

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 ديسمبر 2019

المحتويات

صفحة	
4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8 - 7	بيان المركز المالي المجمع
10 - 9	بيان التعيرات في حقوق الملكية المجمع
12 - 11	بيان التدفقات النقدية المجمع
61 - 13	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدققاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ، كما قمنا بالإنزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الخالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدى رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت، دول الخليج العربي ودول أخرى. ان القيمة الكلية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تابع / تقييم العقارات الاستثمارية

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة السوق والتي تعتمد على أحدث أسعار بيع العقارات في مناطق مشابهة لبعض العقارات الاستثمارية وطريقة رسمية الإيرادات والتي تقوم على أساس التقديرات والافتراضات كقيمة الإيجار ومعدلات الأشغال وأسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الأخرى. كما أن الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظراً للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظراً لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في إيضاحات 12 و 34.3 .

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن أمور أخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعها الإدارة والمقيمين الخارجيين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتضمن الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات غير مسعرة جوهرية. ونظراً لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فإن تقييم تلك الأصول المالية مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخلياً مما أدى إلى وجود شك في قياسات جوهرية واردة في تقييمنا نتيجة لذلك، كان لتقييم هذه الأدوات أهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن إيضاح المجموعة حول تلك الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ضمن إيضاحات رقم 14 و 19 و 34.2 حول البيانات المالية المجمعة.

إن إجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للأوراق المالية الغير مسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية أو الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم اختبار مدى ملاءمة التقديرات، الافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2019

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتألف المعلومات الأخرى من المعلومات المتضمنة ضمن تقرير المجموعة السنوي 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مدققي حساباتنا. كما حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا و توقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى المرفقة ونحن لا نبدي أي شكل من أشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى وإثاء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها أخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا، بأن هناك فعلاً أخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا أي شيء لتقرير عنه في هذا الشأن.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، وعند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو ايقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أننا:

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والابصاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا تزال المسؤولين الوحيديين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن أمور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق. كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمنطلقات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنبا لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تغطي على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا ، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بمدة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.



أنور يوسف القطامي

رئيس جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا

(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

12 ابريل 2020

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك.	إيضاحات	الإيرادات
17,463,393	23,735,949		إيرادات تأجير العقارات
(7,288,690)	(3,020,742)		مصاريف تشغيل العقارات
10,174,703	20,715,207		صافي إيرادات التأجير
347,770	(6,284,697)	12	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(246,395)	-		خسارة من بيع عقارات للمناجرة
304,148	573,788	15	حصة في نتائج شركات زميلة
1,847,377	(509,731)		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
372,370	334,465	10	إيرادات توزيعات أرباح
(37,013)	(25,685)		خسارة ترجمة عملة أجنبية
903,744	-		رد مخصص انتفت الحاجة إليه
-	3,579,018	7.5	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
844,848	823,818		إيرادات أخرى
14,511,550	19,206,183		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(1,437,717)	(1,904,782)		مصاريف عمومية وإدارية
(5,396,267)	(8,071,661)	8	تكاليف تمويل
(604,133)	(400,000)	17	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(606,000)	9	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
	(633,623)		مخصص عقارات للمناجرة
(7,438,117)	(11,616,066)		
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
7,073,433	7,590,117		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(31,800)	(33,196)		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(176,665)	(197,782)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(77,518)	(98,808)		مخصص الزكاة
(40,000)	(40,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
6,747,450	7,220,331		ربح السنة
			الخاص بـ:
6,747,450	7,045,605		مالكي الشركة الأم
-	174,726		المخصص غير المسيطر
6,747,450	7,220,331		ربح السنة
7.54	8.26	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

ان الإيضاحات المسية على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك.	
6,747,450	7,220,331	ربح السنة
		الخسائر الشاملة الأخرى :
		تدوّن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
(6,930,012)	(8,503,054)	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال السنة
		تدوّن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
15,575	89,454	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية
(6,914,437)	(8,413,600)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى
(166,987)	(1,193,269)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(166,987)	(1,367,995)	مالكي الشركة الأم
-	174,726	الحصص غير المسيطرة
(166,987)	(1,193,269)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	إيضاحات	الاصول
د.ك	د.ك		أصول غير متداولة
1,986,775	207,386		ممتلكات ومعدات
174,739,425	223,906,226	12	عقارات إستثمارية
-	7,450,699	13	عقارات قيد التطوير
221,864	519,126		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
31,963,886	27,175,068	14	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
5,919,095	7,967,807	15	استثمار في شركات زميلة
-	359,469	30	مستحق من أطراف ذات صلة
214,831,045	267,585,781		مجموع الاصول الغير متداولة
			أصول متداولة
9,258,085	8,624,272	16	عقارات للمتاجرة
2,019,328	6,593,998	30	مستحق من أطراف ذات صلة
3,412,677	3,972,076	17	ذمم مدينة وأصول أخرى
14,037,524	11,347,662	18	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
24,374,499	25,501,033	19	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,961,865	3,298,312	20	النقد والنقد المعادل
56,063,978	59,337,353		مجموع الاصول المتداولة
270,895,023	326,923,134		مجموع الاصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
90,671,294	94,736,506	21	رأس المال
3,425,191	3,425,191	21	علاوة إصدار
(943,694)	(6,262,577)	22	أسهم خزينة
21,735,909	15,559,006	23	بنود أخرى لحقوق الملكية
17,419,769	20,476,781		أرباح مرحلة
132,308,469	127,934,907		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	3,073,895		الحصص غير المسيطرة
132,308,469	131,008,802		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	إيضاحات	الخصوم
			خصوم غير متداولة
111,571,399	133,361,217	25	قروض
-	30,295,091	26	التزامات الإيجار
785,897	972,051		مخصص مكافأة لحماية الخدمة للموظفين
112,357,296	164,628,359		مجموع الخصوم الغير متداولة
			خصوم متداولة
696,671	1,010,928	30	مستحق إلى أطراف ذات صلة
6,892,877	5,768,622	25	قروض
-	6,959,568	26	التزامات الإيجار
3,207,996	-		عقود الإيجار الدائنة
11,032,321	13,203,062	27	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	4,343,793	28	مستحق إلى بنك
26,229,258	31,285,973		مجموع الخصوم المتداولة
138,586,554	195,914,332		مجموع الخصوم
270,895,023	326,923,134		مجموع حقوق الملكية والخصوم


طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم

المجموع د.ك	حصص غير مسيطرة د.ك	مجموع فرعى د.ك	ارباح مرحلة د.ك	بنود أخرى في		علاوة اصدار د.ك	رأس المال د.ك
				حقوق الملكية (إيضاح 23) د.ك	أسهم خزينه د.ك		
132,308,459	-	132,308,459	17,419,769	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294
2,232,950	-	2,232,950	2,232,950	-	-	-	-
134,541,419	-	134,541,419	19,652,719	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294
(10,313,587)	-	(10,313,587)	-	-	(10,313,587)	-	-
2,644,067	-	2,644,067	-	341,703	2,302,364	-	-
-	-	-	(3,163,303)	470,963	2,692,340	-	-
2,899,169	2,899,169	-	-	-	-	-	-
2,431,003	-	2,431,003	(1,634,209)	-	-	-	-
(2,339,348)	2,899,169	(5,238,517)	(4,797,512)	812,666	(5,318,883)	-	4,065,212
7,220,331	174,726	7,045,605	7,045,605	-	-	-	-
(8,413,600)	-	(8,413,600)	-	(8,413,600)	-	-	-
(1,193,269)	174,726	(1,367,995)	7,045,605	(8,413,600)	-	-	-
-	-	-	59,047	(59,047)	-	-	-
-	-	-	(1,483,078)	1,483,078	-	-	-
131,008,802	3,073,895	127,934,907	20,476,781	15,559,006	(6,262,577)	3,425,191	94,736,506

الرصيد في 1 يناير 2019
تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (إيضاح 4.1)

الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)

شراء أسهم خزينة

بيع أسهم خزينة

توزيع أسهم منحة (إيضاح 31)

المخصص غير المسيطر الناتجة عن الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5)

أسهم مصدرة للاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 7.5 و 21)

معاملات مع المالكين

ربح السنة

خسائر شاملة أخرى للسنة

مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة

ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل

التأجيل الأخرى

التحول إلى الاحتياطات

الرصيد في 31 ديسمبر 2019

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم

المجموع د.ك.	حصص غير مسيطرة د.ك.	مجموع فرعي د.ك.	ارباح مرحلة د.ك.	بنود أخرى في		أرباح مرحلة د.ك.	حقوق الملكية (إيضاح 23) د.ك.	أسهم خزينة د.ك.	علاوة إصدار د.ك.	رأس المال د.ك.	الرصيد في 1 يناير 2018 تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (معدل)
				حقوق الملكية (إيضاح 23) د.ك.	بنود أخرى في حقوق الملكية (إيضاح 23) د.ك.						
133,318,260 (107,259)	-	133,318,260 (107,259)	12,953,860 (979,090)	26,476,064 871,831	(208,149)	3,425,191	90,671,294				الرصيد في 1 يناير 2018
133,211,001	-	133,211,001	11,974,770	27,347,895	(208,149)	3,425,191	90,671,294				
(735,545)	-	(735,545)	-	-	(735,545)	-	-				شراء أسهم خزينة
(735,545)	-	(735,545)	-	-	(735,545)	-	-				معاملات مع المالكين
6,747,450 (6,914,437)	-	6,747,450 (6,914,437)	6,747,450	(6,914,437)	-	-	-				ربح السنة خسائر شاملة أخرى للسنة
(166,987)	-	(166,987)	6,747,450	(6,914,437)	-	-	-				مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	112,235	(112,235)	-	-	-				ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	-	-	(1,414,686)	1,414,686	-	-	-				الحول إلى الاحتياطات
132,308,469	-	132,308,469	17,419,769	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294				الرصيد في 31 ديسمبر 2018

ان الإيضاحات المبنية على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية	السنة المنتهية		
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	ايضاحات	
2018	2019		
د.ك	د.ك		
6,747,450	7,220,331		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
351,842	51,829		الإستهلاك
5,396,267	8,071,661		تكاليف التمويل
(347,770)	6,284,697	12	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
	633,623		مخصص عقارات للمتاجرة
246,395	-		خسارة من بيع عقارات للمتاجرة
(304,148)	(573,788)	15	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(3,579,018)	7	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
(1,847,377)	509,731		التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
604,133	400,000	17	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	606,000	9	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(372,370)	(334,465)	10	إيرادات توزيعات أرباح
(903,744)	-		رد مخصص التفت الحاجة اليه
182,450	85,306		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
9,753,128	19,375,907		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(715,204)	(4,934,139)		مستحق من أطراف ذات صلة
(767,916)	827,436		ذمم مدينة وأصول أخرى
(14,037,524)	2,689,862		دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(11,114)	(329,147)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
(10,995)	314,257		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,066,292)	-		عقود الإيجار الدائنة
(105,850)	(74,535)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(7,961,767)	17,869,641		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	إيضاحات	
(189,805)	(27,506)		أنشطة الإستثمار
235,306	(3,293,910)		شراء ممتلكات ومعدات
-	(7,450,699)	13	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(10,113,489)	(2,740,795)	12	إضافات على عقارات قيد التطوير
(450,446)	(1,437,416)		شراء عقارات إستثمارية
(5,617,147)	(4,532,126)		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
910,985	720,549		شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
471,165	125,181	15	المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(734,926)	(1,543,967)	15	توزيعات مستلمة من شركات زميلة
98,536	(151,086)	20	إضافات على شركات زميلة
(174,418)	(1,170,189)		أرصدة بنكية محتجزة
372,370	334,465		زيادة في الودائع لأجل
-	3,046,106		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(15,191,869)	(18,121,393)		أرصدة لدى البنوك ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
25,926,569	20,665,563	25	أنشطة التمويل
(6,164,863)	(7,737,218)		صافي التغير في القروض
-	(8,232,000)		تكاليف تمويل مدفوعة
(735,545)	(5,318,883)		التزامات ايجار مدفوعة
19,026,161	(622,538)		صافي الحركة على أسهم خزينة
(4,127,475)	(874,290)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التمويل
(339,112)	(54,938)		صافي النقص في النقد و النقد المعادل
2,618,615	(1,847,972)	20	فروقات عملة أجنبية
(1,847,972)	(2,777,200)	20	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
			النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
			عمليات غير نقدية:
-	4,065,212		الإستحواذ على شركة تابعة
-	2,899,169		إصدار رأس المال للاستحواذ على شركة تابعة
-	350,499		الحصص الغير مسيطرة
-	(6,213,760)		المحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,728,185	-		الزيادة في صافي الأصول بعد استبعاد الأرصدة البنكية
1,819,801	-		إستثمار في شركات زميلة
-	(26,144,198)		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	26,144,198		عقارات إستثمارية
-	-		التزامات الأيجار

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 13 - 61 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس وأغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (بشأن إليها مجتمعة "بالمجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والتجارة بجمع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- انقيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى مباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يراول تقديم هذه الخدمة.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تملك للمقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة ولغيرها بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
 - إقامة المزادات العقارية.
 - إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة لمباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفه الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاوفاً في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركات والمؤسسات أو تلحقها بها. عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت.
- تم التصريح باصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 ابريل 2020. إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أساس الإعداد

- تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة عنى أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر والأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل اشلامل الآخر وعقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.
- تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم. اختارت مجموعة عرض "بيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع" في بيانين وهما: "بيان الارباح أو الخسائر المجمع" و "بيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر المجمع".

3. بيان الالتزام

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	يُعمل للفترة السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار	1 يناير 2019
معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات	1 يناير 2019
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017	1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة مرضحة أدناه.

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل باثر رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للخسائر المتراكمة للسنة الحالية. لم يتم تعديل الفترات السابقة. بالنسبة للعقود الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديثها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4. اختارت المجموعة عدم إدراج التكاليف المباشرة الأولية في قياس أصل حق الاستخدام لعقود الإيجار التشغيلي الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، اعتباراً من 1 يناير 2019. في هذا التاريخ، اختارت المجموعة أيضاً قياس أصل حق الاستخدام بمبلغ يساوي التزام عقد الإيجار المعدل حسب مدفوعات الإيجار المدفوعة مسبقاً أو المستحقة التي كانت موجودة في تاريخ الانتقال.

بدلاً من إجراء مراجعة انخفاض في قيمة أصل حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي، اعتمدت المجموعة على تقييمها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مرهقة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم المحاسبة عنها سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية مع مدة إيجار متبقية تقل عن 12 شهراً وإيجارات الأصول منخفضة القيمة، إن وجدت طبقت المجموعة الاستثناءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام ولكن حساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية.

بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تمويلي، يتم قياس أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ التطبيق المبدئي بنفس المبالغ المختصة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17 مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

عد الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، كان متوسط سعر الفائدة الاضائي المرجح للاقتراض المطبقة على التزامات التأجير المعترف بها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ما نسبته 4.15%.

لقد استفادت المجموعة من الاستخدام المتأخر لتحديد فترة الإيجار عند النظر في خيارات تمديد عقود الإيجار وإتمامها. التأثير عند التطبيق المبني:

إن التأثير على المجموعة كمستأجر موضع أدناه:

1 يناير 2019 د.ك	تعديل د.ك	31 ديسمبر 2018 د.ك	
-	(1,775,046)	1,775,046	ممتلكات ومعدات
26,944,198	26,944,198	-	عقارات استثمارية
26,144,198	26,144,198	-	التزامات الإيجار
-	(3,207,996)	3,207,996	عقود الإيجار الدائنة
19,852,719	2,232,950	17,419,769	أرباح مرحلة

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، قررت المجموعة بأن العقار المستأجر من وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة يقع ضمن نطاق المعيار وبأن المجموعة مؤجر وسيط.

بالإضافة إلى ذلك، فإن العقار المستأجر يقع ضمن تعريف العقار الاستثماري طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 40. وعليه، تم الاعتراف بهذا العقار كعقار استثماري وتم قياسه بالقيمة العادلة انسجاماً مع السياسة المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية. نتيجة لتطبيق المعيار الدولي، تم تعديل الأرباح المرحلة للمجموعة كما في 1 يناير 2019 بربح يبلغ 2,232,950 د.ك. يمثل الربح الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة لحق استخدام الأصول بمبلغ 800,000 دينار كويتي، وعكس استحقاق التزامات عقود الإيجار، وشطب تكاليف تطوير العقارات المؤجرة.

إن التغير في القيمة العادلة لحق استخدام الأصل المصنف كعقار استثماري و تكاليف الفوائد على إلتزامات الإيجار للسنة الحالية بلغت 6,744,285 د.ك و 1,434,172 د.ك على التوالي تم إدارتها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف والمحاسبة عن عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. بسبب هذا التغير، قامت المجموعة بإعادة تقييم بعض اتفاقيات الإيجار من الباطن.

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية الجديدة بالتفصيل في إيضاح 5.9.

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأذونات المالية على فوائد طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها. تتضمن هذه فوائد طويلة الأجل تشكل في جوهرها جزءاً من صافي استثمار المجموعة في شركة زميلة أو شركة محاصة.

إن تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه أي أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - نوضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط. توضع التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن تلك الجهة لا تقوم بإعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط.

معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعتراف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات انه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الأموال التي نقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسحمة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه أي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

توقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يُعمل للفترات

السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 يع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة - تعديلات

لم يتم تحديد تاريخ

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

1 يناير 2020

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع/ المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او مساهمة الاصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

فام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى حين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل قد يكون له أثرا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في حال نشوء هذه المعاملات.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعرفة"، وإرشادات التطبيق، والأمانة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الاعمال. التعديلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري : يجب أن يشمل مجموعة من الأنشطة والموجودات المكتسبة ، كحد أدنى ، مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات ؛
- تصحيح تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
- إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات ؛ و
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواد" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الجوهرية الذي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" الى " قد يؤدي بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سيؤثر".

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض ل، أو يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تنوقف فيه تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الام .

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختبارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة إلى تاريخ الاستبعاد.

إن الحصص غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فإن الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصول بالإضافة إلى فرق الترجمة التراكمي والشهيرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

إن التغيير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. إن القيم الدفترية حصص المجموعة والحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغييرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. وأي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الام.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك: القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة أما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعروفة للشركة المشتراه.

وفي حالة ما إذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما إذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المنقود، (ب) القيمة المسجلة للخصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، و(ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع مباشرة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.3 إيرادات ايجارات

يتم الاعتراف بإيرادات ايجارات على اساس الاستحقاق.

5.4 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.5 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة لها عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.6 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.7 تكاليف الإقتراض

يتم زملة تكاليف الإقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للاتهاء من تحضير هذا الأصل للعرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الإقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم إدراجها كتكاليف تمويل.

5.8 الضرائب

5.8.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثناءها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.8.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

5.8.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الام وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

5.8.4 ضريبة الدخل

تشمّل الأصول و / أو الخصوم الحالية لضريبة الدخل على تلك الالتزامات أو المطالبات من السلطات الضريبية المتعلقة بفترة التقارير الحالية أو السابقة، والتي لم يتم دفعها في تاريخ التقرير.

يتم احتساب ضريبة الدخل المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروقات المؤقتة. يتم تقديم الضريبة المؤجلة بشكل عام على الفرق بين القيم الدفترية للأصول والخصوم وأساسها الضريبي. ومع ذلك، لا يتم تقديم الضريبة المؤجلة على الاعتراف المدئي للشهرة، ولا على الاعتراف الأولي بأصل أو التزام ما لم تكن المعاملة ذات الصلة عبارة عن دمج أعمال أو تؤثر على الضريبة أو الربح المحاسبي. بالإضافة إلى ذلك، يتم تقييم الخسائر الضريبية المتاحة لتحويلها وكذلك الإيرادات الضريبية الأخرى للاعتراف بما كأصول ضريبية مؤجلة.

يتم احتساب الأصول والخصوم الضريبية المؤجلة، بدون خصم، بمعدلات الضرائب التي من المتوقع أن تنطبق على فترة تحققها، شريطة أن يتم تشريعها أو تشريعها بشكل جوهري في تاريخ التقرير. يتم دائما تقديم الالتزامات الضريبية المؤجلة بالكامل. يتم الاعتراف بالأصول الضريبة المؤجلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.9 أصول مؤجرة

السياسة المحاسبية المطبقة من 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019 ، ندرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
 - للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
 - للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصول المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة محاسبة عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام التدرجات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بما كمصروف في الربح أو الخسارة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، ندرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبني للالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة ، وتقديراً لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافر مستلمة).

بعد القياس المبني، تقوم المجموعة بحساب أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة إثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في تلك الثابتة جوهرياً)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد القياس المبني، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.9 تابع / أصول مؤجرة

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنفل شروط عقد الإيجار كل عناصر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً بسيطاً، فإنها تقوم باحساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل. يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائداً دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

السياسة المحاسبية المطبقة قبل 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

عندما تكون المجموعة مستأجراً، يتم الاعتراف بالمبالغ المدفوعة بموجب اتفاقيات عقد الإيجار التشغيلي كمصرف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم احتساب التكاليف المرتبطة بها، مثل الصيانة والتأمين ضمن المصاريف عند تكبدها.

5.10 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الحردة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات الممتلكات والمعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الحردة أو العمر الإنتاجي للأزم، سنوياً على الأقل. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.11 العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنفي من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي منحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترة عدم التحقق.

تم التحويلات من وإلى العقارات الاستثمارية 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 الدفترية في تاريخ التغير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

4.12 عقارات قيد التطوير

يتمثل العقار قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إدراج العقار قيد التطوير بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بناء على تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل سنة مالية وذلك باستخدام طرق تقييم متفقة مع احوال السوق في تاريخ التقرير المالي. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إذا اقرت المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل يعتمد عليه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل يعتمد عليه عند اكتمال الانشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى تصحح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكتمال التطوير (أيهما اقرب). يتم تصنيف عقارات قيد التطوير كأصول غير متداولة ، ما لم يذكر خلاف ذلك.

5.13 عقارات للمتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالة الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند الي سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الإكتمال و الإستبعاد.

5.14 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (ان وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله الى فئة الموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. اذا ظهرت اي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية الممكن استردادها لمقدرة ، يتم خفض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها.

5.15 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. لا تتعدى نهاية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الحارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافاً إليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.16 اختبار انخفاض قيمة الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكنة تحققيها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علما بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الإدارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولا لتخفيض القيمة الحارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبه. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الحارية.

5.17 الأدوات المالية

5.17.1 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (وأيضا كان ذلك منطبقاً لإلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر بموجب ترتيبات "التسريح البيئي".
- أ. تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل.
- ب. لم تحول المجموعة ولم تحتفظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع فإنها تقيم اذا وإلى أي مدى تكون قد احتفظت بالمخاطر وعوائد الملكية. عندما لم يتم بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق الأصل الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة بالاعتراف بالالتزام الخاص به. يتم قياس الأصل المحول والالتزام الخاص به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات المحتفظ بها من قبل المجموعة.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المفترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعقبة بذلك في بيان الارباح أو الخسائر المجموع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.2 تصنيف الأصول المالية

لغرض القياس اللاحق ، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبدي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
 - الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
 - خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.
- يجوز للمجموعة إجراء الاختبارات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدي لأصل مالي:
- يجوز للمجموعة اختيار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
 - يجوز للمجموعة تعيين لا رجعة فيه لأي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفف بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي.

5.17.3 القياس اللاحق للأصول المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

- يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):
- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
 - لتسوية التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، نافيًا مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
- تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- النقد والنقد المعادل

يشتمل النقد والنقد المعادل على النقد في الصندوق، نقد في محافظ، ودائع لأجل وأرصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر هامة من التعيرات في القيمة.

- ذمم مدينة وأصول أخرى

تسجل الذمم المدينة والأصول الأخرى بالمبلغ الأصلي نافيًا مخصص أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. يتم شطب الديون المدومة عند استحقاتها.

- مستحق من أطراف ذات صلة

المستحق من أطراف ذات صلة عبارة عن موجودات مالية نشأت من قبل المجموعة عن طريق تقديم الأموال مباشرة إلى المفترض الذي لديه دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• **الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI**
تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على الاستثمار في حقوق الملكية وأدوات الدين. تمثل الاستثمارات في حقوق الملكية لمختلف الشركات وتشمل كلاً من الاسهم المسعرة وغير المسعرة. تقوم المجموعة باحتساب الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا كانت الأصول تستوفي الشروط التالية:

- يتم الاحتفاظ بها بموجب نموذج أعمال هدفه هو "الاحتفاظ لجمع" التدفقات النقدية المرتبطة وبيعها ؛ و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم. سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر (OCI) إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI كما هو موضح أدناه).

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI
عند التحقق المبني، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الأدوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ، معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبني فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نية فعلي حديث لحني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط (أنظر أدناه). تشتمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط. تشتمل الأصول المالية للمجموعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على استثمار في أسهم حقوق الملكية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخصص جميع الموجودات المالية باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الموجودات المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة لخسائر الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

بالنسبة للموجودات المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للموجودات المالية، فإن ذلك يتم تمثله بالقيمة الدفترية الاحتمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين وأصول العقود ومستحقات الإيجار. يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الأداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة لخسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي إعادة تقييم الاستثمار، ولا يخفض من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدام فتح مبسط فيها.

5.17.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، المستحق لأطراف ذات صلة ومستحق إلى البنوك.

يعتمد اقياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• خصوم مالية بالتكلفة المطفأة

يتم تحديدها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف مستحق إلى البنوك، الذمم الدائنة والخصوم الأخرى، مستحق إلى أطراف ذات صلة، قروض لأجل ومراجعة دائنة كخصوم مالية بخلاف تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

قروض

- قروض بنكية ومستحق إلى البنوك

تقاس القروض البنكية والمستحق إلى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم أيضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطلاق.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ الأدوات المالية

5.17.5 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

- مراجعات دائنة وتورق دائن

تمثل المراجعات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لتزيمات مراجعة وتورق دائن يتم إثبات المراجعات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة والتورق الدائن، ناقصاً تكلفة التمويل للموجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل للموجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم. جميع التكاليف المتعلقة بالربح تدرج ضمن تكاليف التمويل.

- الذمم الدائنة والخصوم الأخرى

يتم إثبات الذمم الدائنة والخصوم الأخرى للمبالغ المستحقة الدفع في المستقبل للبضائع أو الخدمات المستلمة سواء تم إصدار فواتيرها بها أم لا.

- مستحق الى أطراف ذات صلة

المستحق الى أطراف ذات صلة هي مطلوبات مالية تنشأ في السياق العادي للأعمال ولا يتم إدراجها في سوق نشط.

5.18 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.19 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالتاريخ المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الأصول. ان المشتريات والمبيعات بالتاريخ المعتادة هي مشتريات او مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

5.20 تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الأصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقق الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.21 القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مضمونة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضاح 34.2.

5.22 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم إصدارها ودفعها.

تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

• احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للسجوة الى الدينار الكويتي

• احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالأصول المالية المتاحة للبيع

تتضمن الارباح المحفوظ بما كافة الارباح المحفوظ بما لفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.23 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتفديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحشما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للتدفق جوهريه.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي اجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.24 أسهم الخزينة

تألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدره للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشترة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا نستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي اسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محففة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لتلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، اذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ الى الاحتياطيات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.

5.25 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البيئية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

ولأغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالاضافة الى ذلك، فان الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.26 ترجمة العملات الاجنبية

5.26.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.26.2 معاملات العملة الاجنبية والارصنة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعمله الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.26 تابع/ ترجمة العملات الاجنبية

5.26.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادية الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الاخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

5.27 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لانمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالإضافة الى موظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تُحسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية بعد اجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لتبوء الأدوات المالية في الايضاح 5.17). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حياة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الخيرة، سنحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة أو القيمة المحققة ايهما اقل، أو بالقيمة العادلة، وإذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الأرباح أو الخسائر. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حياته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير بنية بيعها في المستقبل عندها يتم تصنيفها كعقارات للمتاجرة قيد التطوير. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حياته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع/ أحكام الإدارة الهامة

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المنغبرة تتطلب احكاما هامة.

6.1.4 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتركة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب أحكاما هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والارادات والمصاريف مبيبة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.2.2 انخفاض قيمة الأصول المالية

يتطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. استندت المجموعة إلى هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه العوامل على بعضها البعض. يتم عمل تقدير للمبلغ القابل للتحويل للذمم التجارية المدبنة عندما يكون تحصيل المبلغ بالكامل غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. أما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بشكل فردي، والتي فات موعد استحقاقها، فيتم تقييمها بشكل جماعي ويتم تطبيق مخصص وفقاً لطول الفترة الزمنية المستحقة، بناءً على معدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.3 الاعمار الانتاجية للأصول القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للاعمار الانتاجية للأصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للأصول. كما ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

6.2.4 دمج الأعمال

تستخدم الإدارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

6.2.5 القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الإدارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الإدارة تطوير تقديرات وافراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الإدارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للأدوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.6 تقييم العقارات الاستثمارية وعقارات استثمارية قيد التطوير

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. تقوم المجموعة بتعيين مخصص تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير. عندما تقرر المجموعة أن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق ولكن تتوقع أن تكون القيمة العادلة للعقار قابلة لتحديد بشكل موثوق عند اكتمال البناء، تقيس المجموعة هذه العقارات الاستثمارية قيد التطوير بالتكلفة حين إما قيمتها العادلة يمكن تحديدها بشكل موثوق أو اكتمال التطوير (أيهما أسبق). عندما تصبح القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق، قد تختلف القيمة العادلة لهذه العقارات عن التكلفة الفعلية.

6.2.7 التأثير الجوهري

يحدث التأثير الجوهري عندما يمنح حجم حقوق التصويت الخاصة بالمنشأة بالنسبة لحجم وتشتت أصحاب الأصوات الآخرين المنشأة القدرة العملية من جانب واحد لتوجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
الاستثمار			الولايات المتحدة الأمريكية	شركات تابعة مباشرة: شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية (7.1)
عقاري	99.99%	99.99%	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مفصلة) (7.2)
الاستثمار	99.99%	99.99%	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك. (فاصلة) (7.2)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك اكويثي المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكر ديت المحدودة (7.1)
الاستثمار	100%	100%	جزر كايمان	شركة كريك ميكر اكويثي المحدودة (7.1)
عقاري	100%	100%	لبنان	شركة زيفسا للفنادق والمنجعات - ش.م.ل. (لبنان) (7.1)
عقاري	99%	99%	الكويت	شركة الفريخ الدولية العقارية - ذ.م.م. (7.2)
		99%	الإمارات العربية المتحدة	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م. (7.2 و 7.3)
عقاري	-	99%	الإمارات العربية المتحدة	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م. (7.2 و 7.3)
عقاري	-	100%	الإمارات العربية المتحدة	ديبلانو للاستثمارات - م.م.ح (7.4)
الاستثمار	-		الإمارات العربية المتحدة	مكتب ديبلانو للإدارة - م.م.ح (7.4)
خدمات	-	100%	المتحدة	
عقاري	-	68.69%	الكويت	الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع (7.5)
دعاية	100%	100%	الكويت	شركات تابعة غير مباشرة: شركة العقدين المتحدة للدعاية - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	الكويت	شركة عمسجد الكويت للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.
عقاري	100%	100%	لبنان	شركة البحار السبعة للمنتجات - ش.م.ل. (لبنان)
عقاري	100%	100%	لبنان	المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل. (لبنان) (7.6)
عقاري	100%	100%	لبنان	الشركة اللبنانية للسباحة والسفر - ش.م.ل. (لبنان) (7.6)

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابع

- 7.1 تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناء على البيانات المالية المعدة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.
- 7.2 إن الحصص المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة والمرشحين بالنيابة عن الشركة الأم، والذين أكدوا خطياً بأن الشركة الأم هي المالك المسند من هذه الحصص.
- 7.3 خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس شركتين تابعتين تحت اسم الشركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م وشركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م في الإمارات العربية المتحدة برأس مال 100,000 درهم (ما يعادل 8,300 دينار كويتي) لكل منهما والذي يمثل نسبة ملكية 99% في هذه الشركات التابعة.
- 7.4 خلال السنة، قامت المجموعة بتأسيس شركتين تابعتين تحت اسم شركة ديلاو للاستثمارات - م.م.ح ومكتب ديلاو للإدارة - م.م.ح في الإمارات العربية المتحدة برأس مال 300,000 درهم (ما يعادل 24,900 دينار كويتي) لكل منهما والذي يمثل نسبة ملكية 100% في هذه الشركات التابعة.
- 7.5 في 11 مارس 2019، تم اكتمال عملية الاستحواذ الغير نقدية على الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع، حيث قامت المجموعة بالاستحواذ على 89,345,319 سهم إضافي والذي يمثل نسبة ملكية تبلغ 57.84% في الشركة الدولية للمنتجات من خلال إصدار 40,652,120 سهم جديد من أسهم الشركة الأم بقيمة عادلة تبلغ 2,430,997 د.ك. بناء عليه، زادت ملكية المجموعة في الشركة الدولية للمنتجات من 10.85% كما في 31 ديسمبر 2018 إلى 68.69%. لذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف هذا الاستثمار من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى استثمار في شركة تابعة حيث ترى الإدارة أن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. نتج عن الاستحواذ ربح صفقة شراء مؤقت بمبلغ 3,579,018 د.ك.

فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة في تاريخ الاستحواذ على الشركة التابعة أعلاه:

دبنار كويتي	إجمالي الأصول
28,685,423	إجمالي الخصوم
19,425,557	صافي الأصول
9,259,866	مقابل الشراء
2,431,003	القيمة العادلة للأسهم الجديدة
350,493	القيمة العادلة للحصة المملوكة سابقاً في ملكية الشركة الدولية للمنتجات
2,781,496	إجمالي مقابل الشراء
(8,360,514)	ناقصاً: الحصة من صافي الأصول المستحوذ عليها
(3,579,018)	صفقة الشراء

إن القيمة العادلة للأصول والخصوم المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه و صفقة الشراء الناتجة لتنقيح خلال اثني عشر شهراً من تاريخ الاستحواذ.

بالإضافة إلى ذلك، اعتمد المساهمون لشركة الدولية للمنتجات في الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 21 مارس 2019 اقتراح مجلس الإدارة الانسحاب الاختياري من سوق الكويت للأوراق المالية. تم اعتماد هذا الانسحاب من قبل الجهات المعنية بتاريخ 27 يونيو 2019. وفقاً لذلك انسحبت الشركة التابعة من بورصة الكويت بتاريخ 9 يناير 2020.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابع

7.6 تقع شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل التابعة للمجموعة في لبنان ، حيث شهدت مؤخرًا اضطرابات اقتصادية وسياسية كبيرة. تشمل هذه الأحداث ضوابط مهمة على النظام البنكي اللبناني بما في ذلك وضع قيود على السحب النقدي للأرصدة البنكية بالعملة الأجنبية ، وحدود على التحويلات البنكية الدولية وتخفيض أسعار الفائدة المتعاقد عليها على الودائع بالعملة الأجنبية. أدت هذه الإجراءات إلى الحد بشكل كبير من قدرة المجموعة على الوصول إلى النقد والأصول الأخرى لشركة إيفسا للفنادق والمنتجعات لبنان. علاوة على ذلك ، لاحقاً لنهاية السنة ، تخلفت الحكومة اللبنانية عن الوفاء بالتزاماتها بشأن الديون السيادية. حيث وكالات التصنيف خفضت التصنيف السيادي للبنان وكذلك بعض البنوك اللبنانية. قامت الإدارة بتقييم الآثار المحتملة لهذه الأحداث على قدرتها على الاستمرار في ممارسة السيطرة على شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات لبنان وخلصت إلى أنها لا تزال لديها القوة والقدرة على استخدام هذه القوة للتأثير على العائدات وأنها لا تزال معرضة لعوائد متغيرة للشركة التابعة. وبناء عليه ، الإستراتيجية على تجميع الشركة التابعة. كما قامت الإدارة بتقييم تأثير هذه الأحداث على القيمة الدفترية لاستثمارها في شركة إيفسا للفنادق والمنتجعات لبنان بأنه غير مادي على المجموعة. علاوة على ذلك ، تعتقد إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في لبنان قابل للاسترداد ولا توجد حالياً مؤشرات تدل على ضرورة الاعتراف بأي خسائر مادية إضافية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2019. إن ملخص المعلومات المالية لشركة إيفسا للفنادق والمنتجعات لبنان كما في 31 ديسمبر 2019 قبل الحذف داخل المجموعة مبينة أدناه:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
447,990	288,664	نقد وأرصدة لدى البنوك
9,258,085	8,624,272	عقارات للمناجزة
719,438	751,006	أصول أخرى
10,425,513	9,663,942	إجمالي الأصول
2,420,985	2,200,805	تسهيلات بنكية
1,542,555	2,484,976	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,963,540	4,978,161	إجمالي الخصوم
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	
(243,842)	3,971	إيرادات/(خسائر)
(566,360)	(1,572,861)	خسارة السنة

7.7 ملكية المجموعة في المجموعة العقارية المتحدة العالمية - ش.م.ل والشركة اللبنانية للسياحة والسفر - ش.م.ل مرهونة مقابل القروض التي تم الحصول عليها من البنوك الأجنبية (إيضاح 25).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. تكاليف تمويل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	
149,956	174,312	على الخصوم المالية بالتكلفة المضافة :
5,246,311	6,463,177	المستحق إلى البنك
-	1,434,172	فروض
5,396,267	8,071,661	التزامات الأيجار

9. مخصص مطالبات ضريبية

كما في تاريخ التقرير، هناك عدد من مطالبات الضريبة القائمة من قبل وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية على شركة تابعة تتضمن ضرائب من العام 2012 إلى 2014. على الرغم من أن الشركة التابعة قامت بتسجيل اعتراض ضد هذه المطالبات الضريبية لدى الدائرة الضريبية المختصة، قامت المجموعة بالاعتراف بمخصص يبلغ 606,000 د.ك ما يعادل 2 مليون دولار أمريكي مقابل الالتزامات التي قد تنتج من هذه المطالبات المتنازع عليها.

10. صافي (خسارة) / ربح من الأصول المالية

فيما يلي تحليل صافي (الخسارة) / الربح من الأصول المالية حسب الفئة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	
80,805	40,187	بالتكلفة المضافة :
80,805	40,187	النقد والنقد المعادل
		ربح من أصول مالية بالتكلفة المضافة
1,847,377	(509,731)	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
1,847,377	(509,731)	التغير في القيمة العادلة
		(خسارة) / ربح من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
129,396	125,071	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
372,370	334,465	إيرادات فواتر
501,766	459,536	إيرادات توزيعات أرباح
(6,930,012)	(8,503,054)	ربح مسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
112,235	59,047	التغير في القيمة العادلة
(8,817,777)	(8,444,007)	ربح من بيع
(6,316,011)	(7,984,471)	خسارة مسجلة في حقوق الملكية
(4,387,829)	(8,454,015)	خسارة من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
		صافي الخسارة من أصول مالية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. ربحية السهم الاساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخففة قائمة فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
6,747,450	7,045,605	ربح السنة الخاص بالشركة الأم (د.ك.)
894,717,379	852,533,374	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (سهم)
7.54	8.26	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

12. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك.	
164,278,166	174,739,425	عقارات مملوكة
8,286,695	2,740,795	في 1 يناير
1,826,794	2,996,648	الإضافات خلال السنة (أدناه)
-	4,192,103	النحوّل من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
347,770	459,590	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
174,739,425	185,128,561	التغير في القيمة العادلة
-	-	في 31 ديسمبر
-	-	عقارات مؤجرة
-	26,944,198	في 1 يناير
-	18,577,754	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتعارير المالية 16 (ايضاح 4.1)
-	(6,744,287)	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (ايضاح 7.5)
-	38,777,665	التغير في القيمة العادلة خلال السنة
174,739,425	223,906,226	في 31 ديسمبر
-	-	في 31 ديسمبر

تقع العقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي :

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
148,421,800	198,671,154	الكويت
26,317,625	25,235,072	دول مجلس التعاون ودول أخرى
174,739,425	223,906,226	

قامت المجموعة خلال السنة، بشراء عقارات استثمارية موجودة في الإمارات العربية المتحدة من طرف ذي صلة مقابل مبلغ 2,324,000 د.ك.

ان عقارات استثمارية بقيمة 158,624,538 د.ك (2018 : 153,594,200 د.ك) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاحات 25 و 27).

تمثل العقارات المؤجرة العقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموفعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة. إيضاح 34.3 يوضح أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. عقارات قيد التطوير

31 ديسمبر 2019 د.ك	التكلفة
5,305,807	تكلفة الأراضي
2,144,892	تكاليف التطوير
7,450,699	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها خلال السنة لغرض تطوير مباني سكن للعمال (إيضاح 18.2).

14. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
9,156,652	6,453,699	أوراق مالية محلية مسعرة
13,395,347	12,244,933	أوراق مالية محلية غير مسعرة
7,847,632	6,912,181	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,564,255	1,564,255	أدوات دين
31,963,886	27,175,068	

تم الاحتفاظ بهذه الأوراق المالية لأغراض استراتيجية متوسطة الى طويلة الأجل. وبناءً على ذلك، فقد اختارت المجموعة تحديد هذه الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تعقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متوافقاً مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الأصول المالية لأغراض طويلة الأجل وتحقيق أدائها المتوقع على المدى الطويل.
تمثل الأصول المالية أعلاه استثمار في قطاعات عمل مختلفة كما يلي :

31 ديسمبر 2019	خدمات د.ك	عقارات د.ك	خدمات استهلاك د.ك	أخرى د.ك	المجموع د.ك
أوراق محلية مسعرة	471,866	3,184,035	2,780,205	17,593	6,453,699
أوراق محلية غير مسعرة	1,836,852	6,375,853	3,753,792	278,436	12,244,933
أوراق أجنبية غير مسعرة	147,903	6,641,464	122,814	-	6,912,181
أدوات الدين	-	1,564,255	-	-	1,564,255
	2,456,621	17,765,607	6,656,811	296,029	27,175,068

31 ديسمبر 2018	خدمات د.ك	عقارات د.ك	خدمات استهلاك د.ك	أخرى د.ك	المجموع د.ك
أوراق محلية مسعرة	953,493	3,377,776	4,804,626	20,757	9,156,652
أوراق محلية غير مسعرة	3,191,296	6,609,316	3,499,544	95,192	13,395,348
أوراق أجنبية غير مسعرة	147,903	7,576,914	122,814	-	7,847,631
أدوات الدين	-	1,564,255	-	-	1,564,255
	4,292,692	19,128,261	8,426,984	115,949	31,963,886

تمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمّل فائدة سنوية 9% .

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 34.2 .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. استثمار في شركات زميلة

15.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
	%	%		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك. (مقفلة)
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك. (مقفلة)
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك. (مقفلة)
تجارة عامة				شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة
ومقاولات	50	50	الكويت	والمقاولات - د.م.م
استثمارات			جزر	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة
	100	100	كايمان	
استثمارات			جزر	شركة كريك يوتل ميامي اكويبي المحدودة
	100	100	كايمان	
السياحة الدينية	-	32.5	الكويت	شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك. (مقفلة)

إن الاستثمار في شركة زمزم للسياحة الدينية - ش.م.ك. (مقفلة) ناتجة من الإستحواذ على شركة تابعة (ايضاح 7.5).
ان الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

15.2 فيما يلي الحركة عن الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
3,623,001	5,919,095	في 1 يناير
1,728,185	-	الناتج من اعادة تصنيف
-	56,138	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (ايضاح 7.5)
734,926	1,543,967	اضافات
304,148	573,788	حصة في النتائج
(471,165)	(125,181)	توزيعات الارباح
5,919,095	7,967,807	في 31 ديسمبر

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع / استثمار في شركات زميلة

153 إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادبة بالنسبة للمجموعة كما يلي:

(أ) شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة:

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
2,163,516	3,603,859	أصول غير متداولة
2,163,516	3,603,859	مجموع الأصول
2,163,516	3,603,859	صافي الأصول
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك.	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك.	
137,412	203,118	إيرادات
137,412	203,118	ربح السنة
137,412	203,118	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

إن نسوية منخص المعلومات المالية للشركة الزميلة أعلاه مع القيمة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مبنية أدناه:

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
100%	100%	حصة منكية المجموعة (%)
2,163,516	3,603,858	صافي أصول الشركة الزميلة
2,163,516	3,603,858	حصة المجموعة من صافي الأصول
2,163,516	3,603,858	القيمة الدفترية

(ب) شركة كريك بوتل ميامي أكويبي المحدودة:

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
457,985	764,728	أصول غير متداولة
457,985	764,728	مجموع الأصول
23,563	28,019	خصوم غير متداولة
23,563	28,019	خصوم متداولة
23,563	28,019	مجموع الخصوم
434,422	736,709	صافي الأصول

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. تابع / استثمار في شركات زميلة

(ب) تابع / شركة كريك يوتل ميامي اكويبي المحدودة:

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
(2,585)	(4,457)	خسارة السنة
(2,585)	(4,457)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة

إن تسوية ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة اعلاه مع القيمة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع مبنية أدناه:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
100%	100%	حصة ملكية المجموعة (%)
434,422	736,709	صافي أصول الشركة الزميلة
434,422	736,709	حصة المجموعة من صافي الأصول
434,422	736,709	القيمة الدفترية

15.4 تعد الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة :

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
169,321	375,127	حصة المجموعة في النتائج
169,321	375,127	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
3,321,157	3,627,240	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
471,165	125,181	توزيعات أرباح مستلمة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. عقارات للمتاجرة

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
13,153,371 (3,184,480)	9,968,891 -	الرصيد في 1 يناير استيعادات
9,968,891 (852,546)	9,968,891 (1,486,169)	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة تعديلات ترجمة عملة أجنبية
141,740	141,550	
9,258,085	8,624,272	الرصيد في 31 ديسمبر

إن عقارات للمتاجرة الخاصة للمجموعة موجودة في لبنان.

إن العقارات للمتاجرة بقيمة دفترية 4,363,200 د.ك (2018: 4,363,200 د.ك) مرهونة مقابل فروض (ايضاح 25).

17. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
4,132,635	5,081,534	أصول مالية
116,960	125,310	ذمم مدينة
906,454	944,874	تأمينات مستردة
5,156,049 (1,954,179)	6,151,718 (2,354,179)	أصول أخرى
3,201,870	3,797,539	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
210,807	174,537	أصول غير مالية
3,412,677	3,972,076	أصول أخرى

إن القيمة الدفترية للأصول المالية المتضمنة أعلاه تقارب قيمتها العادلة وجميعها تستحق خلال سنة واحدة.
إن الحركة على مخصص الذمم المدينة كالتالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
1,242,787	1,954,179	الرصيد في بداية السنة
107,259	-	الناتج من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
604,133	400,000	المحمل على السنة
1,954,179	2,354,179	الرصيد في نهاية السنة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة مبالغ دفعت كما يلي:

- 18.1 في عام 2018، قامت المجموعة بالدخول في عقد أولي مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم إماراتي (ما يعادل 33.2 مليون د.ك.). سوف يتم سداد جزء من سعر الشراء بشكل عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ تقديري. تم تعديل الاتفاق لاحقاً بتعديل قيمة الشراء إلى 395 مليون درهم إماراتي بدون أي سداد عيني. تقوم المجموعة حالياً على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة وتجهيز التمويل للشراء. تم تسجيل المبلغ 11,337,662 د.ك. المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.
- 18.2 في 27 ديسمبر 2018، دخلت المجموعة في عقد لشراء عقارات موجودة في الإمارات العربية المتحدة بمبلغ إجمالي يعادل 5,200,000 د.ك. تم تحويل سندات الملكية لهذه العقارات للمجموعة خلال الفترة الحالية. وفقاً لذلك تم إعادة تصنيف هذا المبلغ من دفعة مقدمة كما في 31 ديسمبر 2018 إلى عقارات قيد التطوير.
- 18.3 خلال السنة، دخلت المجموعة في اتفاقية مبدئية مع طرف ثالث لشراء عقارات محلية مقابل مبلغ إجمالي قدره 4,170,000 د.ك. وفقاً للاتفاقية، يجب على المجموعة أن تدفع دفعة مقدمة بمبلغ 10,000 د.ك. بتاريخ توقيع الاتفاقية، وسيتم دفع الرصيد المتبقي البالغ 4,160,000 د.ك. لاحقاً لتاريخ توقيع الاتفاقية. ومع ذلك، فقد تم الاتفاق في الاتفاقية على أن عائد العقارات وإدارة هذه العقارات ستبقى مع البائع حتى يتم سداد الرصيد المتبقي؛ والذي لم يتم حتى تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة. وعليه فقد تم تسجيل مبلغ 10,000 د.ك. المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.

19. أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
14,186	132,082	أوراق مالية محلية مسعرة
370,246	340,430	أوراق مالية محلية غير مسعرة
3,224	2,788	أوراق مالية أجنبية مسعرة
16,910,049	17,823,868	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
7,017,894	7,142,965	أدوات دين
58,900	58,900	صناديق متداولة
24,374,499	25,501,033	

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 34.2.

20. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
2,504,544	1,582,263	نقد وأرصدة لدى البنوك
184,455	272,994	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
272,866	1,443,055	ودائع لأجل
2,961,865	3,298,312	النقد والنقد المعادل
(4,399,393)	(4,343,793)	بخصم:
(137,578)	(288,664)	مستحق إلى بنك
(272,866)	(1,443,055)	أرصدة بنكية محتجزة (انظر أدناه)
(1,847,972)	(2,777,200)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
		النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة أرصدة مودعة في بنك موجود في لبنان مقومة بالدولار الأمريكي ومحتجزة لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل المبلغ والوفاء للمستحقة على القروض لأجل الممنوحة لاحدى الشركات التابعة (ايضاح 25). مع ذلك، بسبب الأحداث السياسية والاقتصادية الحالية، فرض البنك المركزي اللبناني سنسلة من الإجراءات بما في ذلك القيود على عمليات السحب واتخذ من تحويل الأموال للخارج. وبالتالي، تفتقر المجموعة إلى إمكانية الوصول إلى هذه الأرصدة البنكية في الوقت المحدد وبالكامل.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21. رأس المال وعلاوة الإصدار

كما في 31 ديسمبر 2019، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمنفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2018 من 906,712,940 سهم). جميع الأسهم نقدية. خلال السنة، قامت الشركة الأم بزيادة رأس المال إلى 94,736,506 دينار كويتي من خلال إصدار 40,652,120 سهم بقيمة 100 فلس للسهم للاستحواد الغير نقدي بنسبة ملكية 57.84% في شركة المنتجعات الدولية - ش.م.ك.ع (ايضاح 7.5). كما هو مطالب به في قانون الشركات، فإن الاسهم الجديدة تم إصدارها بقيمة اسمية 100 فلس. نتيجة لذلك، فإن الفرق بين القيمة الاسمية بمبلغ 4,065,212 دينار كويتي والقيمة العادية 2,431,003 دينار كويتي من الأسهم الجديدة المصدرة بمبلغ 1,634,209 دينار كويتي تم الاعتراف بها كخسارة في الأرباح المرحلة في بيان التعديلات في حقوق الملكية المجمعة. تم الانتهاء من التوثيق في السجل التجاري على زيادة رأس المال في 11 مارس 2019. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع

22. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
16,944,661	83,305,381	عدد أسهم الخزينة
1.87	8.79%	نسبة الملكية (%)
913,317	8,663,760	القيمة السوقية (د.ك.)
943,694	6,262,577	التكلفة (د.ك.)

تم تصنيف احتياطات الشركة الأم المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

23. بنود أخرى لحقوق الملكية

الجموع د.ك.	احتياطي القيمة العادلة د.ك.	احتياطي تحويل عملة أجنبية د.ك.	احتياطي أسهم خزينة د.ك.	احتياطي إختياري د.ك.	احتياطي إجباري د.ك.	
21,735,909	(119,684)	142,619	2,298,155	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 1 يناير 2019
470,963	-	-	470,963	-	-	إصدار أسهم منحة (ايضاح 31)
341,703	-	-	341,703	-	-	بيع أسهم خزينة
(59,047)	(59,047)	-	-	-	-	ربح محقق من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,483,078	-	-	-	741,539	741,539	الحول إلى الاحتياطات (الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى:
(8,503,054)	(8,503,054)	-	-	-	-	صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
89,454	-	89,454	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
15,559,006	(8,681,785)	232,073	3,110,821	4,370,871	16,527,026	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تابع/ بنود أخرى لحقوق الملكية

الرصيد في 1 يناير 2018	احتياطي إجباري	احتياطي إجباري	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملة اجنبية	احتياطي القيمة العادلة	المجموع
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
الرصيد في 1 يناير 2018	15,078,144	2,921,989	2,298,155	127,044	6,050,732	26,476,064
تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 9	-	-	-	-	871,831	871,831
الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)	15,078,144	2,921,989	2,298,155	127,044	6,922,563	27,347,895
ربح محقق من استبعاد أصول مائة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المحول إلى الاحتياطيات (الخسائر)/الازدادت الشاملة الاخرى:	707,343	-	-	-	(112,235)	(112,235)
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	707,343	707,343	-	-	-	1,414,686
فروقات ترجمة عملة اجنبية	-	-	-	-	-	(6,930,012)
الرصيد في 31 ديسمبر 2018	15,785,487	3,629,332	2,298,155	142,619	(119,684)	21,735,909

24. الاحتياطيات

وفقا لمتطلبات قانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات. يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. لا يوجد حاجة للتحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

25. قروض

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك.	د.ك.	
110,212,864	132,477,190	مراجعة دائنة (أ)
2,281,419	1,256,344	تورق دائن (ب)
5,989,993	5,396,305	قروض لأجل (ج)
118,464,276	139,129,839	المجموع
112,474,283	133,733,534	قروض بالدينار الكويتي
5,989,993	5,396,305	قروض بالدولار والدرهم الإماراتي والليبر اللبنانية
118,464,276	139,129,839	المجموع

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك.	د.ك.	
6,892,877	5,768,622	خلال السنة
111,571,399	133,361,217	أكثر من سنة
118,464,276	139,129,839	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. تابع / قروض

- (أ) تمثل المربحة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1% - 1.25% (2018: 1.5% - 2%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 1 يوليو 2029.
- (ب) يمثل التورق الدائن تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% (2018: 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تنتهي في 1 فبراير 2021.
- (ج) قروض لاجل ممنوحة بالدولار الامريكي واليرة اللبنانية من بنوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الامريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بمقد ادنى 6.5%، والقروض باليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان و القروض بالدرهم الاماراتي تحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إيور.
- ان القروض مضمونة مقابل رهن حصة المجموعة في أسهم بعض الشركات التابعة الغير مباشرة، عقارات استثمارية، أصول مالية مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر وعقارات للمتاجرة (ايضاحات 7, 12, 14 و 16).

26. إلتزامات الإيجار

لدى المجموعة عقود إيجار لعقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. فيما يلي الحركة على التزامات الإيجار خلال السنة:

السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	
2019	
د.ك	
	في 1 يناير
26,144,198	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (ايضاح 4.1)
17,908,289	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة (ايضاح 7.5)
1,434,172	تكاليف تمويل محملة خلال السنة (ايضاح 8)
(8,232,000)	المسدد خلال السنة
37,254,659	في 31 ديسمبر

الحمد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 31 ديسمبر 2019 كما يلي:

المجموع	الحمد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة		31 ديسمبر 2019:
	سنة واحدة	بين 1 - 5 سنوات	
د.ك	د.ك	د.ك	
41,160,000	32,928,000	8,232,000	مدفوعات الإيجار
(3,905,341)	(2,632,909)	(1,272,432)	تكاليف التمويل
37,254,659	30,295,091	6,959,568	صافي القيم الحالية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
3,757,664	6,059,577	خصوم مالية
613,740	948,183	ذمم دائنة
585,701	669,117	فوائد مستحقة
64,788	97,984	مصاريف وإجازات مستحقة
2,175,482	2,359,908	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الدائنة
378,184	451,953	ضريبة دعم العمالة الوطنية الدائنة
1,729,309	1,085,112	زكاة دائنة
533,309	441,295	توزيعات أرباح دائنة
9,838,177	12,113,129	خصوم أخرى
1,194,144	1,089,933	خصوم غير مالية
11,032,321	13,203,062	إيجارات مقبوضة مقدماً

28. مستحق الى البنك

يمثل الرصيد القائم للتسهيلات الائتمانية الممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.15% (1.75% كما في 31 ديسمبر 2018) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 12).

29. تسوية الالتزامات الناتجة عن الأنشطة التمويلية

ان تسوية التغيرات في خصوم المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل كما يلي :

الاجموع 31 ديسمبر 2019 د.ك.	مستحق لبنك د.ك.	التزامات الاجار د.ك.	قروض د.ك.	
122,863,669	4,399,393	-	118,464,276	الرصيد في 1 يناير
26,144,198	-	26,144,198	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 (ايضاح 4.1)
17,908,289	-	17,908,289	-	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
(41,803,069)	(55,600)	(8,232,000)	(33,515,469)	تدفقات نقدية :
54,181,032	-	-	54,181,032	• المسند
				• التحصيلات
				• بنود غير نقدية :
1,434,172	-	1,434,172	-	• المحمل خلال السنة
180,728,291	4,343,793	37,254,659	139,129,839	31 ديسمبر
الاجموع 31 ديسمبر 2018 د.ك.	مستحق لبنك د.ك.	قروض د.ك.		
94,177,359	1,647,650	92,529,709		الرصيد في 1 يناير
(1,630,022)	-	(1,630,022)		تدفقات نقدية :
30,308,334	2,751,743	27,556,591		• المسند
				• التحصيلات
				• بنود غير نقدية :
7,998	-	7,998		• فروقات عملة أجنبية
122,863,669	4,399,393	118,464,276		31 ديسمبر

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بامكانهم ممارسة تأثير فعال أو ميطره مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة الشركة الأم. فيما يلي اهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	مبالغ متضمنة في بيان المركز المالي المجموع
2,019,328	6,953,467	المستحق من أطراف ذات صلة
696,671	1,010,928	المستحق الى أطراف ذات صلة
8,837,524	11,337,662	دفعات مقدمة لشراء استثمارات (ايضاح 18.1)
5,540,280	2,324,000	شراء عقارات استثمارية

ان الأصول المالية بالقيمة العادة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 433,799 د.ك (2018: 523,678 د.ك) وأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 126,005 مدارة من قبل أطراف ذات صلة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	معاملات متضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
-	4,339,235	إيرادات تأجير العقارات
491,825	505,980	مصاريف تشغيل العقارات
255,000	493,018	مصاريف عمومية وإدارية
		مكافأة الادارة العليا :
113,279	295,038	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
4,125	5,500	مكافآت حماية الخدمة

31. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجموع ، اقترح أعضاء مجلس الإدارة عدم توزيع أي أرباح نقدية وتوزيع 5% أسهم منحة من أسهم الخزينة على مساهمي الشركة الأم دون زيادة في رأس المال أو زيادة عدد الأسهم المصدرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. علاوة على ذلك ، اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ. يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية والهيئات التنظيمية.

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 1 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع 5% أسهم منحة على مساهمي الشركة الأم بواقع 5 أسهم خزينة لكل 100 سهم من أسهم الشركة دون أن يترتب على ذلك زيادة رأس المال . كما وافقت على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

32. تحليل القطاعات

تتأسس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات والأرباح/(الخسائر) للنشطة كما يلي:

				السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019			
الإجمالي	غير موزعة	الاستثمار	العقار	الإجمالي	غير موزعة	الاستثمار	العقار
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
19,206,183	798,133	3,977,540	14,430,510	14,511,551	1,711,579	2,277,500	10,522,472
				إيرادات			
7,220,331	(2,482,436)	3,977,540	5,725,227	6,747,450	(656,255)	2,277,500	5,126,205
				ربح / (خسارة) السنة			
				كما في 31 ديسمبر 2019			
326,923,134	14,441,240	71,981,570	240,500,324	270,895,023	24,418,169	62,257,479	184,219,375
				مجموع الأصول			
195,914,332	1,982,978	13,203,062	180,728,292	138,586,554	1,482,570	11,032,319	126,071,665
				مجموع الخصوم			
131,008,802	12,458,262	58,778,508	59,772,032	132,308,469	22,935,599	51,225,160	58,147,710
				صافي الأصول			
				السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018			
				إيرادات			
				ربح / (خسارة) السنة			
				كما في 31 ديسمبر 2018			
				مجموع الأصول			
				مجموع الخصوم			
				صافي الأصول			

33. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات لتقليل من المخاطر المذكورة أدناه .

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

33.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الأمريكية ودول

أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية. تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات

التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية ، وفقا لمتطلبات

سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الإجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة

الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.1 تابع / مخاطر السوق

(أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الثابتة والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاففال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك.	د.ك.	
(1,311,410)	36,494,454	دولار أمريكي
1,668	529,542	يورو
24,801	5,371,243	جنيه استرليني
(3,263,260)	21,477,625	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة لزيادة والنفص بنسبة 2% (2018 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة المقومة بالعملات الأجنبية وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة 2% في أسعار العملات الأجنبية. يشير الرقم الموجب أدناه إلى زيادة الربح وحقوق الملكية كما يشير الرقم السالب إلى انخفاض الربح وحقوق الملكية. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2018	2019	
د.ك.	د.ك.	
1,598,940	1,099,133	نتائج السنة
230,819	166,571	حقوق الملكية

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر أسعار الفائدة بالنسبة الى القروض ومستحق الى البنوك.

الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تعبيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة ، تتراوح بين 100+ نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%) (2018 : تتراوح بين 100+ نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%)) وبأثر رجعي من بداية السنة . تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مركز مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة . لم يكن هنالك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية .

31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019		
%1 -	%1 +	%1 -	%1 +	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	
1,199,018	(1,199,018)	1,398,815	(1,398,815)	نتائج السنة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية وأدوات الدين. يتم تصنيف الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية وأدوات الدين تقوم المجموعة بتوزيع محافظها الإستثمارية. وتتم عملية التنوع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة. يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية و أدوات الدين؛ وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية . إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2018 : 5%) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2018	2019	2018	2019	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	1,218,725	1,275,052	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,598,194	1,358,753	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,598,194	1,358,753	1,218,725	1,275,052	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2018 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون معاكساً لما تم الإفصاح عنه اعلاه.

33.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. إن سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حينما كان ذلك مناسباً. إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والملحصة على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
3,651,090	1,823,204	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
7,017,894	7,142,965	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,019,328	6,953,467	مستحق من أطراف ذات صلة
3,201,870	3,797,539	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,961,865	3,298,312	التفقد والتفقد المعادل
18,852,037	23,015,487	

تعتبر إدارة المجموعة الأصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية.

إن مخاطر الائتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظراً لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. باستثناء أرصدة بنكية محتجزة بمبلغ 288,664 د.ك موجودة في لبنان، حيث خلال السنة قامت معظم وكالات التصنيف الائتماني العالمية بخفض تصنيفات لبنان بشكل ملحوظ بسبب عواقب الاحداث الاقتصادية والسياسية الحالية. ان المعلومات المتعلقة بتركز الأصول المذكورة

في ايضاح 33.4

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري. يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية تعكس التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية هي كما يلي:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 إلى 12 أشهر د.ك	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2019			
				المطلوبات			
166,267,086	160,339,225	5,927,861	-	فروض			
37,254,659	30,295,091	6,959,568	-	التزامات الايجار			
972,051	972,051	-	-	مخصص مكافأة حماية الخدمة للموظفين			
1,010,928	-	1,010,928	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة			
13,203,062	-	13,203,062	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى			
4,458,904	-	-	4,458,904	مستحق إلى البنك			
223,166,690	191,606,367	27,101,419	4,458,904				
المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 إلى 12 أشهر د.ك	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2018			
				المطلوبات			
118,546,460	111,323,302	7,223,158	-	فروض			
785,897	785,897	-	-	مخصص مكافأة حماية الخدمة للموظفين			
696,671	-	696,671	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة			
11,032,321	-	11,032,321	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى			
4,608,364	-	-	4,608,364	مستحق إلى البنك			
135,669,713	112,109,199	18,952,150	4,608,364				

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. بإستثناء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وعقارات استثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أساس تقدير الإدارة لتصفية هذه الاستثمارات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.3 تابع / مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2019:

الإجمالي د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 إلى 12 شهرا د.ك	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	الأصول
207,386	207,386	-	-	ممتلكات ومعدات
223,906,226	223,906,226	-	-	عقارات استثمارية
519,126	519,126	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
7,450,699	7,450,699	-	-	عقارات قيد التطوير
27,175,068	27,175,068	-	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,967,807	7,967,807	-	-	استثمار في شركات زميلة
8,624,272	-	8,624,272	-	عقارات للمتاجرة
6,953,467	359,469	6,593,998	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,972,076	-	3,972,076	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
11,347,662	-	11,347,662	-	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
25,501,033	-	25,501,033	-	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	-	-	3,298,312	نقد والنقد المعادل (انظر أدناه)
326,923,134	267,585,781	56,039,041	3,298,312	
				الخصوم
139,129,839	133,361,217	5,768,622	-	قروض
37,254,659	30,295,091	6,959,568	-	التزامات الأرباح
972,051	972,051	-	-	مخصص مكافأة لحماية خدمة الموظفين
1,010,928	-	1,010,928	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,203,062	-	13,203,062	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,343,793	-	-	4,343,793	مستحق إلى البنك
195,914,332	164,628,359	26,942,180	4,343,793	
131,008,802	102,957,422	29,096,861	(1,045,481)	صافي فجوة السيولة

يوجد كما في 31 ديسمبر 2019 قيود محددة على سيولة النقد والنقد المعادل بمبلغ 288.664 د.ك.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.3 تابع/ مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2018:

الأصول	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	من 3 إلى 12 شهرا د.ك	أكثر من سنة د.ك	الإجمالي د.ك
ممتلكات ومعدات	-	-	1,986,775	1,986,775
عقارات استثمارية	-	-	174,739,425	174,739,425
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	-	221,864	-	221,864
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	-	31,963,886	31,963,886
استثمار في شركات زميلة	-	-	5,919,095	5,919,095
عقارات للمتاجرة	-	9,258,085	-	9,258,085
مستحق من أطراف ذات صلة	-	2,019,328	-	2,019,328
ذمم مدينة وأصول أخرى	-	3,412,677	-	3,412,677
دفعات مقدمة لشراء استثمارات	-	14,037,524	-	14,037,524
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	24,374,499	-	24,374,499
النقد والنقد المعادل	2,961,865	-	-	2,961,865
	2,961,865	53,323,977	214,609,181	270,895,023
الخصوم				
قروض	-	6,892,877	111,571,399	118,464,276
عقود الأيجار الدائمة	-	3,207,996	-	3,207,996
مخصص مكافأة لحماية خدمة الموظفين	-	-	785,897	785,897
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	696,671	-	696,671
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	11,032,321	-	11,032,321
مستحق إلى البنك	4,399,393	-	-	4,399,393
	4,399,393	21,829,865	112,357,296	138,586,554
صافي فجوة السيولة	(1,437,528)	31,494,112	102,251,885	132,308,469

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

33. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

33.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2019 و 2018 كما يلي :

المجموع د.ك	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى د.ك	بلدان الشرق الأوسط الأخرى د.ك	الكويت د.ك	
				في 31 ديسمبر 2019 :
27,175,068	8,328,528	-	18,846,540	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,953,467	-	-	6,953,467	مستحق من أطراف ذات صلة
3,797,539	193,860	293,842	3,309,837	ذمم مدينة وأصول أخرى
25,501,033	9,276,630	-	16,224,403	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,298,312	578,485	20,488	2,699,339	النقد والتفقد المعادل
66,725,419	18,377,503	314,330	48,033,586	
				في 31 ديسمبر 2018 :
31,963,886	11,393,055	147,903	20,422,928	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,019,328	-	-	2,019,328	مستحق من أطراف ذات صلة
3,201,870	438,161	-	2,763,709	ذمم مدينة وأصول أخرى
24,374,499	20,804,916	142,598	3,426,985	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,961,865	959,164	305,740	1,696,961	النقد والتفقد المعادل
64,521,448	33,595,296	596,241	30,329,911	

34. قياس القيمة العادلة

34.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالاسعار).
- مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن أن تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
		أصول مالية :
		بالتكلفة المطفأة:
2,019,328	6,953,467	مستحق من اطراف ذات صلة
3,201,870	3,797,539	ذمم مدينة وأصول أخرى
2,961,865	3,298,312	التفد والتفد المعادل
		بالقيمة العادلة :
24,374,499	25,501,033	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
31,963,886	27,175,068	أصول مالية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر
64,521,448	66,725,419	
		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالتكلفة المطفأة :
118,464,276	139,129,839	فروض
-	37,254,659	التزامات الإيجار
3,207,996	-	عقود الإيجار الدائنة
785,897	972,051	مخصص مكافأة حماية الخدمة للموظفين
696,671	1,010,928	مستحق إلى اطراف ذات صلة
9,838,177	13,203,062	ذمم دائنة وخصوم أخرى
4,399,393	4,343,793	مستحق إلى بنك
137,392,410	195,914,332	

تري الإدارة، إن التقييم الدفترية للفروض والذمم المدينة وجميع الخصوم المذكورة بالقيمة المطفأة المالية كما في 31 ديسمبر 2019 تقارب قيمتها العادلة.

يحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2019

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	أصول مالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
132,082	-	-	132,082	أوراق مالية محلية مسعرة
340,430	340,430	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,788	-	-	2,788	أوراق مالية أجنبية مسعرة
17,823,868	17,823,868	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
7,142,965	7,142,965	-	-	أدوات دين
58,900	-	58,900	-	صناديق متداولة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
6,453,699	-	-	6,453,699	أوراق مالية محلية مسعرة
12,244,933	12,244,933	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
6,912,181	6,912,181	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,564,255	1,564,255	-	-	أدوات دين
52,676,101	46,028,632	58,900	6,588,569	

31 ديسمبر 2018

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	أصول مالية
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
14,186	-	-	14,186	أوراق مالية محلية مسعرة
370,246	370,246	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
3,224	-	-	3,224	أوراق مالية أجنبية مسعرة
16,910,049	16,910,049	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
7,017,894	7,017,894	-	-	أدوات دين
58,900	-	58,900	-	صناديق متداولة
				أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
9,156,652	-	-	9,156,652	أوراق مالية محلية مسعرة
13,395,347	13,395,347	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
7,847,625	7,847,625	-	-	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,564,255	1,564,255	-	-	أدوات دين
56,338,378	47,105,416	58,900	9,174,062	

فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديثها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

أصول مالية بالقيمة العادلة:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبند المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك التقييم العادل للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3:

يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام آخر البيانات المالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية من 1% إلى 3%. إضافة إلى ذلك، تستند توقعات نمو الإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

- إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الخالي من المخاطر، وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة المخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات انقطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الضناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	
32,198,941	47,105,416	الرصيد الافتتاحي
-	32,466	إنتاج من الاستحواذ على شركة تابعة (ايضاح 7.5)
11,764,088	-	إضافات
(486,528)	(142,598)	استيعادات / محمول
5,860,436	5,720,829	شراء
(2,231,521)	(6,687,481)	التغير في القيمة العادلة
47,105,416	46,028,632	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.3 الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموحدات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018:

المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك	31 ديسمبر 2019
				عقارات استثمارية:
				- في الكويت
198,671,154	198,671,154	-	-	- في دول الخليج العربي ودول أخرى
25,235,072	25,235,072	-	-	
223,906,226	223,906,226	-	-	
				31 ديسمبر 2018
				عقارات استثمارية:
				- في الكويت
148,421,800	148,421,800	-	-	- في دول الخليج العربي ودول أخرى
26,317,625	26,317,625	-	-	
174,739,425	174,739,425	-	-	

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين لكل عقار استثماري، منخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2019 و 2018 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناء على القيمة العادلة، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسملة إيراد الأيجار الشهري المتوقع؛ صافي من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لإيراد الأيجار عن القيمة المتوقعة ، يتم عمل تعديلات لإيراد الأيجار المتوقع. عند استخدام طريقة الأيجار المتوقع ، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الأشغال ، شروط عقد الأيجار الحالي، توقعات الأيجار من عقود الأيجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

أراضي

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناء على القيم العادلة والتي تم الحصول عليها من مقيمين معتمدين ومستقلين والذين قاموا بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام منح مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع ، والاستخدام الحالي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

34. تابع / قياس القيمة العادلة

34.3 تابع / الأدوات الغير مالية المقاسة بالقيمة العادلة

معلومات اضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول ادناه:

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
عقارات مملوكة				
مباني	طريقة العائد من الإيجار المتوقع	معدل الإيجار الإقتصادي الشهري	403 د.ك - 2,110 د.ك (2018: 340 د.ك - 2,100 د.ك)	كلما زاد الإيجار زادت القيمة العادلة وبالعكس
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	14 د.ك - 269 د.ك (2018: 8 د.ك - 125 د.ك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند الى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
164,278,166	174,739,425	الرصيد الافتتاحي
10,113,489	2,740,795	إضافات
-	2,996,648	الحول الى أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
-	22,769,857	الناتج من الاستحواذ على شركة تابعه (ايضاح 7.5)
-	26,944,198	الناتج من تطبيق معيار الدولي للتقارير الماليه رقم 16
		الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :
347,770	(6,284,697)	- التغيرات في القيمة العادلة
174,739,425	223,906,226	الرصيد النهائي

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

35. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لميكلة رأس المال. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة ، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أوتعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات. يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
118,464,278	139,129,839	قروض (ايضاح 25)
4,399,393	4,343,793	مستحق إلى البنك (ايضاح 27)
		ناقصا:
(2,961,865)	(3,298,312)	التفقد والتفقد المتبادل (ايضاح 20)
119,901,806	140,175,320	صافي المديونية
132,308,469	131,008,802	حقوق الملكية
90.6%	107%	نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية

36. الالتزامات والارتباطات الطارئة

تمثل الالتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
4,084,374	10,773,828	خطابات ضمان مصدرة
24,382,476	16,908,826	ارتباطات رأسمالية
28,446,850	27,682,654	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (ايضاح 13). إن التزامات الأيجار تتحت عن الإتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة لصيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة من قبل الحكومة. ولكن نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ابتداء من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالالتزامات من هذه العقود في بيان المركز المالي المجموع (ايضاح 26).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

37. عقود الايجار التشغيلي

ان عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات العقد الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من سنة الى 5 سنوات مع خيار تمديد لمدة سنة. ان جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

38. حدث لاحق

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية، في 11 مارس 2020، صنفت منظمة الصحة العالمية فيروس كوفيد - 19 بأنه جائحة، وبالتالي كان له تأثير سلبي على الأسواق العالمية ومنها سوق الكويت للأوراق المالية (بورصة الكويت) والتي انخفضت بنسبة تزيد عن 24% حتى نهاية مارس 2020، وعلى سلامة توريد البضائع، وعلى السلوك الاجتماعي. ومن غير المؤكد ما إذا كان فيروس كوفيد - 19 سيستمر في تعطيل الأسواق العالمية وما مدى تأثيره على عمليات المجموعة. نظرًا لأن الأوضاع سريعة التغير والتطور، لذلك فإن المجموعة لا ترى أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للتأثير المحتمل لتفشي هذا الفيروس على المجموعة.

39. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض السنة الحالية. إن إعادة التصنيف تلك ليس لها تأثير على صافي الاصول وحقوق الملكية وصافي نتائج السنة المعلنة سابقاً.