

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 ديسمبر 2019

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

المحتويات

صفحة

3 - 1

تقرير مراقب الحسابات المستقل

4

بيان الارباح او الخسائر المجمع

5

بيان الارباح او الخسائر و الدخل الشامل الآخر المجمع

6

بيان المركز المالي المجمع

8 - 7

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

10 - 9

بيان التدفقات النقدية المجمع

49 - 11

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - 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 وتدفعاتها 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 بالالتزام 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 للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأننا لا نبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة المباني الواقعة في الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة 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.

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رصمة الايرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الاجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى. كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. ان الافصاحات المتعلقة بالعقارات الإستثمارية مبينة في ايضاحات 16 و 29.3.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة المساهمين في شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك. ع

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تابع/ تقييم العقارات الاستثمارية

كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعتها الادارة والمقيمين الخارجين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. لقد اطلعنا على الموضوعية والاستقلالية والخبرة للمقيمين الخارجيين. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بحساسة الافتراضات.

معلومات أخرى ضمن التقرير السنوي للمجموعة لعام 2019

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة و تقرير مراقب الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات ونتوقع الحصول على ما تبقى من اقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى الميئة أعلاه واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالملطوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

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، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، مالم 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 تكتشف 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 لابداء 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.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة المساهمين في شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك. ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

- 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 ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات 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. وإذا 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 لابداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

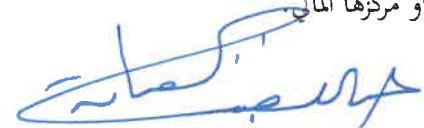
لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة ، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير الى 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 تطغى 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 بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورة 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.



عبداللطيف محمد العيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	إيضاحات	الدخل
3,516,617	3,709,851		إيرادات تأجير
1,007,522	566,299	9	صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة
-	332,000	16	ربح من بيع عقارات استثمارية
793,059	563,251	16	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
-	28,906	18	التغير في القيمة العادلة للعقار قيد التطوير
-	58,318	17	حصة في نتائج في شركة زميلة
33,196	55,753		إيرادات فوائد
80,837	80,789		إيرادات أخرى
-	236,106	8	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
5,431,231	5,631,273		
			المصروفات والاعباء الأخرى
(2,357,475)	(2,167,218)		مصروفات عمومية وإدارية
(66,630)	(20,000)	13	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(446,237)	(875,315)	10	تكاليف تمويل
(2,870,342)	(3,062,533)		
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
2,560,889	2,568,740		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(14,684)	(20,416)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(45,237)	(65,603)		الزكاة
(18,095)	(25,437)		
2,482,873	2,457,284		ربح السنة
			الخاص بـ:
2,481,444	2,456,914		مالكي الشركة الأم
1,429	370		الحصص غير المسيطرة
2,482,873	2,457,284		ربح السنة
3.96 فلس	3.92 فلس	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 49 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
2,482,873	2,457,284	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر :
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		- صافي التغير في القيمة العادلة
(378,524)	757,049	
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :
		- فروق الصرف الناتجة عن ترجمة العمليات الأجنبية
(186)	(121)	
		- حصة من أرباح شاملة أخرى لشركة زميلة
-	26,653	
(378,710)	783,581	إجمالي الأرباح/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
2,104,163	3,240,865	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل الخاص بـ:
		مالكي الشركة الأم
2,103,365	3,239,200	
		الحصص غير المسيطرة
798	1,665	
2,104,163	3,240,865	إجمالي الدخل الشامل للسنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 49 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	إيضاحات	الموجودات
4,561,350	5,070,187	12	نقد وشبه النقد
1,606,907	1,354,549	13	ذمم مدينة وموجودات أخرى
3,112,962	1,338,077	14	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
22,711,477	23,468,526	15	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
43,493,830	53,043,916	16	عقارات استثمارية
2,469,316	4,215,087	17	استثمار في شركة زميلة
1,036,954	1,643,162	18	عقار استثماري قيد التطوير
35,161	18,983		معدات
79,027,957	90,152,487		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
59,744,942	62,732,189	19	رأس المال
1,761,557	2,018,394	20	احتياطي قانوني
1,761,557	703,082	20	احتياطي اختياري
(186)	(307)		احتياطي ترجمة عملات اجنبية
403,317	1,185,724		احتياطي القيمة العادلة
1,671,935	1,943,240		أرباح مرحله
65,343,122	68,582,322		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
8,139	9,804		الحصص غير المسيطرة
65,351,261	68,592,126		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
3,886,520	2,546,044	21	دائنون ومطلوبات أخرى
6,144,576	13,653,236	22	قروض
3,645,600	5,361,081	23	مستحق الى بنك
13,676,696	21,560,361		إجمالي المطلوبات
79,027,957	90,152,487		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



سالم خضر محمد الحساوي
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم									
		احتياطي ترجمة									
	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة	عمليات اجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	احتياطي رأس المال	د.ك	2018	2019
المجموع	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
65,351,261	8,139	65,343,122	1,671,935	403,317	(186)	1,761,557	1,761,557	59,744,942	2018	31 ديسمبر	2018
-	-	-	(1,671,935)	-	-	(1,315,312)	-	2,987,247	اصدار أسهم منحه (ايضاح 26)	-	2,987,247
-	-	-	(1,671,935)	-	-	(1,315,312)	-	2,987,247	اجمالي المعاملات مع الملاك	-	2,987,247
2,457,284	370	2,456,914	2,456,914	-	-	-	-	-	ربح السنة	-	-
783,581	1,295	782,286	-	782,407	(121)	-	-	-	(الخسارة) / الأرباح الشاملة الأخرى للسنة	-	-
3,240,865	1,665	3,239,200	2,456,914	782,407	(121)	-	-	-	إجمالي (الخسارة) / الدخل الشامل للسنة	-	-
-	-	-	(513,674)	-	-	256,837	256,837	-	المحول الى الإحتياطيات	-	-
68,592,126	9,804	68,582,322	1,943,240	1,185,724	(307)	703,082	2,018,394	62,732,189	الرصيد في 31 ديسمبر	2019	31 ديسمبر

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 49 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

		حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم										
		احتياطي ترجمة					احتياطي ترجمة					
المجموع د.ك	الحصص غير المسيطرة د.ك	الإجمالي الفرعي د.ك	أرباح مرحله د.ك	القيمة العادلة د.ك	احتياطي القيمة العادلة د.ك	عملات اجنبية د.ك	احتياطي اختياري د.ك	احتياطي قانوني د.ك	رأس المال د.ك	الرصيد في 1 يناير 2018	الرصيد في 1 يناير 2018 (المعدل)	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9
64,954,097	7,341	64,946,756	5,043,408	(7,818)	-	1,505,611	1,505,611	56,899,944	56,899,944			
-	-	-	(872,574)	872,574	-	-	-	-	-			
64,954,097	7,341	64,946,756	4,170,834	864,756	-	1,505,611	1,505,611	56,899,944	56,899,944			
-	-	-	(2,844,998)	-	-	-	-	2,844,998	2,844,998			
(1,706,999)	-	(1,706,999)	(1,706,999)	-	-	-	-	-	-			
(1,706,999)	-	(1,706,999)	(4,551,997)	-	-	-	-	2,844,998	2,844,998			
2,482,873	1,429	2,481,444	2,481,444	-	-	-	-	-	-			
(378,710)	(631)	(378,079)	-	(377,893)	(186)	-	-	-	-			
2,104,163	798	2,103,365	2,481,444	(377,893)	(186)	-	-	-	-			
-	-	-	(511,892)	-	-	255,946	255,946	-	-			
-	-	-	83,546	(83,546)	-	-	-	-	-			
65,351,261	8,139	65,343,122	1,671,935	403,317	(186)	1,761,557	1,761,557	59,744,942	59,744,942			

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 49 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 د.ك	إيضاحات	أنشطة التشغيل
2,482,873	2,457,284		ربح السنة تعديلات :
(1,007,522)	(566,299)		صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة
-	(332,000)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(793,059)	(563,251)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
-	(28,906)		التغير في القيمة العادلة للعقار قيد التطوير
-	(58,318)		حصة في نتائج في شركة زميلة
18,239	17,812		استهلاك
-	(236,106)		رد مخصص انتفت الحاجة إليه
446,237	875,315		تكاليف تمويل
1,146,768	1,565,531		
(434,772)	530,185		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
274,896	237,955		الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
522,060	(1,126,657)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
1,508,952	1,207,014		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(25,072)	(1,652)		أنشطة الاستثمار
(3,826,435)	(12,147,785)		شراء معدات
(1,036,954)	(597,719)		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	3,490,000		إضافات إلى عقار استثماري قيد التطوير
114,245	150,198		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(1,424,150)	(500,876)	12	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(6,198,366)	(9,607,834)		نقد وشبه نقد محجوز
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 49 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية	السنة المنتهية		
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر		
2018	2019		
د.ك	د.ك	إيضاحات	
			أنشطة التمويل
3,645,600	1,718,764		مستحق الى بنك
(1,611,250)	(46,301)		توزيعات نقدية مدفوعة
1,458,883	13,735,766		الناتج من القروض
(1,952,691)	(6,208,863)		قروض مسددة
(416,404)	(792,442)		تكاليف تمويل مدفوعة
1,124,138	8,406,924		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(3,565,276)	6,104		الزيادة/ (النقص) في النقد وشبه النقد
(67,868)	1,857		تعديلات عملات أجنبية
6,770,344	3,137,200	12	النقد وشبه النقد في بداية السنة
3,137,200	3,145,161	12	النقد وشبه النقد في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية :
2,469,316	1,660,800	14	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(2,469,316)	-	14	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	2,001,683	14	شراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر
-	(3,662,483)	14	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 49 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية (الشركة الأم) بالكويت في عام 1999 كشركة ذات مسؤولية محدودة وقد تم تسجيلها كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) في 6 نوفمبر 2004. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 16 ديسمبر 2008. عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو برج مدينة الأعمال الكويتية، الطابق رقم 28، شارع خالد بن الوليد، الكويت.

الأنشطة الرئيسية للشركة الأم :

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام والقوانين المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 3. إعداد دراسات الجدوى الإقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستجارها.
 5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك اعمال الصيانة وتنفيذ الاعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 6. ادارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستثمار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمخازن من كافة الدرجات والمستويات بما في ذلك كافة الخدمات الرئيسية والمساعدة وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
 8. اقامة المزادات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
 9. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها.
 10. انشاء وادارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
 11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 12. المساهمة المباشرة لوضع البنية الاساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية ونظام البناء والتشغيل (BOT) وادارة المرافق العقارية ونظام BOT.
 13. يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئة التي تزاول اعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تتعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- تتكون المجموعة من شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك. ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ويشار إليها مجتمعة ("المجموعة") (إيضاح 7).
- تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 4 مارس 2020. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لديها السلطة لتعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية بإستثناء الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، العقارات الاستثمارية وعقار استثماري قيد التطوير والتي تقاس بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

تقوم المجموعة بتخصيص مجموع الإيرادات أو الخسائر الشاملة الخاصة بالشركات التابعة، بين الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بناءً على نسب الملكية الخاصة بهم.

3. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

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	يُفعل للفترة السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار	1 يناير 2019
معايير المحاسبة الدولية 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 والالتزام 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.

تم الإفصاح عن السياسة المحاسبية الجديدة بالتفصيل في إيضاح 5.17.

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم محاسبتها سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية مع مدة إيجار متبقية تقل عن 12 شهراً وللإيجارات ذات الأصول منخفضة القيمة، طبقت المجموعة الاستثناءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الانتفاع ولكن لحساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية. 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

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات 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.

ان تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط. توضح 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 باعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط.

معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعترااف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الارباح 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 الاموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

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

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

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

تتوقع 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 المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات

السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة

لم يتم تحديد تاريخ

او شركة المحاصة - تعديلات

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/ التغييرات 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 نشاطا تجاريا (كما هو معرف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول نشاطا تجاريا، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة 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.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر. لا تتوقع الادارة بأن تطبيق هذه التعديلات سيكون له اثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء هذه المعاملات.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعرفية"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط فيما يتعلق بتعريف النشاط التجاري. التعديلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط تجاريا ، يجب أن تشمل الأنشطة والأصول المستحوذ عليها ، كحد أدنى ، على مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات ؛
- تضييق 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 والأصول التي تم الحصول عليها غير تجاريا لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري 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 "مادي" ومواءمة التعريف المستخدم في كل من 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 أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة في اعداد البيانات المالية المجمعة كما يلي :

5.1 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على الشركة التابعة عندما تتعرض المجموعة او يكون لها الحق بعوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة التابعة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على الشركة التابعة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ تقرير الشركة 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 الأم . 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 للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة. تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والايادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة الى تاريخ الاستبعاد.

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

عند بيع حصة مسيطرة في الشركات التابعة، فان الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الاصول بالاضافة الى فرق ترجمة العملة المتراكمة والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. ان القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة يعتبر اما القيمة العادلة للقياس المبدئي للمحاسبة اللاحقة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عندما يكون مناسباً ، أو التكلفة عند القياس المبدئي للاستثمار كشركة زميلة او محاصة.

مع ذلك، فان التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. ان القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

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

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

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.2 تابع/ دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعرفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية 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 الادارة 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 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 المقدم، ب) القيمة المسجلة للخصم غير المسيطرة في سجلات التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. اذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

5.3 ايرادات توزيعات الأرباح

تتحقق ايرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق بإستلام تلك الدفعات.

5.4 فوائد وإيرادات مماثلة

يتم اثبات الفوائد والإيرادات المماثلة على اساس الاستحقاق باستخدام طريقه الفائده الفعلية.

5.5 المصاريف التشغيلية

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

5.6 تكاليف تمويل

يتم إثبات تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع الأخذ بالاعتبار الرصيد القائم للقروض المستحقة ومعدل الفائدة عليها. إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بجزء أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو يبعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. تنتهي رسملة تكاليف التمويل عندما تكتمل على نحو واضح كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للغرض المقصود منه أو يبعه. يتم الاعتراف بتكاليف التمويل الأخرى كمصاريف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

5.7 الضرائب

5.7.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة المخصص للشركة الأم وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.7.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST)

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

5.7.3 الزكاة

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

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.8 التقارير القطاعية

لدى المجموعة اثنان من القطاعات التشغيلية: وهي والاستثمارات والعقارات. عند تحديد قطاعات التشغيل هذه، تتبع الإدارة خطوط الخدمات الخاصة بالمجموعة التي تمثل المنتجات والخدمات الرئيسية. يتم إدارة كل قطاع بشكل مستقل حيث يتطلب مناهج وموارد مختلفة. إن جميع التحويلات بين القطاعات تتم بأسعار تجارية بحتة. لأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات القياس المستخدمة في بياناتها المالية. إضافة إلى ذلك، لا يتم توزيع الأصول والخصوم غير المتعلقة مباشرة بأنشطة عمل أي قطاع تشغيل إلى أي من هذه القطاعات.

5.9 عقارات استثمارية

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 وتستثنى 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 المجمع 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 متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع 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 للمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.10 عقارات استثمارية قيد التطوير

تمثل العقارات الإستثمارية قيد التطوير في عقار محتفظ به للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري ويتم قياسه مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً ادراج العقارات 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. الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة يتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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 تصبح قيمته العادلة من الممكن تحديدها بشكل يعتمد عليه او عند اكتمال التطوير (أيهما اقرب). ان العقارات الإستثمارية قيد التطوير مصنفة كأصول غير متداولة ، ما لم ينص على غير ذلك.

5.11 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون للمجموعة تأثير مهم عليها وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية وتتطلب هذه الطريقة إثبات حصة المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي بالتكلفة بالإضافة لحصة المجموعة في كافة التغيرات اللاحقة في صافي أصول الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة، ويعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركات الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للأصول والخصوم والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.11 تابع/ استثمار في شركات زميلة

يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم فحص انخفاض قيمتها كجزء من قيمة هذا الاستثمار. يتم الاعتراف في الحال في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بأي زيادة، بعد إعادة التقدير لحصة الشركة الأم في القيمة العادلة للأصول والخصوم والالتزامات الطارئة المحددة عن تكلفة الامتلاك.

يتم تخفيض توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة من القيمة الدفترية للاستثمار. إن التعديلات على القيمة الدفترية يمكن أن تكون أيضاً ضرورية لإثبات التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة التي تنتج عن التغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة. يتم الاعتراف في الحال في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع بالتغيرات في حصة المجموعة من حقوق ملكية الشركة الزميلة. عندما تتساوى أو تزيد حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة متضمناً أية ذمم مدينة غير مضمونة، فلا تعترف المجموعة بخسائر إضافية ما لم تتكبد التزامات أو أن تقوم بإجراء دفعات نيابة عن الشركة الزميلة. يتم حذف الأرباح غير المحققة من العمليات المالية مع الشركة الزميلة بمحدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة، ويتم حذف الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض في قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم لانخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة عندما يوجد دليل على انخفاض قيمة الأصل أو عندما تكون الخسائر التي تم الاعتراف بها في سنوات سابقة لم تعد قائمة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ البيانات المالية للشركة الأم أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم ويتم استخدام سياسات محاسبية متماثلة. وحيثما يكون ذلك عملياً فإنه يتم إدخال تعديلات بأثار العمليات المهمة أو الأحداث الأخرى التي أجريت بين تاريخ البيانات المالية للشركات الزميلة وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم. عند فقدان المجموعة تأثيراً جوهرياً على الشركة الزميلة تقوم المجموعة بقياس وإثبات أي استثمار محتفظ له بقيمته العادلة. أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان تأثير جوهري عليها والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به والحصل من البيع يتم إثباته في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بالرغم من ذلك ، عندما تخفض المجموعة نسبة ملكيتها في شركة زميلة ولكن تبقى محاسبته باستخدام طريقة حقوق الملكية ، عندها تقوم المجموعة بإعادة تصنيف الى بيان الأرباح أو الخسائر نسبة الأرباح أو الخسائر والتي تم الاعتراف بها مسبقاً في بيان الدخل الشامل المرتبطة بنسبة انخفاض الملكية اذا ما كان سيتم إعادة تصنيف هذه الأرباح أو الخسائر عند استبعاد الأصول او الخصوم المتعلقة بها.

5.12 الادوات المالية

5.12.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

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

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

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
- (أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
- (ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع/ الادوات المالية

5.12.1 تابع/ التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل او تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل او الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الاصل او تحويل السيطرة على الاصل، عندها يتم تحقق اصل جديد الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الاصل.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد او إعفاؤه او الغاؤه او انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير ، او بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التبدل او التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح او الخسائر المجموع.

5.12.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فان الأصول المالية، يتم تصنيفها الى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- أصول مالية بالتكلفة المطفأة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر؛
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر؛
- يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:
- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

يجوز للمجموعة إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي 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 لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVTOCI كمراس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي

5.12.3 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
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدئي ، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
- تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

- الذمم المدينة والأصول الأخرى

تظهر الذمم المدينة والأصول الأخرى بمبلغ الفاتورة الاصل ناقصا مخصص اي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.

- النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق وأرصدة لدى البنوك ومؤسسات مالية أخرى وودائع قصيرة الأجل تستحق خلال ثلاثة أشهر ولا تخضع لمخاطر هامة للتغيرات في القيمة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع/ الادوات المالية

5.12.3 تابع/ التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVTOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على استثمارات في أسهم حقوق الملكية 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 المبدئي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الادوات) 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 الاعمال.

يتم الاحتفاظ باصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
 - عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة ادوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نية فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الاجل؛ 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 مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة 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.

• الموجودات 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 استثمارات في أسهم حقوق الملكية من الاسهم المسعرة وغير المسعرة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع/ الادوات المالية

5.12.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الموجودات المالية باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او 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 تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالإعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة 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 الادوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالإعتراف 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 الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر 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 الارباح او الخسائر المجمع لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بها من خلال حساب مخصص الخسارة.

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 انه 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 نهج مبسط فيها.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع/ الادوات المالية

5.12.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة دائنون ومطلوبات أخرى وقروض و مستحق الى البنوك. يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم تحديدها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الحسابات الدائنة والمطلوبات الأخرى والقروض والمستحق الى البنوك كمطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة دائنون ومطلوبات أخرى

يتم تسجيل الدائنون والمطلوبات الأخرى لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن بضائع وخدمات استلمت سواء صدر بها فواتير ام لم تصدر.

• قروض

(i) قرض لأجل ومستحق الى البنوك

يقاس القرض لأجل ومستحق الى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الارباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.

(ii) مرابحات دائنة إجارة دائنة

تمثل المرابحات الدائنة الإجارة الدائنة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة وإجارة دائنة يتم إثبات المرابحات الدائنة والإجارة الدائنة بالمبلغ الإجمالي للذمم الدائنة، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

5.12.6 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

5.13 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

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

5.14 تسوية الادوات المالية

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

5.15 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات 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 للادوات 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 مخضومة او اساليب تقييم اخرى.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.16 اختبار انخفاض الاصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة 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 اعادة 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 الادارة. يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولا لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا اعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

5.17 عقود التأجير

السياسات المحاسبية المطبقة من 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

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

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي يتم تحديده بشكل صريح في العقد أو يتم 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 الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأى غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام الخيارات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج 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 المبدئي لالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقدير أي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار مقدمة تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضاً بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.17 تابع/ عقود التأجير

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 تلك الثابتة في الجوهر) ومدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات ستم ممارستها إلى حد معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام بما يتم دفعه وزيادته بالفائدة. يتم إعادة قياسه ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو كريح أو خسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر 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 وسيطاً، فإنها تقوم بالحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقود 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 الرئيسي.

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 لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم لعقد الإيجار التمويلي.

السياسات المحاسبية المطبقة من 1 يناير 2019

المجموعة كمستأجر

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

5.18 المعدات

يتم تسجيل المعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه حسب الغرض المخصص له من قبل إدارة المجموعة. وبعد ذلك، يتم قياس المعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الهبوط في القيمة ان وجدت. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات. يتم تقدير الأعمار الانتاجية للمعدات بمعدل 3-5 سنوات. يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي 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.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.19 حقوق الملكية والاحتياطيات وتوزيعات الأرباح

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم المصدرة والمدفوعة. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من نسب أرباح الفترة الحالية والسابقة وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم. احتياطي القيمة العادلة- يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر. احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي. تتضمن الأرباح المحتفظ بها كافة أرباح وخسائر الفترة الحالية والسابقة. إن كافة المعاملات مع مالكي الشركة الأم يتم تسجيلها بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية. تدرج توزيعات الأرباح المستحقة إلى المساهمين ضمن المطلوبات الأخرى عند اعتماد توزيعات الأرباح في الجمعية العمومية.

5.20 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لتمام 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 إلى ذلك بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.21 ترجمة العملات الاجنبية

5.21.1 عملة التشغيل والعرض

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

5.21.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية إلى 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 اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة 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 العادلة.

5.21.3 العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم تحويل كافة أصول وخصوم ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي. إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية. عند التجميع تم تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كأصول وخصوم للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وثبتت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ السياسات المحاسبية الهامة

5.22 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 بالشركة الأمكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما 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 للنقود جوهرية.

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 المجموع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.23 معاملات مع أطراف ذات صلة

تتكون الأطراف ذات الصلة من أعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم المقربين وشركات يملكون فيها حصصا رئيسية. جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة يتم اعتمادها من قبل الإدارة.

6. أحكام الادارة 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 تعديلا جوهريا 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 إجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبند الأدوات المالية في الايضاح 5.12). 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 القيم العادلة للاصول والخصوم المقتناة

يتطلب تحديد القيمة العادلة للاصول والخصوم والخصوم الطارئة نتيجة لدمج الاعمال حكما هاما.

6.1.3 تقييم السيطرة

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

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع/ أحكام الادارة الهامة

6.1.4 تصنيف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيابة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار قيد التطوير أو عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة، ستحدد لاحقا ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقا بالتكلفة أو القيمة المحققة ايها 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 اذا تم حيازته 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 اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة، وفي حال كانت هذه العقارات قيد التطوير عندها يتم تصنيفها كعقارات استثمارية قيد التطوير.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

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

6.2.1 انخفاض قيمة شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتثبت هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.2.2 انخفاض قيمة الاصول المالية

ينطوي 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 المدينة 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 دمج الأعمال

تستخدم الادارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الاعمال. وبصفة خاصة، فان القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الرجحية المستقبلية.

6.2.4 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية وعقارات استثمارية قيد التطوير

تدرج المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم تقييم القيم العادلة من قبل الإدارة بمساعدة تقييم مقدم من مقيمين خارجيين قاموا باستخدام أساليب التقييم لتحديد القيمة العادلة. عندما تقرر المجموعة بان القيمة العادلة للعقار الاستثماري قيد التطوير لا يمكن تحديدها بشكل موثوق فيه لكنها تتوقع بان يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بشكل موثوق فيه عند اكتمال الانشاء، عندها تقوم المجموعة بقياس ذلك العقار الاستثماري قيد التطوير بالتكلفة حتى يصبح بالامكان تحديد قيمته العادلة بشكل موثوق فيه أو عند اكتمال التطوير (أيهما أقرب). وعندما يكون بالامكان قياس القيمة العادلة بشكل موثوق فيه، قد تختلف القيمة العادلة لتلك العقارات عن التكلفة الفعلية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.5 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات 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 الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اسس تجارية بتاريخ التقرير .

6.2.6 التأثير الهام

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

7. شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة ونسبة ملكية المجموعة:

إسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية
		31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	
شركة كي بي تي بروجيكتس العقارية ذ.م.م [سابقاً: شركة كي بي تي بروجيكتس لادارة المشاريع ذ.م.م] (i)	الكويت	99%	99%	عقارات
الشركة الوطنية المتحدة القابضة ش.م.ك (قابضة)	الكويت	99.8%	99.8%	الاستثمار
شركة كي بي تي كايمان المحدودة	جزر كايمان	100%	100%	عقارات
شركة كي بي تي كاريبان المحدودة	جزر كايمان	100%	100%	عقارات
شركة كي بي تي لوكسمبورغ اس.ايه.ار.ال	لوكسمبورغ	100%	100%	عقارات

(i) لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة برهن ملكيتها في شركة كي بي تي بروجيكتس العقارية - ذ.م.م وذلك كضمان للقروض وجاري حالياً الانتهاء من الاجراءات مع الجهة المقرضة (ايضاح 22).

8. رد مخصص انتفت الحاجة إليه

خلال السنوات السابقة، تم رفع دعوى قضائية على الشركة الأم من قبل شركة محلية تطالب بمبلغ 837,806 د.ك بالإضافة الى 7% فائدة سنوية وذلك بدعوى عدم إمتثال الشركة الأم لبنود عقد خدمات إدارية عقارية معينة مبرم مع المدعية.

خلال السنة، وبعد تداول القضية في محكمة أول درجة ومحكمة الإستئناف، تم الحكم من قبل محكمة التمييز على الشركة الأم بأن تؤدي للمدعية المبلغ أعلاه بالإضافة الى الفائدة القانونية محسوبة من تاريخ 31 ديسمبر 2008 وحتى تمام السداد.

وعليه، قامت المجموعة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وخلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 بتراكم مخصص إجمالي مبلغ 1,456,106 د.ك تم إثباته في الدائون والمطلوبات الأخرى وذلك لأصل المطالبة بالإضافة الى الفوائد القانونية محسوبة من 31 ديسمبر 2008 وحتى 31 مارس 2019.

بتاريخ 21 أبريل 2019، قامت المجموعة بتوقيع إتفاقية تسوية مديونية وصلح مع تلك الشركة المدعية والتي بموجبها وافق الطرفان على قيام المجموعة بسداد مبلغ 1,220,000 د.ك مقابل تنازل الشركة المدعية عن الحكم الصادر أعلاه. نتيجة لذلك، قامت المجموعة خلال السنة بعكس مخصص إنتفت الحاجة إليه بمبلغ 236,106 د.ك تم إثباته كإيراد ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

9. صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
335,261	(168,544)	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
558,016	584,645	التغير في القيمة العادلة
9,494	17,714	أرباح من بيع
902,771	433,815	ايرادات توزيعات أرباح
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
104,751	132,484	ايرادات توزيعات أرباح
1,007,522	566,299	

10. تكاليف تمويل

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
312,762	637,948	قروض
133,475	237,367	مستحق الى بنك
446,237	875,315	

11. ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ، بعد إستبعاد أسهم الخزينة. وحيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخفضة قائمة ، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
2,481,444	2,456,914	ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
627,321,886	627,321,886	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
3.96 فلس	3.92 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة وذلك لغرض حساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة لتعكس تأثير أسهم المنحة المصدرة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (ايضاح 19). حيث أنه لا يوجد هناك أدوات مخفضة قائمة فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. النقد وشبه النقد

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
2,045,357	2,109,378	نقد وأرصدة لدى البنوك
2,515,993	2,960,809	نقد في محافظ مدارة
4,561,350	5,070,187	النقد وشبه النقد
		يطرح:
(1,207,100)	(1,708,146)	نقد محجوز لدى محافظ مدارة
(217,050)	(216,880)	أرصدة بنكية محجوزة
3,137,200	3,145,161	النقد وشبه النقد لبيان التدفقات النقدية المجمع

النقد في محافظ مدارة يتضمن مبلغ 1,708,146 د.ك (31 ديسمبر 2018: 1,207,100 د.ك) مرهون كضمان مقابل بعض قروض (ايضاح 22).

13. مدينون وموجودات أخرى

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
1,332,718	1,424,557	الموجودات المالية
100,000	-	ذمم مدينة
720,107	192,103	المستحق من بيع استثمارات
237,168	473,520	المستحق من شركة زميلة
2,389,993	2,090,180	موجودات مالية أخرى
(866,066)	(885,941)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
1,523,927	1,204,239	
		الموجودات غير المالية
82,980	150,310	مدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
1,606,907	1,354,549	

ان القيم المدرجة للأصول المالية أعلاه تقارب قيمتها العادلة وتستحق جميعها خلال سنة واحدة. ان الحركة على مخصص الذمم التجارية المدينة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
867,656	866,066	الرصيد في بداية السنة
(68,985)	-	المشطوب خلال السنة
66,630	20,000	صافي مخصص السنة
765	(125)	تعديل ترجمة عملة أجنبية
866,066	885,941	

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
979,484	645,809	أوراق مالية مسعرة
2,133,478	692,268	أوراق مالية غير مسعرة
3,112,962	1,338,077	

قامت المجموعة خلال السنة بالدخول في معاملات مبادلة مع طرف ثالث وطرف ذي صلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أوراق مالية غير مسعرة، بقيمة مدرجة إجمالية بلغت 3,662,483 د.ك نتج عنها ربح بمبلغ 438,775 د.ك. تم تصنيف الأوراق المالية غير المسعرة الجديدة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بمبلغ 2,001,683 د.ك و استثمار في الشركة الزميلة بمبلغ 1,660,800 د.ك (ايضاح 17).

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 29.2.

15. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
22,711,477	23,468,526	أوراق مالية مسعرة

يتم الاحتفاظ بهذه الأوراق المالية المسعرة لأغراض استراتيجية متوسطة إلى طويلة الأجل. وبناءً على ذلك، فقد اختارت المجموعة تحديد هذه الأوراق المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر حيث تعتقد أن الاعتراف بالتقلبات قصيرة الأجل في القيمة العادلة لهذه الأصول المالية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لن يكون متوافقاً مع إستراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الأصول المالية للأغراض طويلة الأجل وتحقيق أدائها المتوقع على المدى الطويل. إن الأصول المالية أعلاه تمثل استثمار في شركة محلية مدرجة تعمل في القطاع الطبي.

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 29.2.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة على العقارات الإستثمارية خلال السنة :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
38,841,693	43,493,830	في 1 يناير
3,826,435	12,147,785	إضافات
-	(3,158,000)	استبعادات
793,059	563,251	التغير في القيمة العادلة
32,643	(2,950)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
43,493,830	53,043,916	في 31 ديسمبر

إن التوزيع الجغرافي للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما يلي :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
27,971,000	37,662,000	الكويت
11,998,749	11,739,316	الإمارات العربية المتحدة
3,524,081	3,642,600	الولايات المتحدة الأمريكية
43,493,830	53,043,916	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع بعض العقارات الإستثمارية بقيمة 3,158,000 د.ك الى طرف ذي صلة مقابل مبلغ بيع مقداره 3,490,000 د.ك محققة بذلك ربح بمبلغ 332,000 د.ك.

إن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة 49,401,316 د.ك (31 ديسمبر 2018: 36,811,750 د.ك) مرهونة كضمان للقروض ومستحق الى بنك (ايضاح 22 و 23). كما في 31 ديسمبر 2019، ان سند ملكية احد العقارات المرهونة بمبلغ 25,501,000 د.ك (2018 : 24,813,000 د.ك) تم تسجيله باسم شركة تابعة للجهة المقرضة والتي أكدت كتابياً ان الشركة الأم هي المالك المستفيد من ذلك العقار ومع ذلك، لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة قامت المجموعة بتحويل ملكية هذا العقار لصالح احدى الشركات التابعة وجاري حالياً الانتهاء من رهن تلك الشركة التابعة كضمان للقروض.

لغرض التقييم، قد تقوم الإدارة بتعديل الافتراضات المستخدمة، عند الحاجة، من قبل خبراء تقييم العقارات المهنيين المستقلين لبعض العقارات بتبني نهج متحفظ يعكس التغيرات في اسواق تلك العقارات. وفقاً لذلك، انخفضت القيمة العادلة لبعض العقارات الإستثمارية بقيمة لا شيء د.ك (971,485 د.ك في 2018) عن التقييم الأدنى الذي قام به اثنان من خبراء التقييم المهنيين المستقلين .

إيضاح 29.3 يوضح كيف تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. استثمار في شركة زميلة

النشاط الرئيسي	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019		
سلع استهلاكية	26.9%	42.9%	الكويت	شركة مجموعة الصناعات الغذائية المتحدة ش.م.ك.م
قامت المجموعة خلال السنة بالاستحواذ على نسبة اضافية تبلغ 16.06% في الشركة الزميلة فيها من خلال معاملة مقايضة (ايضاح 14) مقابل مبلغ 1,660,800 د.ك. فقد نتج عن الإستحواذ على نسبة اضافية شهرة تبلغ 988,535 د.ك.				
تكون القيمة العادلة المؤقتة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد كما في تاريخ اقتناء الشركة المستثمر فيها أعلاه كما يلي:				
30 سبتمبر 2019 د.ك.				
4,184,934	صافي الاصول			
1,660,800	مقابل الشراء			
(672,265)	الحصة في صافي الاصول المستحوذ عليها			
988,535	الشهرة المتضمنة			
تم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات القابلة للتحديد التي تم حيازتها بشكل مؤقت من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه والشهرة الناتجة المتضمنة للمراجعة في غضون اثني عشر شهرًا من تاريخ الشراء فيما يلي المعلومات المالية الملخصة للشركة الزميلة للمجموعة:				
31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.			
2,661,450	1,918,645	الاصول		
4,450,854	4,757,315	الجزء المتداول		
		الجزء غير المتداول		
		الخصوم		
(3,362,348)	(3,001,436)	الجزء المتداول		
(688,724)	(790,843)	الجزء غير المتداول		
3,061,232	2,883,681	صافي الاصول		
		حقوق الملكية الخاصة بـ :		
4,052,309	4,299,534	بملكى الشركة الأم		
(991,077)	(1,415,853)	الحصص غير المسيطرة		
3,061,232	2,883,681	إجمالي حقوق الملكية		
1,091,046	1,848,282	حصة المجموعة في صافي الاصول		
1,378,270	2,366,805	الشهرة		
2,469,316	4,215,087	القيمة الدفترية		
3,366,589	2,030,104	الايادات		
(148,950)	183,218	صافي الربح / (الخسارة)		
(148,950)	307,218	اجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل		
-	58,318	حصة المجموعة من النتائج		

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع/ استثمار في شركة زميلة

ان الحركة على الاستثمار في شركة زميلة كما يلي :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
-	2,469,316	الرصيد في 1 يناير
2,469,316	1,660,800	إضافات
-	58,318	حصة في النتائج
-	26,653	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
2,469,316	4,215,087	صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

18. عقار استثماري قيد التطوير

إن العقار الإستثماري قيد التطوير يقع في أوروبا حيث تم الإستحواذ عليه لغرض تطويره الى مبنى سكني وتجاري.

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
851,755	947,716	التكلفة
185,199	695,446	تكلفة الأرض
1,036,954	1,643,162	تكاليف تطوير
		صافي القيمة الدفترية في نهاية السنة

فيما يلي الحركة على العقار قيد التطوير خلال السنة :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
-	1,036,954	في 1 يناير
1,051,066	597,719	إضافات
-	28,906	التغير في القيمة العادلة
(14,112)	(20,417)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
1,036,954	1,643,162	في 31 ديسمبر

19. رأس المال

وافقت الجمعية العمومية الغير عادية للمساهمين المنعقدة في 25 ابريل 2019 على زيادة رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع للشركة الأم من خلال اصدار اسهم منحة مقدارها 29,872,470 سهم. بتاريخ 5 مايو 2019 ، اعتمدت وزارة التجارة والصناعة التأشير في السجل التجاري بزيادة رأس المال.

كما في 31 ديسمبر 2019، يتألف رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 627,321,886 سهم بواقع 100 فلس للسهم الواحد (31 ديسمبر 2018 : 597,449,416 سهم بواقع 100 فلس للسهم الواحد).

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

20. الاحتياطات

احتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم ، وتعديلاتهما، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة 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.

احتياطي اختياري

يتطلب النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم، وتعديلاتها تحويل نسبة معينة، من ربح السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الإحتياطي الإختياري، حيث ان تلك النسبة يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العمومية ، ويوقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة .

لا يتم التحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

21. دائنون ومطلوبات أخرى

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
254,748	169,571	ذمم دائنة
475,480	595,527	مصاريف مستحقة ومخصصات
323,288	296,161	فوائد وتوزيعات مستحقة
614,073	607,968	إيجارات مستلمة مقدما
1,441,645	-	مخصص دعوى قضائية (ايضاح 8)
777,286	876,817	مطلوبات أخرى
3,886,520	2,546,044	

22. قروض

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
935,713	963,722	قرض لأجل
6,428,993	15,087,848	مجممل مبلغ التمويل الإسلامي
7,364,706	16,051,570	مجممل مبلغ القروض
(1,220,130)	(2,398,334)	ناقصاً: تكاليف مؤجلة
6,144,576	13,653,236	

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

22. تابع/ قروض

تستحق القروض السداد كما يلي:

31 ديسمبر 2018 د.ك.	31 ديسمبر 2019 د.ك.	خلال سنة أكثر من سنة
2,184,553	2,091,140	
5,180,153	13,960,430	
7,364,706	16,051,570	

(أ) مبلغ القرض لأجل يمثل التسهيلات ممنوحة باليورو من بنك أجنبي بفائدة 1.2% فوق سعر يوريبور. إن المبلغ القائم بتاريخ التقرير البالغ 2.83 مليون يورو يستحق بتاريخ 20 فبراير 2020، قابل للتجديد. إن التسهيلات مضمونة مقابل رهن نقد في محفظة إدارة لدى نفس البنك (ايضاح 12).

(ب) تتكون تسهيلات التمويل الإسلامي مما يلي:

- خلال السنة، حصلت المجموعة على تمويل الإجارة من بنك اسلامي محلي بقيمة 8,300,000 د.ك مع ربح بنسبة 1% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، يتم سداؤه على 5 أقساط سنوية تنتهي في 15 ديسمبر 2023.
 - خلال السنة، حصلت المجموعة على حد تسهيلات ائتمانية بمبلغ 16.5 مليون د.ك من بنك اسلامي محلي على شكل تمويل مراجعة بمعدل ربح بنسبة 1.75% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي يتم سداؤه على 7 أقساط سنوية تنتهي في 1 سبتمبر 2026. ان الرصيد القائم لهذه التسهيلات كما في التاريخ التقرير بمبلغ 4,389,514 د.ك .
- إن تسهيلات التمويل الإسلامي مضمونة مقابل رهن بعض العقارات الإستثمارية ولكن لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة تم رفع الرهن عن بعض العقارات الاستثمارية وتحويل ملكيتها لإحدى الشركات التابعة وجاري حالياً الانتهاء من اجراءات رهن تلك الشركة التابعة (ايضاح 7 و 16).

23. المستحق الى بنك

يمثل المستحق الى بنك إجمالي سحب على المكشوف بمبلغ 18 مليون دولار أمريكي من بنك أجنبي بفائدة 2.5% (31 ديسمبر 2018: 3%) فوق سعر الليورلمدة شهر. إن المبلغ القائم كما في تاريخ التقرير يمثل سحب على المكشوف بمبلغ 17.59 مليون دولار أمريكي والتي تستحق خلال سنة من تاريخ السحب، قابل للتجديد. إن التسهيلات مضمونة مقابل رهن من الدرجة الأولى على عقارات إستثمارية بقيمة 11,739,316 د.ك (31 ديسمبر 2018: 11,998,750 د.ك) وحوالة حق لإيرادات إيجارات تلك العقارات الإستثمارية لصالح البنك.

24. تسوية الالتزامات الناتجة عن أنشطة تمويلية

ان تغيرات المجموعة في الخصوم الناتجة عن أنشطة التمويل يمكن تسويتها كما يلي :

المجموع د.ك.	مستحق الى بنك د.ك.	القروض د.ك.	
9,790,176	3,645,600	6,144,576	الرصيد في 1 يناير 2019
			تدفقات نقدية :
(6,233,036)	(24,173)	(6,208,863)	• المسدد
15,478,703	1,742,937	13,735,766	• التحصيلات
			بنود غير نقدية :
(21,526)	(3,283)	(18,243)	• فروقات عملة أجنبية
19,014,317	5,361,081	13,653,236	31 ديسمبر 2019

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. تابع/ تسوية الالتزامات الناتجة عن أنشطة تمويلية

المجموع د.ك	مستحق الى بنك د.ك	القروض د.ك	
6,653,338	-	6,653,338	الرصيد في 1 يناير 2018
(1,952,691)	-	(1,952,691)	تدفقات نقدية :
5,052,283	3,593,400	1,458,883	• المسدد
			• التحصيلات
			بنود غير نقدية :
37,246	52,200	(14,954)	• فروقات عملة أجنبية
9,790,176	3,645,600	6,144,576	31 ديسمبر 2018

25. معاملات مع أطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات صلة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفو الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو يملكهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي تفاصيل المعاملات والأرصدة الهامة مع الأطراف ذات الصلة:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	الأرصدة في بيان المركز المالي المجموع :
126,396	182,299	مدينون وموجودات أخرى
720,107	192,103	المستحق من شركة زميلة (مدرج في الذمم المدينة والأصول الأخرى)
272,346	51,301	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
500,000	-	قروض

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	ايرادات تأجير
80,834	80,834	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	332,000	التغير في القيمة العادلة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(76,093)	(11,163)	أرباح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
516,854	381,673	مصروفات عمومية وإدارية
31,820	33,880	تكاليف تمويل
18,789	16,500	

مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
281,766	283,923	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
71,662	91,361	مكافأة لحماية الخدمة للموظفين
353,428	375,284	

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. توزيعات أرباح مقترحة والجمعية العمومية السنوية

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجمع ، اقترح اعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم توزيع أرباح نقدية 3% من رأس المال المدفوع بما يعادل 3 فلس لكل سهم وذلك للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. ان هذا الإقتراح يخضع لموافقة الجمعية العامة والجهات الرقابية. اعتمدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم والمنعقدة في 25 ابريل 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، كما وافقت على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحه 5% من رأس المال المدفوع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: ارباح نقدية بواقع 3 فلس للسهم و 5% أسهم منحة).

27. معلومات القطاعات

تنقسم المجموعة الى قطاعات تشغيل لأغراض إدارة أنشطة الأعمال المختلفة. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في دولة الكويت ودولة الامارات العربية المتحدة والولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا. لأغراض تحليل القطاعات الرئيسية، تقوم إدارة المجموعة بتوزيع الأعمال والخدمات على قطاعات التشغيل التالية :

- أنشطة الاستثمار وتتضمن المشاركة في استثمارات الملكية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- أنشطة العقارات وتتضمن الاستثمار وإدارة العقارات وإنشاء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن السياق الطبيعي للأعمال والخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.
- لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات. فيما يلي القطاعات التي تم رفع التقارير عنها بطريقة أكثر توافقاً مع التقارير الداخلية المقدمة الى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019		
المجموع	أنشطة العقار	أنشطة الاستثمار
د.ك	د.ك	د.ك
5,631,273	5,006,654	624,619
2,457,284	1,858,269	599,015
الدخل		
ربح السنة		
كما في 31 ديسمبر 2019		
90,152,487	60,737,570	29,414,917
21,560,361	21,493,181	67,180
68,592,126	39,244,389	29,347,737
مجموع الموجودات		
مجموع المطلوبات		
صافي الأصول		
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018		
5,431,231	4,423,708	1,007,523
2,482,873	1,513,429	969,444
الدخل		
ربح السنة		
كما في 31 ديسمبر 2018		
79,027,957	49,980,327	29,047,630
13,676,696	13,635,704	40,992
65,351,261	36,344,623	29,006,638
مجموع الموجودات		
مجموع المطلوبات		
صافي الأصول		

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. لدى المجموعة العديد من الأصول المالية مثل الذمم المدينة والأصول الأخرى والأرصدة لدى البنوك والمحافظ المدارة والاستثمارات في الأوراق المالية. تتضمن الخصوم المالية الرئيسية لدى المجموعة الذمم الدائنة والخصوم الأخرى والقروض والمستحق إلى بنك. إن الهدف الرئيسي للخصوم المالية هو تمويل الأنشطة التشغيلية للمجموعة. تتعرض المجموعة نتيجة لانشطتها إلى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. إن أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم هم المسؤولون بشكل نهائي عن تحديد سياسات واستراتيجيات إدارة المخاطر. إن المجموعة لا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. فيما يلي أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة :

28.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للادوات المالية نتيجة لتغير سعر صرف العملات الأجنبية.

تعمل المجموعة، وبشكل أساسي، في دول الخليج و الولايات المتحدة الأمريكية و أوروبا، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية. إن المركز المالي للمجموعة قد يتأثر بشكل أساسي بالتغيرات في هذه العملات. للتخفيف من التعرض لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية، بغير العملة الكويتية. وفقاً لسياسات المجموعة لإدارة المخاطر. قد يتأثر المركز المالي للمجموعة بشكل جوهري بحركة هذه العملات.

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية المحددة بالأصول النقدية مطروحا منها الخصوم النقدية عند تاريخ بيان المركز المالي والتي تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال كما يلي :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
يعادل	يعادل	
د.ك	د.ك	
931,418	1,040,797	درهم اماراتي
(3,675,249)	(2,065,637)	دولار أمريكي
(742,542)	(661,953)	يورو

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 5% (2018 : 5%) 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 5% في أسعار العملات الأجنبية. إن الرقم الموجب أدناه يشير إلى الزيادة في ربح السنة في حين أن الرقم السالب يشير إلى النقص في ربح السنة. لا يوجد تأثير جوهري على الدخل الشامل الآخر. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع/ أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.1 تابع/ مخاطر السوق

%5- تأثير	%5- تأثير	%5+ تأثير	%5+ تأثير	نتائج السنة
31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
174,319	84,340	(174,319)	(84,340)	

تفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملات الاجنبية خلال السنة بناء على حجم وطبيعة المعاملات ، ولكن يمكن اعتبار التحليل الموضح اعلاه على أنه يمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر العملة الاجنبية .

(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. ان المجموعة معرضه لمخاطر اسعار الفائدة بالنسبة الى القروض ومستحق الى البنوك. الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات 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 اعداد تحليل الحساسية .

31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019		نتائج السنة
%1 -	%1 +	%1 -	%1 +	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
(97,902)	97,902	(190,143)	190,143	

(ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ، المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية إما بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنوع محافظها الاستثمارية. وتتم عملية التنوع تلك، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة. يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تم تحديدها على أساس مخاطر لأسعار تلك الأوراق المالية كما في تاريخ التقرير. لم يحدث خلال السنة تغيير على الطرق والفرضيات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.1 تابع / مخاطر السوق

ج) تابع / المخاطر السعرية

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 10% (2018 : 10%) بالزيادة / النقصان فان تأثير تلك التغيرات على ربح السنة وحقوق الملكية سيكون كما يلي:

حقوق الملكية		ربح السنة		
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	±311,296	±133,808	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
±2,271,148	±2,346,853	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

28.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة الطرف الآخر. ان 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 محددة أو من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
4,561,350	5,070,187	نقد وشبه النقد (ايضاح 12)
1,606,907	1,354,549	مدينون وموجودات أخرى (ايضاح 13)
2,537,573	1,338,077	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,722,940	23,468,526	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
11,428,770	31,231,339	

تعتبر ادارة المجموعة الاصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ التقرير المالي تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية .

إن مخاطر الإئتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك ولدى المحافظ المدارة والودائع لأجل تعتبر غير هامة نظرا لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية. ان المعلومات المتعلقة بتمركز الأصول المذكورة في ايضاح 28.3 .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع/ أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.3 تركيز الموجودات المالية

إن توزيع الموجودات المالية حسب القطاع الجغرافي هو كما يلي:

المجموع د.ك	الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا د.ك	دول مجلس التعاون الخليجي د.ك	الكويت د.ك	
5,070,187	3,214,425	847,948	1,007,814	31 ديسمبر 2019
1,338,077	626,782	25,006	686,289	نقد وشبه النقد
23,468,526	-	-	23,468,526	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر
1,354,549	6,014	876,140	472,395	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31,231,339	3,847,221	1,749,094	25,635,024	مدينون وموجودات أخرى
4,561,350	2,821,679	970,708	768,963	31 ديسمبر 2018
3,112,962	912,077	84,495	2,116,390	نقد وشبه النقد
22,711,477	-	-	22,711,477	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر
1,606,907	14,225	632,484	960,198	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
31,992,696	3,747,981	1,687,687	26,557,028	مدينون وموجودات أخرى

28.4 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللمحد 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	3 - 12 شهوراً د.ك	حتى 3 اشهر د.ك	
2,546,044	187,674	941,741	1,416,629	31 ديسمبر 2019
16,051,570	13,960,430	991,058	1,100,082	المطلوبات المالية
5,418,713	-	5,361,081	57,632	دائنون ومطلوبات أخرى
24,016,327	14,148,104	7,293,880	2,574,343	قروض
				مستحق الى بنك

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع/ أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.4 تابع/ مخاطر السيولة

المجموع	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	حتى 3 اشهر د.ك	31 ديسمبر 2018 المطلوبات المالية
3,886,520	282,245	2,814,680	789,595	دائنون ومطلوبات أخرى
7,364,706	5,180,153	1,051,130	1,133,423	قروض
3,695,792	-	3,645,600	50,192	مستحق الى بنك
14,947,018	5,462,398	7,511,410	1,973,210	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة. باستثناء الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس الفترة المتبقية من تاريخ التقارير المالية إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن قائمة الاستحقاق للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية تتحدد استنادًا إلى تواريخ الإنهاء المخطط لها من قبل الإدارة.

إن قائمة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية في 31 ديسمبر 2019 هي كما يلي :

المجموع	أكثر من سنة د.ك	3 - 12 شهرًا د.ك	حتى 3 أشهر د.ك	الموجودات
5,070,187	-	-	5,070,187	نقد وشبه النقد
1,354,549	260,948	506,145	587,456	ذمم مدينة وموجودات أخرى
1,338,077	-	1,338,077	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
23,468,526	-	23,468,526	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
53,043,916	53,043,916	-	-	عقارات استثمارية
4,215,087	4,215,087	-	-	استثمار في شركة زميلة
1,643,162	1,643,162	-	-	عقار استثماري قيد التطوير
18,983	18,983	-	-	معدات
90,152,487	59,182,096	25,312,748	5,657,643	
				المطلوبات
2,546,044	187,674	941,741	1,416,629	دائنون ومطلوبات أخرى
13,653,236	12,090,296	594,828	968,112	قروض
5,361,081	-	5,361,081	-	مستحق الى بنك
21,560,361	12,277,970	6,897,650	2,384,741	
68,592,126	46,904,126	18,415,098	3,272,902	صافي فجوة السيولة

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع/ أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.4 تابع/ مخاطر السيولة

إن قائمة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية في 31 ديسمبر 2018 هي كما يلي :

الموجودات	حتى 3 أشهر	3 - 12 شهراً	أكثر من سنة	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
نقد وشبه النقد	4,561,350	-	-	4,561,350
ذمم مدينة وموجودات أخرى	859,453	334,821	412,633	1,606,907
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	3,112,962	-	3,112,962
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-	22,711,477	-	22,711,477
عقارات استثمارية	-	-	43,493,830	43,493,830
استثمار في شركة زميلة	-	-	2,469,316	2,469,316
عقار استثماري قيد التطوير	-	-	1,036,954	1,036,954
معدات	-	-	35,161	35,161
	5,420,803	26,159,260	47,447,894	79,027,957
المطلوبات				
دائنون ومطلوبات أخرى	789,595	2,814,680	282,245	3,886,520
قروض	1,057,833	848,930	4,237,813	6,144,576
مستحق الى بنك	-	3,645,600	-	3,645,600
	1,847,428	7,309,210	4,520,058	13,676,696
صافي فجوة السيولة	3,573,375	18,850,050	42,927,836	65,351,261

29. قياس القيمة العادلة

29.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي يتم تصنيفها الى 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 لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) .
- مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

29.2 قياس القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
		موجودات مالية
		موجودات مالية بالتكلفة المطفأة:
		نقد وشبه النقد
4,561,350	5,070,187	
1,606,907	1,354,549	ذمم مدينة وموجودات أخرى
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,112,962	1,338,077	
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
22,711,477	23,468,526	
31,992,696	31,231,339	
		مطلوبات مالية :
		مطلوبات مالية بالتكلفة المطفأة:
		دائنون ومطلوبات أخرى
3,886,520	2,546,044	
6,144,576	13,653,236	قروض
3,645,600	5,361,081	مستحق الى بنك
13,676,696	21,560,361	

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

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجمع مصنفة الى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة كما يلي:

المجموع	مستوى 3	مستوى 1	31 ديسمبر 2019
د.ك	د.ك	د.ك	
645,809	-	645,809	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
692,268	692,268	-	أوراق مالية مسعرة
			أوراق مالية غير مسعرة
23,468,526	-	23,468,526	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
24,806,603	692,268	24,114,335	أوراق مالية مسعرة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة
29.2 تابع / قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

المجموع	مستوى 3	مستوى 1	31 ديسمبر 2018
د.ك	د.ك	د.ك	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
979,484	-	979,484	أوراق مالية مسعرة
2,133,478	2,133,478	-	أوراق مالية غير مسعرة
22,711,477	-	22,711,477	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
25,824,439	2,133,478	23,690,961	أوراق مالية مسعرة

لم تكن هنالك تحويلات جوهرية بين المستويات خلال فترة التقارير المالية. إن تقنيات التقييم والمدخلات الهامة غير المرصودة المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للأدوات المالية للمستوى 3 "الأدوات المالية"، بالإضافة إلى العلاقة المتبادلة بين المدخلات الرئيسية غير المرصودة والقيمة العادلة مبينة أدناه:

الأصول المالية في المستوى الثالث

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبيانات المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة 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 3:

أ) يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. إن معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية 2%. 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 القطاع 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.

ب) يتم تقييم الصناديق 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 المجموع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع/ قياس القيمة العادلة

29.2 تابع/ قياس القيمة العادلة للادوات المالية

قياسات القيمة العادلة للمستوى 3

ان اصول وخصوم المجموعة المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تعتمد على تقنيات تقييم تستند الى معطيات هامة لا تعتمد على بيانات سوقية قابلة للمراقبة. كما ان الادوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من بداية السنة المالية الى نهايتها كما يلي:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
1,006,411	2,133,478	الرصيد الافتتاحي
725,926	2,026,612	إضافات
(449,371)	(3,228,000)	استبعادات
520,391	-	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ارباح او خسائر مسجلة في:
330,121	(239,822)	- بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
2,133,478	692,268	الرصيد النهائي

29.3 قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

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

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
				31 ديسمبر 2019
				عقارات استثمارية:
37,662,000	37,662,000	-	-	- مباني في الكويت
15,381,916	15,381,916	-	-	- مباني في دولة الامارات العربية المتحدة ودول أخرى
1,643,162	1,643,162	-	-	- عقار استثماري قيد التطوير
54,687,078	54,687,078	-	-	
				31 ديسمبر 2018
				عقارات استثمارية:
27,971,000	27,971,000	-	-	- مباني في الكويت
15,522,830	15,522,830	-	-	- مباني في دولة الامارات العربية المتحدة ودول أخرى
43,493,830	43,493,830	-	-	

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين، لكل عقار استثماري، ومتخصصين في تقييم هذه الانواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الادارة. كما في 31 ديسمبر 2019 و 2018 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الادنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما للعقارات الإستثمارية المحلية . مع ذلك ، قد تقوم الإدارة بتعديل الافتراضات المستخدمة من قبل خبراء تقييم العقارات المهنيين المستقلين بتبني نهج متحفظ يعكس التغيرات في اسواق العقارات (ايضاح 16).

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

29.3 تابع/ قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

مباني في الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة ودول أخرى

تم تحديد القيمة العادلة للمباني في الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة ودول أخرى بناء على القيمة الأدنى، من تقييمين أحدهما بنك محلي بالنسبة للعقارات المحلية، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيم معتمد ومستقل والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسملة إيراد الإيجار الشهري المتوقع ، بعد طرح تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لإيراد الإيجار عن القيمة المتوقعة ، يتم عمل تعديلات لإيراد الإيجار المتوقع. عند استخدام طريقة الإيجار المتوقع، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال ، شروط عقد الإيجار الحالي ، توقعات الإيجار من عقود الإيجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

عقار استثماري قيد التطوير

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الإستثماري قيد التطوير بناءً على القيم العادلة والتي تم الحصول عليها من مقيم معتمد ومستقل والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للارض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع ، والاستخدام الحالي.

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
مباني في الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة ودول أخرى	طريقة العائد من الإيجار المتوقع	معدل الإيجار الإقتصادي الشهري	22,382 د.ك الى 164,277 د.ك (2018) : 12,342 ك الى 168,172 (د.ك)	كلما زاد الإيجار زادت القيمة العادلة وبالعكس
عقار استثماري قيد التطوير	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر	1,107 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 2018	31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
38,841,693	43,493,830	الرصيد الافتتاحي
3,826,435	12,147,785	اضافات
-	(3,158,000)	استبعادات
793,059	563,251	الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :
32,643	(2,950)	- التغيرات في القيمة العادلة
		- فروق ترجمة عملات أجنبية
43,493,830	53,043,916	الرصيد النهائي

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

30. إدارة رأس المال

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

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

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي حقوق الملكية زائداً صافي الدين (إجمالي رأس المال). تُدرج المجموعة القروض البنكية ناقصاً النقد وشبه النقد ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم.

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
6,144,576	13,653,236	قروض
3,645,600	5,361,081	مستحق إلى بنك
(4,561,350)	(5,070,187)	ناقصاً: نقد وشبه النقد
5,228,826	13,944,130	صافي المديونية
65,351,261	68,592,126	حقوق الملكية
70,580,087	82,536,256	إجمالي رأس المال

تم احتساب هذه النسبة عن طريق قسمة صافي المديونية على إجمالي رأس المال كما يلي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
5,228,826	13,944,130	صافي المديونية
70,580,087	82,536,256	إجمالي رأس المال
7.41%	16.89%	معدل الإقراض

31. الإرتباطات الرأسمالية

يوجد على المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع إرتباطات رأسمالية بمبلغ 1,765,610 د.ك (31 ديسمبر 2018: 2,296,261 د.ك) عن العقار قيد التطوير.