

شركة رمال الكويت العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت
المعلومات المالية المرحلية المكثفة
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدققة)

مع
تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة للستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019
(غير مدققة)

مع
تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة

<u>المحتويات</u>	<u>الصفحة</u>
تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة	1 - 2
بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)	3
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)	4
بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)	5
بيان التدفقات النقدية المرحلية المكثفة (غير مدقق)	6
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)	من 7 إلى 12

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة
السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة رمال الكويت العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المرفق لشركة رمال الكويت العقارية ش.م.ك. عامة ("الشركة")، كما في 30 يونيو 2019 وكذلك بيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة لفترة الستة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية" من مسؤولية إدارة الشركة. إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة حول هذه المعلومات المالية المرحلية بناءً على مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد تمت مراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي لمهام المراجعة رقم 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل المدقق المستقل للشركة". إن مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة تشتمل مبدئياً على توجيه استفسارات للموظفين المسؤولين عن المعلومات المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية وإجراءات المراجعة الأخرى. إن نطاق المراجعة الفعلية أقل مما هو مطبق في عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. وهي بالتالي لا تمكننا من التأكيد على أننا على علم بكافة الأحداث الهامة التي من الممكن تحديدها خلال عملية التدقيق، وبناءً عليه فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

أسس النتيجة المتحفظة

- 1- تتضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تم إدراجها بقيمة دفترية بلغت 3,862,130 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,862,130 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 3,862,130 دينار كويتي) (إيضاح 5)، والتي لم تقم الشركة بتقييمها لإدراجها بقيمتها العادلة كما في ذلك التاريخ. فيما لو كانت الشركة قد قامت بتقييم تلك الموجودات لتحديد قيمتها العادلة، فإن القيمة الدفترية لتلك الموجودات كانت قد تتأثر إما سلباً أو إيجاباً نتيجة انخفاض أو زيادة قيمتها. وعليه، فإننا لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة.
- 2- تتضمن الدعاوي القضائية المرفوعة ضد الشركة دعوى قضائية مرفوعة من أحد البنوك المحلية نتيجة عدم سداد قرض بمبلغ 34,500,000 دينار كويتي استحق السداد بتاريخ 1 يونيو 2016، وكذلك أعباء تمويل بمبلغ 8,140,209 دينار كويتي مدرجة ضمن بند أرصدة دائنة أخرى، وحتى تاريخ المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة مازالت القضية منظورة أمام القضاء ولا يمكن حالياً تحديد نتيجة هذه القضية على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة (إيضاحات 16، 11، 9)، كما لم نتمكن من التحقق من الوجود والاكتمال لتلك الأرصدة نتيجة عدم توافر المصادقة البنكية.
- 3- كما هو مبين في (إيضاح 16-ب) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة، قامت الشركة خلال عام 2012 بإبرام عقد تأجير تجاري استأجرت بموجبه عقار في دولة الإمارات العربية المتحدة لمدة خمسة عشر عاماً وقد قامت الشركة عند إبرام العقد بسداد دفعة إيجار مقدمة قدرها 18,500,000 درهم إماراتي (بما يعادل 1,420,000 دينار كويتي)، لم تقم الشركة باحتساب القيمة الإيجارية لهذا العقار عن الفترة من 25 مارس 2016 إلى 31 ديسمبر 2017 والبالغة 32,742,466 درهم إماراتي (بما يعادل 2,694,705 دينار كويتي)، وتوجد قضايا متداولة بين الشركة والطرف المؤجر بهذا الشأن، هذا بالإضافة إلى أن الشركة تقف طرفاً في دعاوي قضائية وإجراءات قانونية أخرى ولا زالت تلك الإجراءات القانونية مستمرة. إن النتيجة النهائية لتلك الأمور لا يمكن تحديدها حالياً. وعليه فإننا لم نتمكن من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة، والشركة توقفت عن حساب القيمة الإيجارية حتى 30 يونيو 2019 لحين الانتهاء من القضية.

النتيجة المتحفظة

استناداً إلى مراجعتنا، وباستثناء الآثار المترتبة على ما ورد في فقرة أسس النتيجة المتحفظة، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المرفقة لم تعد - من جميع النواحي المادية - وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34.

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة
السادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمين
شركة رمال الكويت العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة (تتمة)

التأكيد على/أمور

- بالإشارة إلى إيضاح (14) حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة الذي يوضح أن خسائر الشركة للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 قد بلغت 403,887 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,322,544 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة 14,459,933 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,056,046 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 12,724,014 دينار كويتي). كذلك، فإن المطلوبات المتداولة للشركة تجاوزت موجوداتها المتداولة بمبلغ 18,812,375 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 18,413,233 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 18,045,037 دينار كويتي)، بالإضافة إلى ذلك، كما هو مذكور في (الإيضاحات 14، 11، 9)، فإن القرض لأجل وأعباء تمويل بمبلغ 32,557,890 دينار كويتي لم يتم سدادهما في تاريخ استحقاقها، وقد قام البنك الدائن باتخاذ الإجراءات القانونية ضد الشركة، وقامت الشركة برفع دعوى قضائية مقابلة، ولا زالت الإجراءات القانونية مستمرة بين الطرفين. إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك مادية من عدم التأكد مما يؤدي إلى شك حول قدرة الشركة على الاستمرارية.
- نود أن نشير إلى إيضاح (16)، حيث أن الشركة تقف طرفاً في دعاوي قضائية وإجراءات قانونية بشأن معاملات عقارية ولا زالت الإجراءات القانونية مستمرة. إن النتيجة النهائية لتلك الأمور لا يمكن تحديدها حالياً.
- إن نتيجتنا غير متحفظة بشأن الأمور أعلاه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

بالإضافة إلى ذلك واستناداً إلى مراجعتنا - باستثناء تأثير الأمور المبينة في "أسس النتيجة المتحفظة" أعلاه - فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وحسب ما ورد إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا خلال فترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019، أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة أو نتائج أعمالها.


خالد حسن الأحمد - CPA

سجل مراقبي الحسابات رقم 173 - أ الكويت

السور محاسبون قانونيون

عضو مستقل في جي جي أي - سويسرا

8 / أغسطس 2019

دولة الكويت

شركة رمال الكويت العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المرحلي المكثف (غير مدقق)
كما في 30 يونيو 2019

30 يونيو 2018	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2019	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
				الموجودات:
				موجودات غير متداولة
2,982	3,354	2,879		ممتلكات ومعدات
38,683,000	37,723,000	37,723,000	4	عقارات استثمارية
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل
3,862,130	3,862,130	3,862,130	5	التأجيل الأخرى
42,548,112	41,588,484	41,588,009		مجموع الموجودات غير المتداولة
				موجودات متداولة
15,246,446	15,880,422	16,572,577	6	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
2,429	2,902	1,321	7	نقد بالصندوق ولدى البنوك
15,248,875	15,883,324	16,573,898		مجموع الموجودات المتداولة
57,796,987	57,471,808	58,161,907		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات:
				حقوق الملكية
30,613,000	30,613,000	30,613,000	8	رأس المال
3,049,347	3,049,347	3,049,347		إحتياطي إجباري
3,494,027	3,494,027	3,494,027		إحتياطي اختياري
(12,724,014)	(14,056,046)	(14,459,933)		خسائر مترجمة
24,432,360	23,100,328	22,696,441		مجموع حقوق الملكية
				المطلوبات
				مطلوبات غير متداولة
70,715	74,923	79,193		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
70,715	74,923	79,193		مجموع المطلوبات غير المتداولة
				مطلوبات متداولة
26,000,007	24,417,681	24,417,681	9	قروض لأجل
-	1,530,920	1,529,065	10	دائنو مراهجة
7,293,905	8,347,956	9,439,527	11	أرصدة دائنة أخرى
33,293,912	34,296,557	35,386,273		مجموع المطلوبات المتداولة
33,364,627	34,371,480	35,465,466		مجموع المطلوبات
57,796,987	57,471,808	58,161,907		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

خليفة عبدالله علي النصار
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف (غير مدقق)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو		إيضاح	
2018	2019	2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
1,200,000	930,000	600,000	465,000		إيرادات الإيجارات
(117,004)	(54,376)	(75,830)	(27,145)		تكلفة الإيرادات
1,082,996	875,624	524,170	437,855		مجموع الربح
400,000	-	-	-	4	أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
1,482,996	875,624	524,170	437,855		مجموع الربح والإيرادات الأخرى
(72,245)	(76,811)	(42,450)	(36,562)		تكاليف موظفين
(22,373)	(54,865)	(8,748)	(24,937)	12	مصاريف أخرى
(450)	(541)	(225)	(271)		استهلاك
(1,378,440)	(1,147,294)	(702,242)	(581,517)		تكاليف تمويل
9,488	(403,887)	(229,495)	(205,432)		(خسارة) ربح الفترة
-	-	-	-		الدخل الشامل الآخر:
					الدخل الشامل الآخر للفترة
9,488	(403,887)	(229,495)	(205,432)		مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل
0.03	(1.32)	(0.75)	(0.67)	13	الشامل للفترة
					(خسارة) ربحية السهم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

شركة رمال الكويت العقارية
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف (غير مدقق)
للمدة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

رأس المال دينار كويتي	إحتياطي إجباري دينار كويتي	إحتياطي اختياري دينار كويتي	خسائر متراكمة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
30,613,000	3,049,347	3,494,027	(14,056,046)	23,100,328
-	-	-	(403,887)	(403,887)
30,613,000	3,049,347	3,494,027	(14,459,933)	22,696,441
30,613,000	3,049,347	3,494,027	(12,733,502)	24,422,872
-	-	-	9,488	9,488
30,613,000	3,049,347	3,494,027	(12,724,014)	24,432,360

كما في 1 يناير 2019
مجموع الخسارة الشاملة للفترة
الرصيد في 30 يونيو 2019

كما في 1 يناير 2018
مجموع الدخل الشامل للفترة
الرصيد في 30 يونيو 2018

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف (غير مدقق)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو	2019	2018	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
9,488	(403,887)			الأنشطة التشغيلية
				(خسارة) ربح الفترة
450	541			تسويات :
3,320	4,270			استهلاك
1,378,440	1,147,294			مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,391,698	748,218			تكاليف تمويل
(4,956,095)	(692,155)		6	التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(764,164)	1,638		11	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(4,328,561)	57,701			أرصدة دائنة أخرى
				صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
-	(66)			الأنشطة الاستثمارية
14,450,000	-		4	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
14,450,000	(66)			محصل من بيع عقارات استثمارية
				صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(10,082,908)	-		9	الأنشطة التمويلية
-	(1,855)		10	قروض لأجل
(60,595)	(57,361)			دائنة مرابحة
(10,143,503)	(59,216)			تكاليف تمويل مدفوعة
				صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(22,064)	(1,581)			صافي النقص في نقد بالصندوق ولدى البنوك
24,493	2,902			نقد بالصندوق ولدى البنوك في بداية الفترة
2,429	1,321		7	نقد بالصندوق ولدى البنوك في نهاية الفترة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 7 إلى 12 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

1- التأسيس والنشاط

تأسست شركة رمال الكويت العقارية - ش.م.ك.ع. بموجب عقد تأسيس وتحويل كيان قانوني موثق لدى وزارة العدل - إدارة التسجيل العقاري والتوثيق - في دولة الكويت تحت رقم 1349 جلد 1 بتاريخ 3 مارس 2007، وتعديلاته اللاحقة والتي كان آخرها بموجب التأشير في السجل التجاري تحت رقم 480 بتاريخ 9 يوليو 2014.

- الأغراض الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة هي كما يلي:
- تملك وبيع وشراء العقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها.
- إدارة أملاك الغير وملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وإقامة المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والوحدات السكنية وإدارتها.
- إستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

- إن العنوان البريدي المسجل للشركة هو: ص.ب 28682 - الصفاة 13147 - دولة الكويت.

- تمت الموافقة على إصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 8 أغسطس 2019.

2- أسس العرض

لقد أعدت هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (34). إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة للفترة ماثلة لتلك المطبقة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، غير أن الشركة طبقت المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "عقود الإيجار" اعتباراً من 1 يناير 2019، ويتم الإفصاح عن طبيعة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في إيضاح (3). تطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2019، لكن دون أن ينتج عن ذلك أثر في المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة. لم تطبق الشركة في وقت مبكر أي معيار أو تفسيرات أو تعديلات أخرى تم إصدارها وغير جارية التأثير حتى الآن.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة لا تتضمن جميع المعلومات والإفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. في رأي الإدارة أنه قد تم إدراج جميع التعديلات المتمثلة في الإستحقاقات العادية المتكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

إن نتائج الأعمال للفترة المنتهية في 30 يونيو 2019 لا تعتبر بالضرورة مؤشراً عن نتائج الأعمال التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وللحصول على معلومات إضافية، يمكن الرجوع إلى البيانات المالية والإيضاحات المتعلقة بها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3- التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة

قامت الشركة بتطبيق للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) "عقود الإيجار" اعتباراً من 1 يناير 2019. إن التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة الناتجة عن تطبيق ذلك المعيار هي كالتالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - عقود الإيجار

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويقدم إطاراً شاملاً لتحديد ترتيبات الإيجار وطريقة محاسبتها في المعلومات المالية المرحلية المكثفة لكل من المستأجرين والمؤجرين، ويحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريان المعيار:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (17) - عقود الإيجار،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (4) - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن على عقد إيجار،
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (15) - حوافز عقود الإيجار التشغيلية، و
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (27) - تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على الشكل القانوني لعقد الإيجار.

3- التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - عقود الإيجار (تتمة)

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الإرشادات المذكورة أعلاه في النقاط أ، ب، ج لتحديد ما إذا كان هناك أي تأثير ناتج عن تطبيق هذا المعيار ويوضح أيضاً طريقة المحاسبة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة للشركة مع الإشارة إلى الشركة كمستأجر أو مؤجر:

(أ) تعريف عقد الإيجار:

قامت الشركة سابقاً في بداية العقد بتحديد ما إذا كان هناك ترتيب أو محتوى على عقد إيجار بموجب تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم (4). بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان العقد أو المحتوى على عقد إيجار بناءً على تعريف عقد الإيجار وفقاً لما يلي:

- هل هناك أصل محدد للتعديل كحق لاستخدامه،
- هل يحصل المستأجر على جميع المنافع الاقتصادية،
- هل للمستأجر الحق في الاستخدام المباشر للأصل.

(ب) الشركة كمستأجر:

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تغييرات جوهرية في محاسبة المستأجر: فهو يزيل التمييز بين عقود التأجير التشغيلي والتمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) ويتطلب من المستأجر الاعتراف بأصول حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار عند بدء عقد الإيجار لجميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة.

يتم قياس أصل حق الاستخدام مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، ويعدل بأى إعادة قياس للالتزام عقد الإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - أصول حق الاستخدام التي تتماشى مع تعريف العقارات الاستثمارية أو يطبق إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) "ممتلكات وعقارات ومعدات").

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار وفقاً لتغيير معدلات الفائدة أو تعديلات الإيجار، أو من بين أي أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل)، وعلى عقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال نموذج الأثر الرجعي الكامل أو نموذج الأثر الرجعي المعدل. إذا تم تحديد النموذج الأخير، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) للاعتراف المبدئي كتعديل في الأرباح المرحلة (أو أي بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية)، أو تطبيق الخيار الثاني ضمن نفس النموذج والذي يسمح بقياس التزامات عقود الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية المتبقية حتى نهاية عقد الإيجار مخصومة باستخدام معدل الفائدة المتضمن في عقد الإيجار إذا كان متوفراً أو معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر مقابل إثبات أصل حق الاستخدام بنفس القيمة دون أثر على الأرباح المرحلة.

(ج) الشركة كمؤجر:

على عكس محاسبة المستأجر، تظل متطلبات المحاسبة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) الخاصة بالمؤجر كما هي دون تغيير إلى حد كبير عن المعيار المحاسبي الدولي رقم (17)، وتستمر في مطالبة المؤجر بتصنيف عقد الإيجار إما على أنه عقد إيجار تشغيلي أو عقد إيجار تمويلي. ليس ضرورياً على الشركة أن تقوم بإجراء أي تعديلات على عقود الإيجار التي تعمل فيها كمؤجر في المرحلة الانتقالية إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، باستثناء عقود الإيجار المبرمة من الباطن. كما في تاريخ سريان المعيار، لم يكن لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالتأجير من الباطن.

- لم يكن هناك أي تأثير لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

4- عقارات استثمارية

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2018	البيان
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الرصيد في بداية الفترة / السنة
37,723,000	53,133,000	53,133,000	إستبعادات
-	(14,450,000)	(14,450,000)	التغير في القيمة العادلة
-	(960,000)	-	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
37,723,000	37,723,000	38,683,000	

- إن عقارات استثمارية بمبلغ 37,723,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 37,723,000 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 38,683,000 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض تم الحصول عليها من أحد البنوك المحلية (إيضاح 9).

5- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة.

لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لموجودات مالية غير مسعرة بمبلغ 3,862,130 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,862,130 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 3,862,130 دينار كويتي) نظراً لعدم توافر طريقة موثوقة بها لتقدير القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية، وبالتالي تم إدراجها بالتكلفة.

6- ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2018	البيان
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	ذمم تجارية مدينة*
7,840,441	7,176,717	10,545,202	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(1,700,000)	(1,700,000)	(1,700,000)	
6,140,441	5,476,717	8,845,202	مستحق من طرف ذو صلة**
10,399,700	10,399,700	6,399,700	مصاريف مدفوعة مقدماً
28,936	505	544	تأمينات مستردة
1,000	1,000	1,000	أرصدة مدينة أخرى
2,500	2,500	-	
16,572,577	15,880,422	15,246,446	

* برأي إدارة الشركة، أن رصيد الذمم التجارية المدينة، وكذلك الأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة المبينة أعلاه، هي أرصدة قابلة للتحصيل بالكامل.

** تتمثل الأرصدة المستحقة من أطراف ذات صلة في مبلغ قيمته 6,399,700 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 : 6,399,700 دينار كويتي - 30 يونيو 2018 : 6,399,700 دينار كويتي) مدفوع إلى أطراف ذات صلة بغرض الاستثمار في مشروعات مشتركة. تتوقع إدارة الشركة أن يتم الإنتهاء من تلك المشروعات خلال عام 2019، ومبلغ قيمته 4,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018 : 4,000,000 دينار كويتي) ناتج من بيع عقار.

7- نقد بالصندوق ولدى البنوك

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2018	البيان
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	نقد بالصندوق
637	637	637	نقد لدى البنوك
684	2,265	1,792	
1,321	2,902	2,429	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

8- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 30 يونيو 2019 من 306,130,000 سهم (31 ديسمبر 2018: 306,130,000 سهم - 30 يونيو 2018: 306,130,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس كويتي للسهم الواحد. وجميع الأسهم نقدية.

9- قروض لأجل

تتمثل القروض والبالغ رصيدها 24,417,681 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 24,417,681 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 26,000,007 دينار كويتي) في قروض ممنوحة للشركة من قبل بنوك محلية في دولة الكويت.

بلغ معدل الفائدة الفعلي على القروض نسبة تتراوح من 2.75% إلى 4% سنوياً (31 ديسمبر 2018: من 2.75% إلى 4% سنوياً - 30 يونيو 2018: من 2.75% إلى 4% سنوياً) فوق سعر الخصم المعلن لدى بنك الكويت المركزي وتستحق السداد في تواريخ مختلفة بدءاً من 1 يونيو 2016 إلى 28 فبراير 2018 وهي مضمونة برهن عقارات استثمارية وكفالة شخصية تضامنية (إيضاح 4).

استحق قرض لأجل بمبلغ 34,500,000 دينار كويتي السداد بتاريخ 1 يونيو 2016، ويوجد بشأنه مطالبات قضائية (إيضاحات 14 و 16) كما بلغت أعباء التمويل والرسوم البنكية المستحقة على هذا القرض 8,140,209 دينار كويتي (إيضاحات 11 و 16) كما في 30 يونيو 2019.

بلغ رصيد القرض المتداول بشأنه مطالبات قضائية كما في 30 يونيو 2019. مبلغ 24,417,681 دينار كويتي.

10- دائنو مرابحة

تتمثل هذه المرابحة في مرابحة لأجل ممنوحة من أحد البنوك المحلية.

11- أرصدة دائنة أخرى

30 يونيو 2019	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	30 يونيو 2018	البيان
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,162,338	7,072,405	5,974,808	أعباء تمويل مستحقة* (إيضاح 9)
317,022	317,022	357,085	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
546,462	546,462	546,462	مستحق إلى طرف ذي صلة
215,804	215,804	215,804	حصة الزكاة المستحقة
134,186	134,186	134,186	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
57,121	53,375	50,038	إجازات موظفين مستحقة
6,594	8,702	15,522	مصاريف مستحقة
9,439,527	8,347,956	7,293,905	

* كما في 30 يونيو 2019، استحققت أعباء تمويل بمبلغ 8,140,209 دينار كويتي على قرض استحق السداد بتاريخ 1 يونيو 2016 (إيضاح 9).

12- مصاريف أخرى

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019	للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018	للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019	للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018	البيان
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,230	814	6,530	6,083	تأمينات
4,318	-	4,318	150	رسوم وإشتراكات
164	92	219	201	مصاريف بنكية
-	2,650	1,325	6,625	مصاريف مواقف السيارات
4,872	4,170	11,189	7,970	مصاريف إستشارات
12,500	-	28,500	-	رسوم البورصة
800	-	800	-	دعاية وإعلان
1,053	1,022	1,984	1,344	أخرى
24,937	8,748	54,865	22,373	

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة (غير مدققة)
للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019

13- (خسارة) ربحية السهم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها، إن المعلومات الضرورية لاحتساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة هي كما يلي:

للسنة أشهر المنتهية في 30 يونيو		للتلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو			
2018	2019	2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
9,488	(403,887)	(229,495)	(205,432)	صافي (خسارة) ربح الفترة	
أسهم	أسهم	أسهم	أسهم		
306,130,000	306,130,000	306,130,000	306,130,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	
0.03	(1.32)	(0.75)	(0.67)	(خسارة) ربحية السهم (فلس)	

14- المبدأ المحاسبي واستمرارية الشركة ورأس المال العامل

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة الشركة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، ولا تتضمن المعلومات المالية المرحلية أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من استمرارية الشركة.

كما في 30 يونيو 2019، بلغت خسائر الشركة 403,887 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,322,544 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المترتبة للشركة 14,459,933 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,056,046 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 12,724,014 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ 18,812,375 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 18,413,233 دينار كويتي - 30 يونيو 2018: 18,045,037 دينار كويتي)، وذلك نتيجة لتصنيف القروض في بيان المركز المالي باعتبارها قروض متداولة وذلك لأن ترتيبات التمويل الرئيسية للشركة قد استحققت بتاريخ 1 يونيو 2016 بمبلغ 34,500,000 دينار كويتي (إيضاح 9) في ذلك التاريخ، كما بلغت أعباء التمويل والرسوم البنكية المستحقة عنها مبلغ 8,140,209 دينار كويتي (إيضاح 11).

ونظراً لعدم سداد الرصيد القائم للقروض المشار إليها أعلاه، فقد قام البنك الدائن الرئيسي "البنك" باتخاذ الإجراءات القانونية ضد الشركة كما قامت الشركة باتخاذ إجراءات قانونية مقابلة (إيضاحات 16، 9). وتقوم إدارة الشركة حالياً بدراسة الخيارات القانونية المتاحة لها، وذلك بالتشاور مع المستشارين القانونيين للشركة. بالإضافة إلى ذلك، تقوم إدارة الشركة في الوقت ذاته بالتفاوض مع بنوك أخرى للحصول على تسهيلات تمويلية بديلة كما تقوم بالنظر في الفرص المتاحة لبيع بعض الموجودات المملوكة للشركة للوفاء بالتزامات القروض، وذلك أخذاً في الاعتبار أن قيمة العقارات الاستثمارية المملوكة للشركة والمرونة لصالح البنك تتجاوز قيمة القروض المستحقة على الشركة، وترى إدارة الشركة أنها سوف تقوم بتسوية القروض المستحقة عليها بنجاح خلال الفترة المقبلة.

إن استمرارية الشركة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة جدولة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين.

تتوقع الإدارة أنه سوف يتم الوفاء بأية مدفوعات مطلوبة من خلال التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية مع الحصول على تمويل بنكي بديل أو بيع بعض الموجودات أو الحصول على دعم من المساهمين. إن الإدارة على ثقة من أن الشركة لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور.

إذا لم تكن الشركة، لأي سبب من الأسباب، قادرة على الاستمرار في أعمالها كمنشأة مستمرة، قد يكون لذلك تأثير على قدرتها في بيع موجوداتها والوفاء بالتزاماتها في إطار النشاط الاعتيادي وفقاً للمبالغ المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة.

15- الجمعية العامة

اقترح مجلس إدارة الشركة المنعقد بتاريخ 31 مارس 2019 عدم توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة أو مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة في 28 إبريل 2019 على عدم توزيع أرباح نقدية وعدم احتساب مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

16- دعاوى قضائية

(أ) إجراءات قانونية وقضائية بشأن تصفية حساب مع أحد البنوك المحلية

استحقت ترتيبات التمويل الرئيسية للشركة المتمثلة في قروض لأجل بمبلغ 34,500,000 دينار كويتي بتاريخ 1 يونيو 2016، كما بلغت أعباء التمويل والرسوم البنكية المستحقة عنها مبلغ 8,140,209 دينار كويتي كما في 30 يونيو 2019 (إيضاحات 14,11,09). ونظراً لعدم سداد الرصيد القائم للقروض والتسهيلات البنكية المشار إليها أعلاه، فقد قام البنك الدائن الرئيسي بإتخاذ الإجراءات القانونية ضد الشركة وقام بإعلان الشركة بتاريخ 2 نوفمبر 2016 بالصيغة التنفيذية للحجز على العقارات المرهونة لصالح البنك بموجب عقد التسهيلات البنكية. وقد قامت الشركة بإشكال لوقف إجراءات التنفيذ.

وفي 16 مارس 2017، تم رفض الإشكال المقدم من الشركة. كما تم تحديد جلسة بتاريخ 10 أكتوبر 2017 والتي تم تأجيلها لجلسات متعددة آخرها ما تم تحديده بتاريخ 14 أكتوبر 2018 في الدعوى رقم 3704 لسنة 2017 تجاري كلي، وذلك للنظر في تصفية الحساب القائم مع البنك. طلبت الشركة في دعاها بنذب خبير حسابي من وزارة العدل، وتم تحديد جلسة بتاريخ 26 نوفمبر 2019 لورود تقرير الخبير.

بتاريخ 24 يوليو 2017، قامت الشركة أيضاً برفع دعوى قضائية برقم 2063 لسنة 2017 أمام المحكمة الكلية للمطالبة ببطلان إجراءات التنفيذ لإعدام السند التنفيذي وبتاريخ 27 أغسطس 2017 تم تأجيل الدعوى وبتاريخ 24 سبتمبر 2017 صدر حكم محكمة أول درجة برفض الدعوى وإلزام الشركة بالمصروفات وأتعاب المحاماه، وفي 9 أكتوبر 2017 قامت الشركة باستئناف حكم محكمة أول درجة مطالبة بإلغاء ذلك الحكم والقضاء ببطلان إجراءات التنفيذ، وتم تحديد جلسة بتاريخ 6 ديسمبر 2017 للنظر في القضية وبتاريخ 20 ديسمبر 2017 صدر حكم برفض الدعوى وإلزام الشركة بالمصروفات وأتعاب المحاماه. وقامت الشركة برفع دعوى رقم 2018/356 مدني ومحدد لنظرها جلسة 16 سبتمبر 2019.

(ب) إجراءات قانونية بشأن مشروع عقار في دولة الإمارات العربية المتحدة:

في 24 سبتمبر 2012، قامت الشركة بإبرام عقد تأجير تجاري استأجرت بموجبه الشركة عقار في دولة الإمارات العربية المتحدة. يسري عقد التأجير لمدة خمسة عشر عاماً اعتباراً من تاريخ إبرام عقد التأجير مع المؤجر في 24 سبتمبر 2012 بما في ذلك فترة سماح لمدة سنتين من تاريخ إبرام العقد. وقد قامت الشركة عند إبرام العقد بسداد دفعة إيجار مقدمة قدرها 18,500,000 درهم إماراتي (بما يعادل 1,420,000 دينار كويتي)، وقد تم الإنتهاء من إطفاء دفعة الإيجار المقدمة بالكامل في 24 مارس 2016. استناداً إلى المشورة القانونية لمستشاري الشركة القانونيين، قامت الشركة بتأجيل احتساب وسداد القيمة الإيجارية عن الفترة من 25 مارس 2016 إلى 31 ديسمبر 2017 والبالغة 32,742,466 درهم إماراتي (بما يعادل 2,694,705 دينار كويتي)، وذلك نظراً لعدم إنجاز المؤجر للبنية التحتية الخاصة بالمشروع وعدم انتقال حق حيازة وتشغيل العقار من المؤجر إلى الشركة. وبتاريخ 19 إبريل 2017، قام المؤجر بتوجيه إنذار قانوني إلى الشركة مدعياً قيامه بتسليم العقار إلى الشركة ومخطراً إياها بفسخ العقد ومطالباً بإعادة العقار إلى المؤجر وسداد الإيجارات المستحقة على الشركة حتى تاريخ إعادة العقار فعلياً إلى المؤجر. وقد قامت الشركة، تمسكاً بموقفها القانوني، بتوجيه إنذار مقابل إلى المؤجر مطالبة إياه بتنفيذ التزاماته. استناداً إلى المشورة القانونية لمستشاري الشركة القانونيين، ترى إدارة الشركة أنه لن يكون هناك أي تأثير سلبي لتلك الإجراءات القانونية على البيانات المالية المرحلية للشركة. هذا بالإضافة إلى أن الشركة قامت أيضاً برفع دعوى قضائية رقم 13791 لسنة 2017 أمام المحكمة الكلية وتحدد لها جلسة مناقشة أمام الخبراء بتاريخ 15 أكتوبر 2019.