويتي (2017: 10,663,557 دينار كويتي) (إيضاح 11).

تم عرض المعلومات عن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة في الإيضاح 19.

15 سندات

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,087,000	910,200	سندات بمعدلات ثابتة
661,000	477,000	سندات بمعدلات متغيرة
1,748,000	1,387,200	

في 20 يوليو 2005، أصدرت المجموعة سندات في شريحتين بفائدة ثابتة وفائدة متغيرة كما يلي:

- تحمل الشريحة الأولى بمبلغ 910,200 دينار كويتي معدل فائدة بنسبة 2%.
- تحمل الشريحة الثانية بمبلغ 477,000 دينار كويتي معدل فائدة يعادل معدل الخصم المعلن عنه من قبل بنك الكويت المركزي.

تستحق السندات خلال سنتين اعتباراً من تاريخ الإصدار وتم تجديدها لمدة ثلاث سنوات إضافية تستحق في 20 أكتوبر 2020.

خلال السنة، بلغ معدل الفائدة الفعلي على السندات المسجلة ضمن تكاليف التمويل 46,271 دينار كويتي (2017: 38,265 دينار كويتي). بلغ معدل الفائدة الفعلي المدفوع خلال السنة 46,271 دينار كويتي (2017: 38,265 دينار كويتي).

16 حقوق الملكية

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي		
23,959,684	23,959,684	239,596,840	239,596,840

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

(ب) احتياطي اجباري

وفقاً لقانون الشركات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بناء على اقتراح مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل 10% بحد أدنى من ربح السنة (قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الام وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي اقتطاع خلال السنة نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.

(ج) احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً نسبة لا تزيد 10% بحد أقصى من ربح السنة (قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الام وقف هذا الاقتطاع السنوي بتوصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي اقتطاع خلال السنة نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.

(د) أسهم خزينة

2017	2018	
1,905,154	1,905,788	عدد أسهم الخزينة
0.79%	0.80%	نسبة إجمالي الأسهم القائمة (%)
1,575,404	1,575,404	التكلفة - دينار كويتي
80,016	153,511	القيمة السوقية - دينار كويتي

إن الاحتياطيات بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها ليست متاحة للتوزيع خلال فترة حيازة تلك الأسهم وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

(هـ) توزيعات مدفوعة ومقترحة

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماع مجلس الإدارة المنعقد بتاريخ 25 مارس 2019 عدم دفع أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: دفع توزيعات أرباح نقدية بقيمة 3 فلس)

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 3 ابريل 2018 على سداد توزيعات أرباح بقيمة 3 فلس للسهم بمبلغ 713,075 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد بتاريخ 10 أغسطس 2017 على زيادة رأس مال الشركة الأم المصرح به والمدفوع من 22,818,747 دينار كويتي إلى 23,959,684 دينار كويتي من خلال إصدار عدد 11,409,370 سهم منحة (بقيمة 100 فلس للسهم)، بما يعادل نسبة 5% من رأس المال المصرح به والمدفوع. تم الانتهاء من الإجراءات القانونية بشأن زيادة رأس المال المصرح به في 21 أغسطس 2017.

17 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة 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، وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

موظفو الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. فيما يلي إجمالي قيمة المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	مكافأة موظفي الإدارة العليا
499,451	518,657	رواتب ومزايا أخرى للموظفين
63,744	71,731	مكافأة نهاية الخدمة
<u>563,195</u>	<u>590,388</u>	

18 معلومات القطاعات

لأغراض تقارير الإدارة، لدى المجموعة أربعة قطاعات يتم إعداد تقارير بشأنها استناداً إلى التقرير الداخلي المقدم إلى مسؤل اتخاذ القرارات التشغيلية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية التي تتم ضمن هذه القطاعات:

- التمويل: تقديم مجموعة من القروض التجارية والشخصية إلى العملاء
- الاستثمار: إدارة استثمارات مباشرة واستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة
- العقارات: إدارة وتطوير والمتاجرة في العقارات المملوكة للمجموعة
- التعليم: تشغيل وإدارة المدارس

تمثل لجنة الإدارة التنفيذية الجهة المسؤولة عن اتخاذ القرارات التشغيلية وتراقب نتائج التشغيل لقطاعات التشغيل التي يتم إعداد تقارير بشأنها على نحو مستقل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءً على الأرباح أو الخسائر، ويتم قياسها باستمرار مقال الأرباح أو الخسائر المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

ليس لدى المجموعة أية معاملات ما بين القطاعات.

يعرض الجدول التالي معلومات عن إيرادات ونتاج وموجودات القطاعات فيما يتعلق بقطاعات الأعمال التشغيلية لدى المجموعة:

الإجمالي	التعليم	العقارات	الاستثمار	التمويل	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,522,377	2,968,297	305,678	4,243,884	4,518	إيرادات القطاع
(3,169,999)	(1,955,631)	(577,276)	(521,426)	(115,666)	مصروفات القطاع
3,352,378	1,012,666	(271,598)	3,722,458	(111,148)	نتائج القطاع
1,206,910					إيرادات غير موزعة
(3,356,257)					مصروفات غير موزعة
2,203,031					ربح السنة
42,653,452	21,879,023	6,197,084	7,034,582	7,542,763	إجمالي الموجودات
18,569,269	6,269,023	5,851,000	-	6,449,246	إجمالي المطلوبات

18 معلومات القطاعات (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	التعليم دينار كويتي	العقارات دينار كويتي	الاستثمار دينار كويتي	التمويل دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
4,527,166	3,117,004	1,151,034	237,260	21,868	إيرادات القطاع
(2,412,358)	(1,803,426)	(496,552)	(45,207)	(67,173)	مصروفات القطاع
2,114,808	1,313,578	654,482	192,053	(45,305)	نتائج القطاع
1,249,549					إيرادات غير موزعة
(1,922,478)					مصروفات غير موزعة
1,441,879					ربح السنة
45,266,471	18,360,775	5,677,970	11,073,448	10,154,278	إجمالي الموجودات
18,983,097	6,255,022	5,851,000	-	6,877,075	إجمالي المطلوبات

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن منهج إدارة المخاطر الشاملة واعتماد استراتيجيات وإجراءات إدارة المخاطر.

19.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأداة مالية أو عقود العملاء ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية: القروض والسلفيات بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمدينين التجاريين والأدوات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة).

للمحد من مخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطبيق سياسة للتعامل فقط مع الأطراف ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية - متى أمكن ذلك - لتجنب مخاطر الخسارة المالية من التعثر. إن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية السائلة محدودة حيث تتمثل الأطراف المقابلة في مؤسسات مالية تتسم بالجدارة الائتمانية المناسبة ومعتمدة من وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

التركز الزائد للمخاطر

تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة فيما يتعلق بالتطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركزات الزائدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات بنك الكويت المركزي للتركيز على الاحتفاظ بمحفظة متنوعة. تتم مراقبة وإدارة التركزات المحددة لمخاطر الائتمان بناء على ذلك.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تحليل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون وضع أي ضمان أو تعزيزات ائتمانية أخرى في الاعتبار يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لبند بيان المركز المالي المجموع. ويتم عرض الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بالصافي بعد المخصص قبل تأثير التخفيف من المخاطر من خلال استخدام اتفاقيات رئيسية للمقاصة والضمانات.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,757,601	4,013,644	أرصدة لدى البنوك
5,389,627	3,522,069	قروض ولسلفيات
1,241,031	370,944	مدينون وموجودات أخرى
<u>11,388,259</u>	<u>7,906,657</u>	إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان قبل مراعاة التخفيف من مخاطر الائتمان

عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، تمثل المبالغ أعلاه التعرض الحالي لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. فيما يلي تأثير الضمان وأساليب تخفيف المخاطر الأخرى.

الضمان والتعزيزات الائتمانية الأخرى

يتم ضمان القروض والسلفيات بصورة رئيسية مقابل الموجودات الأساسية مثل العقارات. وقد يتم المطالبة بضمانات إضافية.

يجوز للمجموعة تسييل الضمان في حالة عجز المقترض وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. كما التزمت المجموعة برد الضمان حال تسوية الأرصدة المدينة.

الجودة الائتمانية لفئة الموجودات المالية

تتبع المجموعة إجراءات لمراجعة الجودة الائتمانية بغرض التحديد المبكر للتغيرات المحتملة في الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بما في ذلك المراجعات المنتظمة للضمانات. تتيح عملية مراجعة الجودة الائتمانية للمجموعة تقييم الخسائر المحتملة نتيجة المخاطر التي تتعرض لها واتخاذ الإجراءات التصحيحية.

تدير المجموعة الجدارة الائتمانية من خلال التأكد من أن كافة القروض الممنوحة لها الحد الأدنى لتغطية الضمان بنسبة 100% للقروض الفردية الممنوحة لعملاء المجموعة والتي تراجعها الإدارة على أساس دوري.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الجودة الائتمانية لفئة الموجودات المالية (تتمة)

فيما يلي تحليل الموجودات المالية غير منخفضة القيمة (باستثناء غير المنتظمة) كما في 31 ديسمبر:

الإجمالي دينار كويتي	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة دينار كويتي	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة دينار كويتي	
370,944	=	370,944	كما في 31 ديسمبر 2018
67,313	6,447	60,866	مدينون وموجودات أخرى
438,257	6,447	431,810	قروض وسلفيات
1,241,031	=	1,241,031	كما في 31 ديسمبر 2017
145,309	24,579	120,730	مدينون وموجودات أخرى
1,386,340	24,579	1,361,761	قروض وسلفيات

إن الموجودات المالية التي تبلغ قيمتها المبدئية الدفترية 7,131,985 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017):
7,142,443 دينار كويتي) غير منتظمة وتم احتساب مخصص لها بمبلغ 3,670,059 دينار كويتي (2017):
1,882,581 دينار كويتي) وتم تأمين المبلغ المتبقي بشكل كاف بضمانات عقارية تتجاوز قيمتها صافي قيمة التعرض.

النقد والودائع قصيرة الأجل

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

تم قياس انخفاض قيمة النقد والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والنقد المعادل مرتبط بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة وضمان بنك الكويت المركزي للودائع المودعة في البنوك المحلية.

قروض وسلفيات

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة القروض والسلفيات متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- من غير المحتمل أن يقوم المقترض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات)؛
 - أن يسجل المقترض تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.
 - أن تعتبر التزامات المقترض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.
- وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهياً متعثراً .

تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

قروض وسلفيات (تتمة)

تعريف التعثر (تتمة)

- مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهرية
- الإخلال بالاتفاقيات مثل التعثر أو التأخر في السداد
- منح جهة الإقراض امتياز إلى المقترض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض.
- وفاة المقترض

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي "غير متعثر" (أي لم يعد متعثراً) وبالتالي يتم إعادة تصنيفه خارج المرحلة 3 عندما لم يعد يستوفي أيًا من معايير التعثر. وفيما يتعلق بالتسهيلات المعاد هيكلتها والتي يتم تصنيفها ضمن المرحلة 3، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد (إن وجدت) واستيفاء الدفعات المجدولة (جميعها محددة على الأساس الحالي) لمدة سنة على الأقل أو وفقاً لما يتم تحديده من قبل المجموعة للنظر في تصنيف التسهيل ضمن المرحلة 2/ المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة باستمرار مراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. ولكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تسجل تأخر في السداد لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الملحوظ في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات المخاطر الائتمانية المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي وغيرها.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض عند التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات المعمول بها.

عملية تقدير احتمالية التعثر

تتمثل احتمالية التعثر في احتمال أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام معامل احتمالية تعثر منفصل لمدة تبلغ 12 شهراً أو على مدار عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة بالنسبة للملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالية التعثر المستخدمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الأصل في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالية التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تراعي المجموعة متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى لاحتمالية التعثر للتسهيلات الائتمانية.

قيمة التعرض عند التعثر

تمثل قيمة التعرض عند التعثر المبلغ الذي سوف يستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. وتقوم المجموعة باحتساب قيمة التعرض عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة من التسهيلات النقدية.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

قروض وسلفيات (تتمة)

معدل الخسارة عند التعثر

يمثل معدل الخسارة عند التعثر قيمة الخسارة المحتملة في حالة حدوث التعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس معدل الخسارة عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسارة عند التعثر.

19.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة صعوبات في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. يتم إدارة مخاطر السيولة من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم. وإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بالتقييم الدوري للقدرة المالية للعملاء والاستثمار في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى التي يمكن تحقيقها بسهولة. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق مطلوبات المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر المطلوبات المالية. فيما يلي قائمة سيولة المطلوبات المالية:

الإجمالي دينار كويتي	1-5 سنوات دينار كويتي	3-12 شهراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	خلال شهر واحد دينار كويتي	
					31 ديسمبر 2018
4,605,956	2,710,328	1,488,960	225,522	181,146	دائنون ومصروفات مستحقة
6,390,051	4,764,522	1,040,099	585,430	-	قروض محددة الأجل
7,156,750	5,408,486	1,303,143	331,993	113,128	دائنو مرابحة
1,444,622	1,413,301	23,491	5,220	2,610	سندات
19,597,379	14,296,637	3,855,693	1,148,165	296,884	إجمالي المطلوبات
الإجمالي دينار كويتي	1-5 سنوات دينار كويتي	3-12 شهراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	خلال شهر واحد دينار كويتي	
					31 ديسمبر 2017
492,087	-	-	-	492,087	حسابات مكشوفة لدى البنوك
5,475,803	3,109,275	1,115,467	820,990	430,071	دائنون ومصروفات مستحقة
8,471,756	7,746,036	542,833	157,289	25,598	قروض محددة الأجل
5,136,702	4,718,159	312,450	106,093	-	دائنو مرابحة
1,766,117	-	1,760,682	3,623	1,812	سندات
21,342,465	15,573,470	3,731,432	1,087,995	949,568	إجمالي المطلوبات

19.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية أداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تضم مخاطر السوق ثلاث أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة، ومخاطر تحويل العملات الأجنبية، ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. إن الأدوات المالية المتأثرة بالسوق تضم القروض والسلفيات والسندات والنقد والودائع قصيرة الأجل والموجودات المالية المتاحة للبيع.

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.

19 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.3 مخاطر السوق (تتمة)

19.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقل القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة السوقية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية يتعلق بصورة رئيسية بموجودات ومطلوبات المجموعة التي تحمل فائدة (الودائع قصيرة الأجل والقروض والسلفيات ودائني المراجعة والسندات). تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها من خلال الحفاظ على محفظة متوازنة من القروض والسلفيات ثابتة ومتغيرة الفائدة.

الحساسية لأسعار الفائدة

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع إلى التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر ربح المجموعة قبل الضرائب من خلال التأثير على القروض متغيرة الفائدة:

زيادة 50 نقطة أساسية

التأثير على الربح

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي

27,421

30,971

دينار كويتي

إن الحركة المفترضة في النقاط الأساسية لتحليل حساسية أسعار الفائدة تستند إلى البيئة السوقية الحالية الملحوظة.

إن عوامل الحساسية لأسعار الفائدة الموضحة أعلاها تعتبر ارشادية فقط وتقوم على سيناريوهات مبسطة. كما تستند إلى موجودات تحمل فائدة بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (2017: 1,017,339 دينار كويتي، ومطلوبات تحمل فائدة بمبلغ 13,963,313 دينار كويتي (2017: 13,507,294 دينار كويتي). إن الحساسية لا تتضمن الإجراءات المحتمل اتخاذها من قبل الإدارة لتفادي أثر التحركات في أسعار الفائدة.

19.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تدرج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في شركة زميلة.

تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية التي تتعرض لها من خلال وضع للتعرض للمخاطر ومراقبة المراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية بصفة مستمرة. ترى الإدارة أن التعرض لخسائر جوهرية نتيجة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية لا يتخطى الحد الأدنى وبالتالي لا تقوم المجموعة بتغطية مخاطر العملات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

19.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن التعرض لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز جوهرية.

20 إدارة رأس المال

لأغراض إدارة رأسمال المجموعة، يتكون رأس المال من بنود رأس المال وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الام. إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة إجراء تعديل على مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض والذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة القروض والسلفيات التي تحمل فائدة ودائني المربحة والسندات والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى ناقاً النقد والمعادل ضمن صافي الدين.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,475,803	4,605,956	دائنون ومصروفات مستحقة
6,307,091	6,307,091	قروض محددة الأجل
4,962,260	6,269,022	دائنو مربحة
1,748,000	1,387,200	سندات
(4,764,651)	(4,020,694)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
13,728,503	14,548,575	صافي الدين
26,283,374	24,084,183	حقوق الملكية
40,011,877	38,632,758	رأس المال وصافي الدين
34.31%	37.66%	معدل الاقتراض (%)

لم يتم اجراء أي تغيير على الأهداف او السياسات او العمليات المتبعة لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و2017.

21 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة بين أطراف 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 ويقدر ما يتوافر من بيانات ومعلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات المتبعة لقياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة، وبالنسبة للقياس غير المتكرر مثل العقارات الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة.

يشارك خبراء تقييم خارجيون في تقييم الموجودات الجوهرية مثل العقارات. تحدد مشاركة خبراء التقييم الخارجيين من قبل الإدارة على أساس سنوي. تتضمن معايير الاختيار المعرفة السوقية والسمعة والاستقلالية ومتطلبات التقييم الصادرة من هيئة أسواق المال.

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2018 و2017.

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات الجوهرية الملحوظة	المدخلات الجوهرية الملحوظة	المدخلات الجوهرية الملحوظة	
(المستوى 3)	(المستوى 2)	(المستوى 3)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			2018
			موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
			عقارات استثمارية (إيضاح 9)
6,197,084	4,337,084	1,860,000	
			موجودات مفصح عن قيمتها العادلة:
			أرض ومبنى (إيضاح 11)
10,815,000	10,815,000	-	
			2017
			موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
			أسهم غير مسعرة
1,667,528	1,667,528	-	
			عقارات استثمارية (إيضاح 9)
4,974,970	4,710,970	264,000	
6,642,498	6,378,498	264,000	
			موجودات مفصح عن قيمتها العادلة:
			أرض ومبنى (إيضاح 11)
12,158,000	12,158,000	-	

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 و2 خلال 2017 و2018.

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تقييم المدينين/السلفيات طويلة الاجل ذات الفوائد الثابتة والمتغيرة من قبل المجموعة بناء على معايير منها أسعار الفائدة وعوامل المخاطر لدولة معينة، والجدارة الائتمانية الفردية للعميل، والضمانات المستلمة، وسمات المخاطر للمشروع الممول. استنادا الى هذا التقييم، تؤخذ المخصصات في الاعتبار مقابل الخسائر المتوقعة من هذه الأرصد المدينة.

مطابقة قياس القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة مثل أدوات حقوق الملكية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى / الموجودات المالية المتاحة للبيع:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى		المجموع دينار كويتي	2018
1,667,528	1,667,528		كما في 1 يناير 2018
(338,244)	(338,244)		تعديل انتقالي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
(1,329,284)	(1,329,284)		إعادة القياس المسجل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
-	-		كما في 31 ديسمبر 2018
متاحة للبيع		المجموع	2017
1,800,000	1,800,000		كما في 1 يناير 2017
(132,472)	(132,472)		المحول*
1,667,528	1,667,528		إعادة القياس المسجل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
			كما في 31 ديسمبر 2017

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، تم تحويل استثمار المجموعة في شركة لندن للمنتجات القابضة المحدودة -أسهم غير مسعرة مقاسة سابقاً بالتكلفة - الى المستوى 3 حيث توافر قياس موثوق لقيمتها العادلة وهو ما يتوافر في السابق، ونتيجة لذلك، تم الاعتراف بقياس القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم في المستوى 3 لأول مرة.

في 31 ديسمبر 2017، تم المحاسبة عن بعض الأوراق المالية بمبلغ 1,042,855 دينار كويتي والتي ليس لها سعر معروض في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39).

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام أساليب التقييم. قد تتضمن هذه الأساليب استخدام معاملات السوق المتكافئة بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى والتي تكون مماثلة بصورة جوهرية أو نماذج التقييم الأخرى. قامت المجموعة أيضاً بإجراء تحليل حساسية من خلال تنويع عوامل المدخلات بنسبة 5%. استناداً إلى هذا التحليل، لا يوجد مؤشر على انخفاض قيمة هذه الموجودات.

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال السنة الحالية.

21 قياس القيمة العادلة (تتمة)

عقارات استثمارية

تم تقييم العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات من خبراء التقييم ذوي مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم والخبرة الحديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية قيد التقييم. يعكس التقييم ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة خلال فترة لا تتجاوز شهرين.

عقار قيد التطوير

يتم تقييم العقارات قيد التطوير باستخدام طريقة مقارنة المبيعات. تستند طريقة مقارنة المبيعات الى مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تمت بشروط تجارية بحتة المعدلة بالفرق في طبيعة العقار وموقعه وحالته.

عقارات مطورة

يتم تقييم العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات التي تستند الى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصصة من العقار والتي يتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير المتولدة سنويا من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.

مطابقة قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
3,854,500	4,710,970	في 1 يناير
856,470	(373,886)	إعادة قياس القيمة العادلة المسجل في الأرباح أو الخسائر
<u>4,710,970</u>	<u>4,337,084</u>	في 31 ديسمبر

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة في التقييم:

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة تمثل متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع.

تحليل الحساسية

إن الارتفاع (الانخفاض) في متوسط الإيجار وسعر المتر المربع فقط سوف يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

22 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات التي تم تحليلها وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها. تستند قائمة الاستحقاق إلى تقدير الإدارة لبيع / تصفية هذه الموجودات فيما يتعلق بالقروض والسلفيات. تستخدم المجموعة نفس أساس طريقة السداد المتوقعة لعملائها.

الإجمالي دينار كويتي	5-1 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
4,020,694	-	4,020,694	الموجودات
370,944	-	370,944	النقد والنقد المعادل
3,522,069	2,814,746	707,323	مدينون وموجودات أخرى
6,197,084	6,197,084	-	قروض وسلفيات
7,034,582	7,034,582	-	عقارات استثمارية
21,508,079	21,508,079	-	استثمار في شركات زميلة
			ممتلكات ومعدات
<u>42,653,452</u>	<u>37,554,491</u>	<u>5,098,961</u>	إجمالي الموجودات
4,605,956	2,710,328	1,895,628	المطلوبات
6,307,091	5,007,091	1,300,000	دائنون ومصروفات مستحقة
6,269,022	4,850,544	1,418,478	قروض محددة الأجل
1,387,200	1,387,200	-	دائنو مرابحة
			سندات
<u>18,569,269</u>	<u>13,955,163</u>	<u>4,614,106</u>	إجمالي المطلوبات

22 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	1-5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
			الموجودات
4,764,651		4,764,651	النقد وأرصدة لدى البنوك
1,241,031		1,241,031	مدينون وموجودات أخرى
5,389,627	5,247,807	141,820	قروض وسلفيات
703,000	703,000		عقارات للمتاجرة
4,974,970	4,974,970	-	عقارات استثمارية
2,710,383	2,710,383		موجودات مالية متاحة للبيع
7,763,065	7,763,065		استثمار في شركات زميلة
17,719,744	17,719,744		ممتلكات ومعدات
45,266,471	39,118,969	6,147,502	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
489,943		489,943	حسابات مكتوفة لدى البنوك
5,475,803	3,109,276	2,366,527	دائنون ومصروفات مستحقة
6,307,091	6,307,091		قروض محددة الأجل
4,962,260	4,614,434	347,826	دائنو مرابحة
1,748,000	-	1,748,000	سندات
18,983,097	14,030,801	4,952,296	إجمالي المطلوبات

23 الالتزامات والمطلوبات المحتملة

التزامات عقود التأجير التشغيلي - المجموعة كمستأجر

قامت المجموعة بإجراء عقود تأجير تشغيلي لبعض السيارات وأدوات الآليات حيث تتراوح مدة عقد التأجير من 3 إلى 5 سنوات. إن المجموعة لديها خيار وفقاً لبعض عقود التأجير لديها القيام بتأجير الموجودات لمدد إضافية تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

فيما يلي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستقبلية المستحقة وفقاً لعقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
880,644	576,000	ليس أكثر من سنة واحدة
3,161,600	2,520,000	أكثر من سنة وليس أكثر من خمس سنوات
9,504,000	8,856,000	أكثر من خمس سنوات
13,546,244	11,952,000	مجمل مصروفات عقود التأجير التشغيلي المتعاقد عليها في تاريخ البيانات المالية المجمعة
		التزامات نفقات رأسمالية
		النفقات الرأسمالية المقدرة المتعاقد عليها مع أحد الشركات التابعة للمجموعة في تاريخ
		البيانات لمالية المجموعة ولم يتم احتساب مخصص لها:
2,290,353		ممتلكات ومعدات