

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
(غير مدققة)

31 مارس 2019

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع.

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") كما في 31 مارس 2019 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المراجعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدى رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، فإنه لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المراجعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

1 مايو 2019

الكويت

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس			
2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
600,133	435,440		إيرادات تأجير وخدمات
(268,914)	(73,835)		مصروفات تشغيل عقارات
<u>331,219</u>	<u>361,605</u>		صافي إيرادات التأجير
1,057,848	879,547	6	حصة في نتائج شركات زميلة
(101,965)	(88,460)		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
5,278	-		أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
62,337	-		إيرادات توزيعات أرباح
<u>1,023,498</u>	<u>791,087</u>		صافي إيرادات الاستثمار
<u>1,354,717</u>	<u>1,152,692</u>		إجمالي إيرادات التشغيل
(192,284)	(197,999)		مصروفات إدارية
<u>1,162,433</u>	<u>954,693</u>		صافي إيرادات التشغيل
17,988	37,821		إيرادات أخرى
(117,123)	(138,855)		تكاليف تمويل
<u>1,063,298</u>	<u>853,659</u>		ربح الفترة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية
(26,887)	(22,027)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
<u>1,036,411</u>	<u>831,632</u>		ربح الفترة
<u>5.63 فلس</u>	<u>4.51 فلس</u>	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,036,411	831,632	ربح الفترة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى: بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في فترات لاحقة:
(49,221)	15,334	تعديلات تحويل عملات اجنبية لشركة زميلة
(49,221)	15,334	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للفترة
987,190	846,966	إجمالي الإيرادات الشاملة للفترة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 15 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
كما في 31 مارس 2019

31 مارس 2018 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	31 مارس 2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
				الموجودات غير متداولة
				أثاث ومعدات
42,642	24,530	430,751		عقارات استثمارية
64,433,638	63,462,636	63,756,792	5	استثمار في شركات زميلة
65,199,075	66,885,395	66,743,900	6	مدينو عقود تأجير من الباطن
-	-	1,537,158		
<u>129,675,355</u>	<u>130,372,561</u>	<u>132,468,601</u>		
				موجودات متداولة
				مدينو عقود تأجير من الباطن
-	-	688,278		مدينون ومدفوعات مقتماً
235,428	174,661	261,067		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,378,494	2,417,921	2,328,521		ودائع محددة الاجل
1,000,000	-	330,000	7	أرصدة لدى البنوك وتقد
1,740,727	1,389,149	1,587,404		
<u>6,354,649</u>	<u>3,981,731</u>	<u>5,195,270</u>		
<u>136,030,004</u>	<u>134,354,292</u>	<u>137,663,871</u>		مجموع الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
18,522,000	18,522,000	18,522,000	8	رأس المال
5,199,430	5,199,430	5,199,430		علاوة إصدار أسهم
826,310	1,082,849	1,082,849		احتياطي إجباري
642,679	899,218	899,218		احتياطي عام
37,213	-	-		احتياطي خيارات أسهم
759,234	759,234	759,234		فائض رأس المال
(319,250)	(319,250)	(319,250)	9	أسهم خزينة
46,118,487	46,118,487	46,118,487		أثر التغير في السياسة المحاسبية لعقارات استثمارية
(124,641)	(49,726)	(34,392)		احتياطي تحويل عملات اجنبية
49,185,090	50,094,927	51,135,451		أرباح مرحلة
<u>120,846,552</u>	<u>122,307,169</u>	<u>123,363,027</u>		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
149,957	164,685	192,109		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,000,000	10,000,000	10,000,000	10	دائنو مرابحة
246,873	259,963	2,013,636		دائنون ومصروفات مستحقة
<u>10,396,830</u>	<u>10,424,648</u>	<u>12,205,745</u>		
				مطلوبات متداولة
4,786,622	1,622,475	2,095,099		دائنون ومصروفات مستحقة
<u>4,786,622</u>	<u>1,622,475</u>	<u>2,095,099</u>		
<u>15,183,452</u>	<u>12,047,123</u>	<u>14,300,844</u>		إجمالي المطلوبات
<u>136,030,004</u>	<u>134,354,292</u>	<u>137,663,871</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

الشيخ/ حمد مبارك جابر الأحمد الصباح
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ/ علي العبد الله الخليفة الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أجيال العقارية الترفيحية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2019

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2018	2019	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,036,411	831,632	
(1,057,848)	(879,547)	6
101,965	88,460	
(5,278)	-	
(62,337)	-	
(6,280)	(26,726)	
9,201	20,430	
12,195	27,424	
117,123	138,855	
145,152	200,528	
(50,860)	(86,406)	
99,648	(206,959)	
193,940	(92,837)	
(7,146)	(120)	
(57,638)	(294,156)	5
165,492	-	
(116,238)	(29,648)	6
710,682	1,066,024	6
-	940	
-	(330,000)	
6,280	26,726	
-	167,294	
701,432	607,060	
(297)	(2,929)	
(117,123)	(138,855)	
-	(174,184)	
(117,420)	(315,968)	
777,952	198,255	
962,775	1,389,149	
1,740,727	1,587,404	

أنشطة التشغيل

ربح الفترة

تعديلات لمطابقة ربح الفترة بصافي التدفقات النقدية:

حصة في نتائج شركات زميلة

خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة

من خلال الأرباح أو الخسائر

أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة

من خلال الأرباح أو الخسائر

إيرادات توزيعات أرباح

إيرادات فوائد

استهلاك

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تكاليف تمويل

التعديلات على رأس المال العامل:

مدينون ومدفوعات مقدماً

دائنون ومصرفات مستحقة

صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل

أنشطة الاستثمار

إضافات إلى أثاث ومعدات

إضافات إلى عقارات استثمارية

متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع

إضافات إلى استثمار في شركات زميلة

توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة

متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح

أو الخسائر

صافي الحركة في ودائع محددة الأجل

إيرادات فوائد مستلمة

تحصيل إيجارات مستلمة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

توزيعات أرباح مدفوعة

تكاليف تمويل مدفوعة

مدفوعات إيجارات

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد

الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية الفترة

الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية الفترة

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 1 مايو 2019.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة كويتية تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 26 أكتوبر 1996. تعمل المجموعة في أنشطة العقارات والمقاولات والأنشطة الترفيهية، بما فيها كافة أنشطة المتاجرة في العقارات ذات الصلة والتي تتضمن تأجير وشراء وبيع الأراضي والمباني. وأسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مساهمي الشركة الام خلال الجمعية العمومية السنوية باجتماعها المنعقد بتاريخ 26 مارس 2019.

يقع مكتب الشركة الأم الرئيسي المسجل في برج الحمراء، الطابق رقم 26، مكتب رقم 2، وعنوانها البريدي هو ص.ب. 22448 الصفاة 13085 الكويت.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية

يتم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية". إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية "16 عقود التأجير" والذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019 وفقاً لما هو مبين في الإيضاح 3. لم يكن لتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2019 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية مجمعة سنوية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجب أن يتم الاطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2019. ترى الإدارة أنه قد تم إدراج كافة التعديلات (المتضمنة للاستحقاقات العادية المتكررة) التي تعتبر ضرورية للعرض العادل.

3 تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعايير الجديدة

فيما يلي ملخص التغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير ولجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي- الحوافز ولجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن معظم عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 إما إلى عقود التأجير التشغيلي أو التمويلي. وبالتالي، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يكن له تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقد تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. تم تصنيف عقد التأجير كعقد تمويلي إذا كان العقد ينقل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية الأصل المستأجر إلى المجموعة وبخلاف ذلك تم تصنيف عقد التأجير كعقد تأجير تشغيلي. وتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير أيهما أقل. وتم توزيع مدفوعات التأجير بشكل نسبي بين تكلفة التمويل وتخفيض التزام عقد التأجير. وفي حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن الموجودات والمطلوبات الأخرى على التوالي.

3 تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للقياس والاعتراف على كافة عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمتأجر باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات عقود التأجير لسداد مدفوعات التأجير وتسجيل الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام والتي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي 1 يناير 2019 وبالتالي، لا يتم إعادة إدراج معلومات المقارنة. اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية للمعاملة بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً كعقود تأجير ينطبق عليها معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام معلومات الاعتراف لعقود التأجير التي تتضمن، في تاريخ البدء، مدة تأجير تبلغ 12 شهر أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي يكون الأصل الأساسي فيها منخفض القيمة ("موجودات منخفضة القيمة").

قامت المجموعة بتسجيل الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام التي تمثل الحق في استخدام الموجودات الأساسية ضمن ممتلكات ومنشآت ومعدات ومبني عقود التأجير من الباطن ومطلوبات عقود التأجير المقابلة لسداد مدفوعات التأجير ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة. كما في 1 يناير 2019، قامت المجموعة بتسجيل الموجودات المرتبطة بحق الاستخدام بمبلغ 426,531 دينار كويتي، والأرصدة المستحقة من عقود التأجير من الباطن بمبلغ 2,392,729 دينار كويتي ومطلوبات عقود التأجير بمبلغ 2,610,368 دينار كويتي بالإضافة إلى التأثير على الأرباح المرحلة بمبلغ 208,892 دينار كويتي. عند قياس مطلوبات عقد التأجير، قامت المجموعة باستقطاع مدفوعات الإجراءات باستخدام معدل الربح الإضافي بنسبة 4.5% في 1 يناير 2019.

ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية للمجموعة عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16:

أ. موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي، التاريخ الذي يصبح فيه الأصل الأساسي متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام وفقاً للتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة بما يعكس أية إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة هذه الموجودات قيمة مطلوبات عقود التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز عقود تأجير مستلمة. وما لم تتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. وتخضع موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

يتم إدراج تكاليف عقود التأجير للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 فيما يتعلق بالموجودات المرتبطة بحق الاستخدام بمبلغ 18,171 دينار كويتي ضمن مصروفات استهلاك.

ب. مطلوبات عقود التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات العقد والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة في طبيعتها) ناقصاً أي حوافز مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات عقد التأجير على سعر الممارسة لخيار الشراء والتي من المؤكد بصورة معقولة من أنه يتم ممارسته من قبل المجموعة ومدفوعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

3 تأثير التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة عن تطبيق المعايير الجديدة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

ب. مطلوبات عقود التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الربح المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الربح المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري. وبعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي تعكس تراكم الربح بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

ج. الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على إمكانية التجديد تحدد المجموعة مدة عقد التأجير كمدة غير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

إن المجموعة لديها، بموجب بعض عقود التأجير، اختيار تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار التجديد. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد. وبعد تاريخ بداية التأجير، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغير جوهري في الظروف يقع ضمن نطاق سيطرة المجموعة ويعكس قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغير في استراتيجية الأعمال).

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة). وتحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة) زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 مارس، لم يكن لدى الشركة الأم أي أسهم عادية مخفضة محتملة قائمة.

فيما يلي ربحية السهم الأساسية والمخفضة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس:

الثلاثة أشهر المنتهية في

31 مارس

2018	2019	
1,036,411	831,632	ربح الفترة (دينار كويتي)
184,212,867	184,212,867	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
5.63 فلس	4.51 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

5 عقارات استثمارية

31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
64,376,000	64,376,000	63,462,636	كما في بداية الفترة/ السنة
57,638	352,787	294,156	إضافات
-	(1,266,151)	-	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
64,433,638	63,462,636	63,756,792	كما في نهاية الفترة/ السنة

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

5 عقارات استثمارية (تنمة)

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
عقارات قيد التطوير	37,440,888	36,544,636	36,838,792
عقارات مطورة	26,992,750	26,918,000	26,918,000
كما في نهاية الفترة/ السنة	64,433,638	63,462,636	63,756,792

كما في 31 مارس 2019، تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 58,738,792 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 58,444,636 دينار كويتي و31 مارس 2018: 37,440,888 دينار كويتي) كضمان مقابل مرابحة دائنة بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي (إيضاح 10) (31 ديسمبر 2018: مرهونة كضمان مقابل مرابحة دائنة بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي، و31 مارس 2018: مرهونة كضمان مقابل مرابحة دائنة بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في 31 ديسمبر 2018 استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. يتمثل أحد هذين المقيمين في بنك محلي أما الآخر فهو مقيم محلي معتمد جيد السمعة. قام كلا المقيمين بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام الأساليب التالية:

- تم تقييم العقارات قيد التطوير باستخدام طريقة تجميع مقارنة المبيعات للأراضي وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاء.
- تم تقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير بطريقة رسملة الإيرادات.

تري الإدارة أنه لا يوجد تغير جوهري في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية منذ آخر تقييم تم إجراؤه كما في 31 ديسمبر 2018.

تم عرض إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح 12.

6 استثمار في شركات زميلة

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال الفترة/السنة هي كما يلي:

	(مدققة)		
	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	
في بداية الفترة/ السنة	64,784,892	64,784,892	66,885,395
حصة في النتائج	1,057,848	2,467,629	879,547
إضافات	116,238	317,863	29,648
توزيعات أرباح	(710,682)	(710,683)	(1,066,024)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	(49,221)	25,694	15,334
في نهاية الفترة/ السنة	65,199,075	66,885,395	66,743,900

تم تسجيل حصة في نتائج شركة زميلة للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 استناداً إلى حسابات الإدارة.

7 ودائع محددة الأجل

تم ادراج الودائع محددة الأجل بالدينار الكويتي وهي مودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل معدل فائدة ثابت بنسبة 3.125% (31 ديسمبر 2018: لا شيء، و31 مارس 2018: 2.25%) سنوياً.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

8 رأس المال

(مدققة)		
31 مارس 2018 دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	31 مارس 2019 دينار كويتي
18,522,000	18,522,000	18,522,000

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع (185,220,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة بالكامل نقداً)

9 أسهم الخزينة

(مدققة)		
31 مارس 2018 دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 دينار كويتي	31 مارس 2019 دينار كويتي
1,007,133	1,007,133	1,007,133
0.54%	0.54%	0.54%
148,049	135,963	140,999
319,250	319,250	319,250

عدد أسهم الخزينة
نسبة الملكية
القيمة السوقية (دينار كويتي)
التكلفة (دينار كويتي)

كان المتوسط المرجح لسعر السوق لاسهم الشركة الام للفترة المنتهية في 31 مارس 2019 بمبلغ 140 فلس للسهم (31 ديسمبر 2018: 135 فلس للسهم، و 31 مارس 2018: 147 فلس للسهم).

إن الاحتياطات التي تعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة حيث إن هذه الأسهم محتفظ بها من قبل المجموعة.

10 دائنوا المرابحة

تم الحصول على أرصدة المرابحة الدائنة من مؤسسة مالية محلية وهي مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 4.5% سنويا (31 ديسمبر 2018: معدل ربح بنسبة 4.69% سنويا، و 31 مارس 2018: 4.75%) وهي مكفولة بضمان رهن على عقارات استثمارية تبلغ قيمتها الدفترية 58,738,792 دينار كويتي كما في 31 مارس 2019 (31 ديسمبر 2018: 58,444,636 دينار كويتي، و 31 مارس 2018: 37,440,888 دينار كويتي) (إيضاح 5).

11 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمارسون عليها سيطرة أو تأثيراً ملموساً والتي يتم إبرامها في السياق الطبيعي للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة هي كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس	
2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
195,951	-

بيان الدخل المرحلي المكثف المجموع
مصروفات تأجير (مدرجة ضمن مصروفات تشغيل عقارات ومصروفات إدارية)
(شركة زميلة)

11 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

	(مدققة) 31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019	
	دينار كويتي	دينار كويتي	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
	464	491	مبلغ مستحق إلى أطراف ذات علاقة

إن المبلغ المستحق من/إلى طرف ذي علاقة لا يحمل فائدة ويستحق القبض /الدفع خلال سنة واحدة من تاريخ المعلومات المالية.

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
36,759	38,206
4,412	13,065
<u>41,171</u>	<u>51,271</u>

مكافأة موظفي الإدارة العليا:
رواتب ومزايا قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

12 القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية

تم إدراج الاستثمارات في أوراق مالية المصنفة كـ " موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" بالقيمة العادلة. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، لا تختلف القيمة الدفترية بصورة جوهرية عن القيمة العادلة نظراً حيث أن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترة استحقاق قصيرة الأجل أو يُعاد تسعيرها فوراً تبعاً لحركة أسعار الفائدة في السوق.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة:
- المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ

شركة أجيال العقارية الترفيحية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

12 القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل موجودات المجموعة المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

الإجمالي دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي
كما في 31 مارس 2019			
63,756,792	26,918,000	36,838,792	-
عقارات استثمارية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
2,328,521	2,141,021	-	187,500
كما في 31 ديسمبر 2018 (مدققة)			
63,462,636	26,918,000	36,544,636	-
عقارات استثمارية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
2,417,921	2,417,921	-	-
كما في 31 مارس 2018			
عقارات استثمارية			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
64,433,638	26,992,750	37,440,888	-
3,378,494	2,379,199	-	999,295

يوضح الجدول التالي مطابقة الرصيد الافتتاحي والختامي للموجودات المالية ضمن المستوى 3 المسجلة بالقيمة العادلة.

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات في نهاية الفترة/السنة دينار كويتي	صافي الخسائر دينار كويتي	في بداية الفترة/السنة دينار كويتي
كما في 31 مارس 2019		
2,141,021	(188,440)	2,417,921
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
كما في 31 ديسمبر 2018 (مدققة)		
2,417,921	1,015,531	1,450,234
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		
كما في 31 مارس 2018		
2,379,199	2,187,115	213,025
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر		

صناديق مدارة

تم تقييم الصناديق المدارة استناداً إلى طريقة صافي قيمة الموجودات المقدمة من قبل أمين الصندوق.

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

12 القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية (تمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

صناديق إدارة (تمة)

فيما يلي الحركة في الادوات غير المالية ضمن المستوى 3:

صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	صافي الخسائر دينار كويتي	في بداية الفترة / السنة دينار كويتي	في نهاية الفترة/السنة دينار كويتي
26,918,000	-	26,918,000	26,918,000
26,918,000	56,150	(81,150)	26,943,000
26,992,750	49,750	-	26,943,000

13 معلومات القطاعات

تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال استناداً إلى منتجاتها وخدماتها ولديها قطاعا تشغيل قابلان لرفع التقارير
عنهما كما يلي:

- تشتمل أنشطة الاستثمار العقاري على الاستثمار والمتاجرة بالعقارات وإنشاء أو تطوير العقارات لبيعها ضمن سياق الأعمال الطبيعي بالإضافة إلى الخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.
- تشتمل أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى على المساهمة في الصناديق المالية والعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات:

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي
1,352,808	37,821	879,547	435,440
(88,460)	-	(88,460)	-
(138,855)	(27,896)	(110,959)	-
(293,861)	(220,026)	-	(73,835)
831,632	(210,101)	680,128	361,605
137,663,871	2,609,222	71,297,857	63,756,792
14,300,844	3,837,372	10,000,000	463,472

شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2019

13 معلومات القطاعات (تمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى دينار كويتي		أنشطة العقارات دينار كويتي	
6,196,942	1,373,503	2,488,899		2,334,540	31 ديسمبر 2018 (مدققة) إيرادات القطاع
(1,266,151)	-	-		(1,266,151)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(47,844)	-	(47,844)		-	تكاليف تمويل
(472,466)	-	(472,466)		-	مصروفات أخرى، بالصافي
(1,951,155)	(867,571)	-		(1,083,584)	
2,459,326	505,932	1,968,589		(15,195)	نتائج القطاع
134,354,292	1,588,340	69,303,316		63,462,636	موجودات القطاع
12,047,123	1,622,475	10,000,000		424,648	مطلوبات القطاع
المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأوراق المالية والاستثمار الأخرى دينار كويتي		أنشطة العقارات دينار كويتي	
1,743,584	17,988	1,125,463		600,133	الفترة المنتهية في 31 مارس 2018 إيرادات القطاعات
(101,965)	-	(101,965)		-	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(117,123)	-	(117,123)		-	تكاليف تمويل
(488,085)	(219,171)	-		(268,914)	مصروفات أخرى
1,036,411	(201,183)	906,375		331,219	نتائج القطاعات
136,030,004	3,018,797	68,577,569		64,433,638	كما في 31 مارس 2018 موجودات القطاعات
15,183,452	4,786,622	10,000,000		396,830	مطلوبات القطاعات

14 مطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2019، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ 21,399 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 21,399 دينار كويتي) تم إصداره إلى وزارة المالية فيما يتعلق بعقارات استثمارية، وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

15 التزامات رأس المال

قامت المجموعة بإبرام عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي تلتزم المجموعة بالإفناق الرأسمالي المستقبلي فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 579,617 دينار كويتي.