

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2018

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2018 ويتم إدراجها بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستعين بمقيمين خارجيين لدعم التقييم كما في 31 ديسمبر 2018. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعلومات عن السوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في الإيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

- تتضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:
- قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات التي وضعتها الإدارة والمقيمون الخارجيون في التقييم ومدى ملائمة آليات التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
 - قمنا بتقييم تحليل الحساسية التي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات التشغيل ومعدلات الخصم والمعاملات السابقة.
 - أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
 - حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وعدم التأكد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاحات الحساسية الواردة في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتضمن المعلومات الأخرى، المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسيماً وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,628,661	4,186,580		إيرادات تأجير
84,217	25,183		إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(269,869)	(209,331)		مصروفات تشغيل عقارات
(152,463)	56,477	8	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,290,546	4,058,909		صافي الربح من العقارات الاستثمارية
209,854	27,041		بيع عقارات للمتاجرة
(283,019)	(43,321)	6	تكلفة مبيعات
(73,165)	(16,280)		خسارة بيع عقارات للمتاجرة
(32,363)	(143,123)	6	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(105,528)	(159,403)		صافي خسائر عقارات للمتاجرة
119,058	(185,181)	7	حصة في نتائج شركة زميلة
119,058	(185,181)		صافي (خسائر) أرباح الاستثمار
(1,003,392)	(918,573)		مصروفات إدارية
(101,724)	88,753		ربح (خسارة) عملات أجنبية
10,039	5,395		إيرادات أخرى
2,208,999	2,889,900		ربح التشغيل
(1,467,555)	(1,766,459)		تكاليف تمويل
-	(91,776)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
741,444	1,031,665		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة
(6,673)	(9,285)		الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(20,603)	(28,569)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(7,918)	(9,996)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(30,000)		الزكاة
706,250	953,815		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح السنة
1.91 فلس	2.58 فلس	4	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
706,250	953,815	
(73,367)	27,910	
(72,020)	24,805	7
(145,387)	52,715	
560,863	1,006,530	

ربح السنة

إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
بنود يتم (أو) قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
تعديلات تحويل عملات أجنبية لعمليات أجنبية
تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة

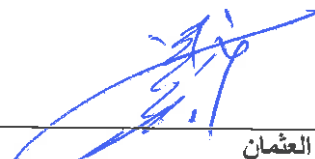
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة

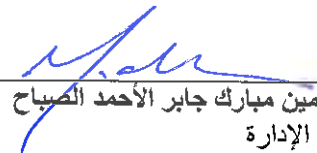
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,820,862	1,229,252		الأرصدة لدى البنوك والنقد
763,066	1,667,601	5	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,115,869	2,255,987	6	عقارات للمتاجرة
6,123,656	6,278,732	7	استثمار في شركة زميلة
57,733,468	60,179,738	8	عقارات استثمارية
13,492	26,727		ممتلكات ومعدات
69,570,413	71,638,037		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
715,678	801,842	9	دائنون ومصروفات مستحقة
29,172,101	31,289,925	10	دائنو تمويل إسلامي
816,630	783,736		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
30,704,409	32,875,503		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
37,000,000	37,000,000	12	رأس المال
157,551	260,718	12	احتياطي إجباري
157,551	260,718	12	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
207,542	260,257		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
1,182,975	820,456		أرباح مرحلة
38,866,004	38,762,534		إجمالي حقوق الملكية
69,570,413	71,638,037		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من I إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	في 1 يناير 2018	ربح السنة	إيرادات شاملة أخرى للسنة	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة المحول إلى الاحتياطي المحول إلى أرباح (إيضاح 12)	في 31 ديسمبر 2018
رأس المال	37,000,000	-	-	37,000,000	37,000,000
احتياطي اجباري	157,551	-	-	157,551	157,551
احتياطي عام	157,551	-	-	157,551	157,551
احتياطي خيارات أسهم	142,253	-	-	142,253	142,253
احتياطي تحويلات أجنبية	207,542	-	-	207,542	207,542
أسهم خزينة	18,132	-	-	18,132	18,132
أرباح مرحة	1,182,975	(206,334)	-	976,641	976,641
ديون كويتي	953,815	(1,110,000)	-	(156,185)	(156,185)
المجموع	38,866,004	953,815	52,715	39,882,534	39,882,534
ديون كويتي	38,866,004	1,182,975	52,715	40,101,694	40,101,694
احتياطي	52,715	-	-	52,715	52,715
احتياطي تحويلات أجنبية	207,542	-	-	207,542	207,542
احتياطي أسهم خزينة	18,132	-	-	18,132	18,132
احتياطي أرباح مرحة	1,182,975	(206,334)	-	976,641	976,641
احتياطي ديون كويتي	953,815	(1,110,000)	-	(156,185)	(156,185)
المجموع	38,866,004	953,815	52,715	39,882,534	39,882,534

في 1 يناير 2017

ربح السنة

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة المحول إلى الاحتياطي المحول إلى أرباح (إيضاح 12)

في 31 ديسمبر 2017

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أنشطة التشغيل
741,444	1,031,665	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات لمطابقة ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بصافي التدفقات النقدية:
58,201	13,971	استهلاك
133,084	110,897	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
73,165	16,280	6 خسائر محققة من بيع عقارات للمتاجرة
32,363	143,123	6 خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(119,058)	185,181	7 حصة في نتائج شركة زميلة
152,463	(56,477)	8 (أرباح) خسائر غير محققة من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,467,555	1,766,459	تكاليف تمويل
=	91,776	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
101,724	(88,753)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
2,640,941	3,214,122	
(267,187)	(322,502)	التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
209,854	27,041	مديون ومدفوعات مقدماً
(79,512)	(4,618)	عقارات للمتاجرة
		دائنون ومصروفات مستحقة
2,504,096	2,914,043	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(82,760)	(143,791)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
=	(30,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
2,421,336	2,740,252	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(386,141)	(315,452)	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
(5,959,000)	(2,323,000)	8 إضافات إلى عقارات استثمارية
(7,135)	(27,206)	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(6,352,276)	(2,665,658)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
5,726,700	8,837,176	متحصلات من دائني تمويل إسلامي تم الحصول عليها
(887,351)	(6,628,837)	سداد أرصدة دائنو تمويل إسلامي
(1,326,542)	(1,880,831)	تكاليف تمويل مدفوعة
-	(1,067,448)	توزيعات أرباح مدفوعة
3,512,807	(739,940)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(418,133)	(665,346)	صافي النقص في الأرصدة لدى البنوك والنقد
(2,312)	73,736	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
2,241,307	1,820,862	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
1,820,862	1,229,252	الأرصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 20 مارس 2019. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 1 مارس 2018.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وتأجيرها واستئجارها
- إدارة العقارات الخاصة بها وبالعقار داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل سلامة كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت.

تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

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

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

تقوم المجموعة لأول مرة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 *الإيرادات من عقود مع العملاء*، والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 *الأدوات المالية* والتي تتطلب التطبيق بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، قررت المجموعة تنفيذ هذه المعايير بأثر رجعي وفقاً لما تسمح به أحكام هذه المعايير. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

وفيما يلي التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15:

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 *الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء* اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 *عقود الإنشاء* ومعيار المحاسبة الدولي 18 *الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة* وينطبق على كافة الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء، ما لم تكن تلك العقود تقع في نطاق معايير أخرى. يطرح المعيار الجديد نموذج مكون من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو تقديم خدمات للعميل. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات الاعتراف بالإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من عقود مع العملاء (تتمة)

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة التأثير المتراكم (النموذج المعدل بأثر رجعي) وتسجيل تأثير التطبيق المبني لهذا المعيار في تاريخ التطبيق المبني (أي، 1 يناير 2018).

نظراً لأن إيرادات المجموعة تنتج بصفة أساسية من إيرادات التأجير والخدمات ذات الصلة التي تنتج من عقود التأجير التشغيلي، فإن تطبيق هذا المعيار لم يؤد إلى أي تغيير في السياسات المحاسبية للمجموعة وليس له أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التحوط. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 فيما يتعلق بتطبيق هذا المعيار طبقاً لما هو مسموح في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية والمطلوبات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	إعادة قياس خسائر الائتمان المتوقعة دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	2018
					الموجودات المالية
					أرصدة لدى البنوك
1,820,862	-	1,820,862	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	ونقد
692,228	-	692,228	التكلفة المطفأة	قروض ومديون	مديون
					المطلوبات المالية
					دائنون ومصرفات
715,678	-	715,678	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مستحقة
29,172,101	-	29,172,101	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	دائنو تمويل إسلامي

فيما يلي ملخص التغييرات الأساسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

(أ) التصنيف والقياس

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

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس أدوات الدين المالية لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين: نموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات وما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم ("معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة").

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

(أ) التصنيف والقياس (تتمة)

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أدوات حقوق الملكية التي لم تختار المجموعة، عند الاعتراف المبني أو الانتقال، وعلى نحو غير قابل للإلغاء، القيام بتصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. تتضمن هذه الفئة أيضاً أدوات الدين التي تعجز خصائص تدفقاتها النقدية عن استيفاء معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط أو لا يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يكون الهدف منه إما تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيعها. كما في 31 ديسمبر 2018، لم يكن لدى المجموعة أي أوراق مالية، وبالتالي، فإن التصنيف والقياس غير مطلوب.

تم إجراء تقييم نموذج أعمال المجموعة كما في تاريخ التطبيق المبني، 1 يناير 2018، وتم تطبيقه بعد ذلك بأثر رجعي على الموجودات المالية التي لم يتم إلغاء الاعتراف بها قبل 1 يناير 2018. تم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية من أدوات الدين تتضمن المبالغ الأساسية والفوائد فقط استناداً إلى الحقائق والظروف كما في تاريخ الاعتراف المبني بالموجودات.

لم يطرأ أي تغيير على طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية لدى المجموعة بصورة كبيرة عنها ضمن متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. ويلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9، وفقاً لما هو وارد على نحو مماثل في متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، بمعاملة المطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقيسة بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

(ب) انخفاض القيمة

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدة الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي. يلزم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 المجموعة بتسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة القروض وموجودات الدين المالية الأخرى غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب عقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم خصم العجز بعد ذلك بما يتناسب مع معدل الفائدة الفعلية الأصلية.

بالنسبة للمدينين والمدفوعات مقدماً، قامت المجموعة بتطبيق المنهج المبسط واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر الإنتاجي للأرصدة. واحتسبت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وبالتالي، لم يكن لقياس الأرصدة المدينة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تأثير مادي على بيان الدخل المجموع للمجموعة.

وتعامل المجموعة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل أخذاً في الاعتبار أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة.

(ج) محاسبة التحوط

لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن الإرشادات الجديدة المرتبطة بمحاسبة التحوط والواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث إن المجموعة لا تتعامل في أية أدوات مشتقة.

(د) تعديلات أخرى

إضافة إلى التعديلات المبينة أعلاه، يتم إجراء تعديل عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لبند أخرى في البيانات المالية الأساسية مثل الاستثمار في شركات زميلة (الناتجة من الأدوات المالية المحتفظ بها من قبل تلك المنشآت) ومصروفات الضرائب والأرباح المرحلة وفروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العمليات الأجنبية وفقاً للضرورة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى كان ذلك مناسباً.

فيما يلي المعايير الصادرة ولكنها لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه المعايير الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي المجمع عند التطبيق في تاريخ مستقبلي. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4-تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للاعتراف فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات).

ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام. لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات. في عام 2019، سوف تواصل الشركة تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية.

سوف يتم إدراج إفصاحات إضافية في البيانات المالية عندما تصبح هذه المعايير والتنقيحات والتعديلات سارية المفعول.

2.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة") كما في 31 ديسمبر 2018.

يتم الاعتراف بالسيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام، هناك افتراض بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 أساس التجميع (تتمة)

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الوقائع والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعمالة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم بالاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالمقابل المستلم وأي استثمار محتفظ به في بيان المركز المالي المجمع وفقاً للقيمة العادلة. كما تعيد المجموعة تصنيف أية حصة في البنود المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح المرحلة، حسبما هو ملائم وحسبما تقتضي الضرورة إذا قامت المجموعة مباشرةً ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

اسم الشركة	حصة الملكية		بلد التأسيس	الأنشطة
	2017	2018		
شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات - شركة الشخص الواحد	100%	100%	الكويت	التجارة العامة
شركة تلال العقارية ذ.م.م.*	95%	95%	المملكة العربية السعودية	العقارات

* إن الحصص المتبقية في الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة أكدوا كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للمشتري. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروفات.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا الأمر فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة ويتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل سيتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية و الأدوات المالية: الاعتراف والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى المجمعة. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، فإنه يُقاس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملانم. ولا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة، وأي حصة محتفظ بها سابقاً، عن صافي الموجودات المحددة التي تمت حيازتها والمطلوبات المقدرة.

إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم ما إذا كان قد تم تحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، عندئذ يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة من دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن توزيع الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

الاعتراف بالإيرادات - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عندما تنتقل السيطرة عن البضاعة أو الخدمات إلى العميل لقاء مبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تلك البضاعة أو الخدمات. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كوكيل في جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

- يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير التي تنشأ من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدارة عقد التأجير.
- الإيرادات من محافظ الاستثمار العقاري
- الأرباح أو الخسائر من بيع العقارات للمتاجرة
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام المدفوعات.
- عند تحديد سعر المعاملات المتعلقة بتقديم الخدمات، تأخذ المجموعة في اعتبارها تأثيرات المقابل المتغير ووجود بنود التمويل الجوهرية والمقابل غير النقدي والمقابل المستحق إلى العميل (إن وجد). لا تواجه المجموعة أي تأثيرات نتيجة هذه الاعترافات حيث أن المجموعة تعمل كوكيل في كافة ترتيبات إيراداتها.

الاعتراف بالإيرادات - السياسة المطبقة حتى 31 ديسمبر 2017

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى مدى احتمال الاعتراف بمنافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق باستثناء الخصومات.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

إيرادات تأجير

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود تأجير تشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية.

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

يتم الاعتراف بالإيرادات من محفظة الاستثمارات العقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات للمتاجرة

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر من بيع العقارات للمتاجرة عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية الجوهرية إلى المشتري ويكون بالإمكان قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه بالضرورة إلى فترة زمنية طويلة كي يصبح جاهزاً للاستعمال للغرض المحدد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستعمال للغرض المحدد له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطويرات محددة، فإن المبلغ الذي تم رسملته يتمثل في إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازته على وجه التحديد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي الإجباري.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم اقتطاع الربح من الشركات الزميلة والتابعة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

تحتسب المجموعة حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف

في السنة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية. راجع الايضاح 2.2 للتعرف على التأثير. ولم يتم إعادة إدراج الأرقام المقارنة للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2017. وبناء عليه، تستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبدي والقياس

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدي، كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارة الأصل. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة بمبدياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

ولغرض تصنيف وقياس الأصل المالي وفقاً للتكلفة المطفأة، فيجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط" لأصل المبلغ القائم. ويشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأدوات. وبالنسبة لنموذج أعمال المجموعة المستخدم في إدارة الموجودات المالية فهو يشير إلى كيفية إدارة الصندوق للموجودات المالية بغرض توليد تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما معاً. إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق ("المتاجرة بالطريقة الاعتيادية")، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين والمدفوعات مقدماً.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - الاعتراف المبني والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

أ) الموجودات المالية (تتمة)
الاعتراف المبني والقياس (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معياري المحاسبة الدولي 39)
تقوم المجموعة بتصنيف موجودات المالية عند الاعتراف المبني ضمن الفئات التالية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39:

الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والذين يتعرضان لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

مدنيون

يُدرج المدنيون بالرصيد المستحق بالصادفي بعد المخصص لقاء أي مبالغ لا يمكن تحصيلها. عند تكون القيمة الزمنية للأموال جوهرية، يتم إدراج المدنيين وفقا للتكلفة المطفأة. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المدومة عند تقييم احتمالية استردادها كأمر مستبعد.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين مالية)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال الغرض منه الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي إلى تدفقات نقدية في تواريخ محددة تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط لأصل المبلغ القائم. يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي وتخضع لانخفاض القيمة. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر ضمن بيان الدخل المجمع عند عدم الاعتراف بالأصل أو تعديله أو تعرضه لانخفاض في القيمة.

عدم الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة، حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛
- تحتفظ المجموعة بحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما:
(أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل أو
(ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الجوهرية للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تدخل في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم الاعتراف بالأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وعدم الاعتراف (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين المالية غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. وسوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم الاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان والتي لا تتعرض لزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم احتساب مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة عن خسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال فترة اثني عشر شهراً التالية (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى اثني عشر شهراً). وبالنسبة للانكشافات لمخاطر الائتمان التي تتعرض لزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، ينبغي احتساب مخصص خسائر يتضمن خسائر الائتمان على مدى العمر المتبقي من الانكشاف للمخاطر بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتعقب المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان وإنما تقوم بدلاً من ذلك بالاعتراف بمخصص للخسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية المجمعة. وقامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالمقترضين والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

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

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. تعتبر قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكدمة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المدينين أو مجموعة المدينين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو تعثر أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المدفوعات الأساسية أو احتمال إشهار الإفلاس أو ترتيبات إعادة التنظيم المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحالات التعثر.

(ب) المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية عند الاعتراف المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو كمشقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة السلف.

تشمل المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والمصرفيات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصروفات مستحقة

يتم قيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة وتورق. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستحقة زائداً تكلفة التمويل المستحقة، بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتراة بموجب ترتيبات تورق. يدرج دائنو تورق بمجموع مبلغ الأرصدة المستحقة زائداً تكلفة التمويل ناقصاً الربح المؤجل المستحق.

يتمثل دائنو المرابحة في ترتيب إسلامي يمثل المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة بما يتجاوز سنة واحدة للموجودات المشتراة بموجب ترتيبات مرابحة.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويخرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويخرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية لتسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس إفرادي، أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه بالحالة اللازمة لإتمام عملية البيع.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

استثمار في شركة زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة زائداً تغييرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة لغرض تحديد أي انخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. في حالة تسجيل أي تغيير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في هذا التغيير وتفصح عنه، متى أمكن ذلك، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركة زميلة (تتمة)

تدرج حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجموع. وهذا يمثل الربح بعد الضرائب والخصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد أية خسارة إضافية من الانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويدرج المبلغ ضمن بيان الدخل المجموع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمه العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

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 استيفاء معايير الاعتراف وتستنني من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بما يعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في ممتلكات ومعدات حتى تاريخ تغير الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة من قبل المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة بإنشاء الأصل.

إن القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم الدفترية للمبلغ المقدر الممكن استرداده، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

ممتلكات ومعدات

يدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرة بحيازة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة ضمن القيمة الدفترية للأصل أو تدرج كأصل منفصل حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالبند ويمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها. تدرج تكاليف كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجموع خلال السنة المالية التي تم تكبدها فيها.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للأثاث والتراكيب والمعدات والمقدرة بعدد 3 سنوات.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغييرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيمة الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استرداده، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلقة بها. ويتم تسجيل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

فضلا عن ذلك وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم الاشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحسب من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم الخاصة بالشركة الأم كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

العملات الأجنبية

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

أ) المعاملات والأرصدة

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

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

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

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

ب) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عميلة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

عقود التأجير

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجراً

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي التي تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المؤجر في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للأصل المؤجر، أو يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير إذا كانت أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث يتم بالاعتراف بمعدل ثابت من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل كتكاليف تمويل في بيان الدخل المجمع.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من حصول المجموعة على الملكية بحلول نهاية عقد التأجير، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو فترة عقد التأجير، أيهما أقصر.

يتم الاعتراف بمدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجراً

إن عقود التأجير التي تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل هي عقود تأجير مالية ويتم هيكلتها في شكل مديني إجارة.

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل تصنف كعقود تأجير تشغيلي. تدرج إيرادات عقود التأجير التشغيلي كجزء من إيرادات التأجير المستلمة في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. تدرج الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات الأخرى.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج قد تستوجب معها إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

إن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وأوجه عدم التأكد تتضمن ما يلي:

- إفصاحات تحليل الحساسية ضمن إيضاح 8؛
- إدارة المخاطر المالية والسياسات ضمن إيضاح 16؛
- إدارة رأس المال ضمن إيضاح 17.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام الجوهرية التالية، بخلاف تلك التي تتطلب تقديرات، والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والربح فقط على أصل المبلغ القائم.

3 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحيازة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة للأعمال أم لا. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كدمج للأعمال عندما يتم حيازة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولمزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي يتم عنده حيازة عمليات جوهرية، لا سيما مدى الخدمات الإضافية المقدمة من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... إلخ). تتحدد أهمية أي عملية بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما لا تمثل حيازة الشركات التابعة أعمالاً، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة من الموجودات والمطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمها العادلة النسبية ولا يتم الاعتراف بالشهرة عنها.

تصنيف العقارات

تتخذ إدارة المجموعة قراراً بشأن حيازة العقار المطور والعقار قيد التطوير لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار ومعدات.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار ومعدات عندما يتم حيازته للإشغال من قبل المالك.

التفديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

قياسات القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس موجوداتها غير المالية كالعقار الاستثماري بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المضافة في البيانات المالية. تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة في تاريخ القياس. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى. يراعى قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف والتي تتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تحقيق أقصى اعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3 - أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياسات القيمة العادلة (تتمة)

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

يتضمن الإيضاح 18 تحليلاً للتقييم العادلة للعقارات الاستثمارية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تستند مخصصات انخفاض القيمة للموجودات المالية إلى الافتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسائر المتوقعة. تستخدم المجموعة أحكاماً لوضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات لاحتساب انخفاض القيمة استناداً إلى تاريخ المجموعة السابق وظروف السوق الحالية والتقدير المستقبلي في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. يتم هذا التقدير على أساس إفرادي بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية بصورة فردية، بينما يتم التقييم بصورة مجمعة بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). تحتسب ربحية السهم المخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)، زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ليس لدى المجموعة أي سهم قائمة مخفضة محتملة.

2017	2018	
706,250	953,815	ربح السنة (دينار كويتي)
370,000,000	370,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
1.91 فلس	2.58 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

5 مدينون ومدفوعات مقدماً

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
596,035	847,459	مدينون إيجارات
-	(91,776)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
596,035	755,683	صافي مدينون إيجارات
20,838	22,338	مصرفات مدفوعة مقدماً
36,319	33,161	مدينون موظفين
-	744,221	مستحق من مطور عقاري * (إيضاح 6)
109,874	112,198	أرصدة مدينة أخرى
763,066	1,667,601	

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بإعادة تصنيف عقار للمتاجرة بمبلغ 744,221 دينار كويتي (9,011,360 درهم إماراتي) إلى "مستحق من مطور عقاري" لاستبدال العقار الذي تم شراؤه سابقاً مقابل عقار آخر.

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

5 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2018، تعرضت أرصدة الإيجارات المدينة بقيمة اسمية بمبلغ 91,776 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: لا شيء) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
-	-	في 1 يناير
-	91,776	المحمل للسنة
-	91,776	في نهاية السنة

من المتوقع استناداً إلى الخبرة السابقة أن يتم استرداد أرصدة الإيجارات المدينة غير منخفضة القيمة بالكامل. ليس من ممارسة المجموعة الحصول على ضمان على هذه الأرصدة المدينة.

6 عقارات للمتاجرة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
3,431,251	3,115,869	في 1 يناير
(283,019)	(43,321)	استبعادات
-	(673,438)	معاد تصنيفه إلى دفعة مقدماً (إيضاح 5)
(32,363)	(143,123)	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
3,115,869	2,255,987	في 31 ديسمبر

7 استثمار في شركة زميلة

لدى المجموعة الاستثمار التالي في شركة زميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		اسم الشركة
	2017 %	2018 %	
شراء وبيع وتأجير واستئجار العقارات والأراضي	24%	24%	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") المملكة العربية السعودية

فيما يلي الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
5,661,832	6,123,656	في 1 يناير
414,786	315,452	إضافات إلى استثمار في شركة زميلة
119,058	(185,181)	حصة في النتائج
(72,020)	24,805	تعديلات تحويل عملات اجنبية
6,123,656	6,278,732	في 31 ديسمبر

شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

7 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة في 31 ديسمبر:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
309,266	864,274	موجودات متداولة
34,192,306	34,474,645	موجودات غير متداولة
(919,640)	(923,731)	مطلوبات متداولة
(8,153,314)	(8,253,804)	مطلوبات غير متداولة
25,428,618	26,161,384	حقوق الملكية
86,615		تعديل على القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة *
25,515,233	26,161,384	
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
6,123,656	6,278,732	حصة المجموعة في حقوق الملكية

فيما يلي عرض موجز لبيان الدخل للشركة الزميلة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
136,582	1,216,303	إيرادات تأجير
(31,630)	(982,293)	مصروفات تشغيل عقاري
(482,346)	(138,270)	تكاليف موظفين
(482,910)	(337,723)	مصروفات إدارية
(475,492)	(491,139)	تكلفة تمويل
	48,198	التغير في القيمة العادلة لعقار استثماري
(1,335,796)	(684,924)	خسارة السنة
1,831,869	(86,664)	تعديل على القيمة الدفترية لاستثمار في شركة زميلة *
496,073	(771,588)	
24%	24%	نسبة ملكية المجموعة
119,058	(185,181)	حصة المجموعة في (الخسائر) الإيرادات

* تمثل التعديلات على قيمة العقار الاستثماري المدرجة في دفاتر الشركة الزميلة بما يتفق مع سياسة المجموعة.

8 عقارات استثمارية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
52,141,406	57,733,468	في 1 يناير
5,959,000	2,323,000	إضافات
(152,463)	56,477	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(214,475)	66,793	صافي ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
57,733,468	60,179,738	في 31 ديسمبر

8 عقارات استثمارية (تمة)

كما في 31 ديسمبر 2018، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية بمبلغ 24,637,547 دينار كويتي (2017: 24,679,455 دينار كويتي) باسم طرف آخر بموجب اتفاقية إجارة (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2018، تم رهن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 18,713,000 دينار كويتي (2017: 17,848,000 دينار كويتي) كضمان مقابل اتفاقية مرابحة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (2017: 5,201,700 دينار كويتي) (إيضاح 10).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 60,179,738 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 57,733,468 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هؤلاء المقيمين هو بنك محلي قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية من خلال تطبيق طريقة رسملة الدخل. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذي سمعة طيبة ومعتمد قام بتقييم العقارات الاستثمارية المحلية بواسطة طريقة رسملة الدخل. بالنسبة للعقارات الأجنبية، فقد تم إجراء التقييم من قبل مقيم محلي و معتمد ذي سمعة طيبة قام بتقييم هذه العقارات بواسطة طريقة رسملة الدخل.

وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذه التقييمات (2017: القيمة الأقل من بين هذه التقييمات). استناداً إلى هذه التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل ربح القيمة العادلة بمبلغ 56,477 دينار كويتي (2017: خسارة القيمة العادلة بمبلغ 152,463 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	
		2018
668	1,708	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
264	409	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	9	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8%	9%	معدل العائد
23%	15%	معدل الشغور
		2017
678	1,635	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
267	434	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
4	9	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
8%	9%	معدل العائد
24.5%	19%	معدل الشغور

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	التغيرات في افتراضات التقييم	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			2018
438,064	1,395,900	5%	سعر السوق المقدر للأرض
835,506	2,107,375	5%	متوسط الإيجار
795,720	2,007,024	5%	معدل العائد
835,506	2,107,375	5%	معدل الشغور
			2017
444,414	1,251,300	5%	سعر السوق المقدر للأرض
847,199	1,964,050	5%	متوسط الإيجار
806,856	1,870,524	5%	معدل العائد
847,199	1,964,050	5%	معدل الشغور

9 دانون ومصرفات مستحقة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
181,733	175,011	دفعات إيجار مقدماً من مستأجرين
214,305	242,151	تأمينات مستردة
290,995	384,680	دانون آخرون
28,645	-	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 13)
<u>715,678</u>	<u>801,842</u>	

10 دانون تمويل إسلامي

2018				
إجارة	تورق	مراوحة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
20,079,458	5,724,993	9,386,338	35,190,789	مجمل المبلغ
(1,406,127)	(616,147)	(1,878,590)	(3,900,864)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>18,673,331</u>	<u>5,108,846</u>	<u>7,507,748</u>	<u>31,289,925</u>	
2017				
إجارة	تورق	مراوحة	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
20,288,018	5,789,622	6,628,199	32,705,839	مجمل المبلغ
(1,585,359)	(504,257)	(1,444,122)	(3,533,738)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>18,702,659</u>	<u>5,285,365</u>	<u>5,184,077</u>	<u>29,172,101</u>	

تمثل أرصدة دانون التمويل الإسلامي تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل متوسط معدل ربح تقريباً بنسبة تتراوح من 1.875% إلى 3.25% (2017: 1.875% إلى 3%) سنوياً فوق معدل سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. تستحق أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بصورة رئيسية خلال مدة تتراوح من 1 إلى 7 سنوات من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

كما في 31 ديسمبر 2018، تم ضمان أرصدة الإجارة الدائنة بمبلغ 17,550,000 دينار كويتي (2017: 17,481,874 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 24,637,547 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 24,679,455 دينار كويتي) (إيضاح 8).

كما في 31 ديسمبر 2018، تم ضمان أرصدة المراوحة الدائنة بمبلغ 7,524,700 دينار كويتي (2017: 5,201,700 دينار كويتي) بعقارات استثمارية بمبلغ 18,713,000 دينار كويتي (2017: 17,848,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

11 التغييرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 ديسمبر	أخرى	التدفقات النقدية	1 يناير	
2018	(صادرة)/ واردة	(صادرة)/ واردة	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
18,673,330	1,054,413	(1,083,742)	18,702,659	دانون إجارة
5,108,848	377,511	(554,028)	5,285,365	دانون تورق
7,507,747	358,392	1,965,278	5,184,077	دانون مراوحة
<u>31,289,925</u>	<u>1,790,316</u>	<u>327,508</u>	<u>29,172,101</u>	

11 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل (تتمة)

31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	أخرى (صادرة)/ واردة دينار كويتي	التدفقات النقدية (صادرة)/ واردة دينار كويتي	1 يناير 2017 دينار كويتي	
18,702,659	1,014,631	(762,354)	18,450,382	دائنو إجارة
5,285,365	179,506	(838,575)	5,944,434	دائنو تورق
5,184,077	70,341	5,113,736	-	دائنو مرابحة
<u>29,172,101</u>	<u>1,264,478</u>	<u>3,512,807</u>	<u>24,394,816</u>	

12 رأس المال والجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات

(أ) رأس المال والجمعية العمومية السنوية
يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل في 31 ديسمبر 2018 من 370,000,000 سهم (2017: 370,000,000 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم (2017: 100 فلس) مدفوعة نقداً.

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم في الاجتماع المنعقد في 20 مارس 2019، بتوزيع أرباح نقدية بواقع 2 فلس للسهم عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 3 فلس للسهم).

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم بموجب توصية من مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

إن توزيع الاحتياطي الإجمالي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

13 معاملات وارصدة لدى أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً، وهي تلك المعاملات يتم إبرامها من قبل المجموعة خلال سياق الأعمال الطبيعي. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات والأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	الشركة التابعة دينار كويتي
(100,223)	31,507	31,507

بيان الدخل المجموع:
فروق تحويل عملات أجنبية*

28,645

بيان المركز المالي المجموع:
مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 9) **

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
274,140	249,200
98,533	48,421
<u>372,673</u>	<u>297,621</u>

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

13 معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة (تتمة)

* سجلت المجموعة ربح بمبلغ 31,507 دينار كويتي (2017: خسارة بمبلغ 100,223 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وذلك نتيجة تقلب سعر صرف تحويل العملات للريال السعودي فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من شركة تابعة للمجموعة بمبلغ 129,148,712 ريال سعودي (2017: 97,080,290 ريال سعودي).
** لا يحمل المبلغ المستحق إلى طرف ذي علاقة أية فائدة وتستحق السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

14 التزامات رأسمالية ومطلوبات محتملة

التزام رأسمالي
لا يوجد لدى المجموعة التزامات رأسمالية فيما يتعلق باتفاقيات الإنشاء كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

مطلوبات محتملة
كما في 31 ديسمبر 2018، لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطاب ضمان بمبلغ لا شيء (2017: 4,063,020 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

15 معلومات القطاعات

تنقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة اثنان من قطاعات التشغيل القابلة لرفع التقارير عنها كما يلي:

- أنشطة إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادي بالإضافة إلى تقديم الخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- أنشطة إدارة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة
- تتضمن الخدمات الإدارية الأخرى الأنشطة الأخرى بخلاف أنشطة العقارات والاستثمار.

31 ديسمبر 2018				
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	
4,211,763	-	-	4,211,763	إيرادات القطاع
2,235,973	-	-	2,235,973	نتائج القطاع
56,477	-	-	56,477	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(16,280)	-	-	(16,280)	خسارة محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(143,123)	-	-	(143,123)	خسارة انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(185,181)	-	(185,181)	-	حصة في نتائج شركة زميلة
5,395	5,395	-	-	إيرادات أخرى
(91,776)	-	-	(91,776)	مخصص خسائر انتمان متوقعة
(907,670)	(907,670)	-	-	مصروفات غير موزعة - بالصافي
953,815	(902,275)	(185,181)	2,041,271	ربح (خسارة) القطاع
71,638,037	26,727	6,278,732	65,332,578	موجودات القطاع
32,875,503	783,736	-	32,091,767	مطلوبات القطاع

15 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار دينار كويتي	أنشطة العقارات دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
3,712,878	-	-	3,712,878	إيرادات القطاع
1,975,454	-	-	1,975,454	نتائج القطاع
(152,463)	-	-	(152,463)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(73,165)	-	-	(73,165)	خسارة محققة من بيع عقارات للمتاجرة
(32,363)	-	-	(32,363)	خسارة انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
119,058	-	119,058	-	حصة في نتائج شركة زميلة
10,039	10,039	-	-	إيرادات أخرى
(1,140,310)	(1,140,310)	-	-	مصروفات غير موزعة - بالصافي
706,250	(1,130,271)	119,058	1,717,463	ربح (خسارة) القطاع
69,570,413	13,492	6,123,656	63,433,265	موجودات القطاع
30,704,409	816,630	-	29,887,779	مطلوبات القطاع

16 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث ينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية المسؤولية عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة الشامل للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على قدر المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشافات فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والمدنيين، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة. وفيما يتعلق بالأرصدة المدنية، تقلل المجموعة من تركزات مخاطر الائتمان عن طريق إجراء معاملات مع عدد كبير من المستأجرين. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدنية على أساس مستمر.

16 إدارة المخاطر (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمان وأي تعزيزات ائتمانية أخرى يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببند بيان المركز المالي المجموع. يتم عرض أقصى حد للاكتشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات التقاص والضمانات الأساسية (إن وجدت).

محمل الحد الأقصى للاكتشاف 2017 دينار كويتي	محمل الحد الأقصى للاكتشاف 2018 دينار كويتي	
1,818,350	1,225,883	النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
742,228	901,042	مدينون
<u>2,560,578</u>	<u>2,126,925</u>	إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزت مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية أخرى (إن وجدت)، حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2017		2018		2017		2018		
المجموع	أخرى	المجموع	أخرى	المجموع	أخرى	المجموع	أخرى	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,755,926	42,194	1,527,513	49,936	1,473,132	49,936	1,176,058	49,825	الكويت دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
804,652	5,009	290,837	27,256	653,793	576,712	49,825		
<u>2,560,578</u>	<u>47,203</u>	<u>1,818,350</u>	<u>77,192</u>	<u>2,126,925</u>	<u>823,850</u>	<u>1,225,883</u>		

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

مخاطر السيولة وإدارة التمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات قوائم استحقاق المطلوبات المالية في نهاية السنة تستند إلى ترتيب السداد التعاقدية غير المخصوم أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المخططة.

16 إدارة المخاطر (تتمة)

كانت قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة في 31 ديسمبر كما يلي:

31 ديسمبر 2018	خلال 3 أشهر	3 إلى 6 أشهر	6 إلى 12 أشهر	سنة إلى 3 سنوات	أكثر من 3 سنوات	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات						
دائنون ومصرفات						
مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)						
880,882	491,106	408,961	626,831	8,187,364	25,222,476	35,190,789
دائنو تمويل إسلامي						
880,882	491,106	1,035,792	8,187,364	25,222,476	35,817,620	35,817,620
إجمالي المطلوبات						
31 ديسمبر 2017						
المطلوبات						
دائنون ومصرفات						
مستحقة (باستثناء دفعات مقدماً من مستأجرين)						
667,406	697,597	893,917	533,945	10,149,956	20,296,963	32,705,839
دائنو تمويل إسلامي						
667,406	697,597	1,427,862	10,149,956	20,296,963	33,239,784	33,239,784
إجمالي المطلوبات						

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

(أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح على اتفاقيات الإجارة التي تحمل معدلات أرباح متغيرة (إيضاح 10). باستثناء ذلك، لا تتعرض المجموعة لأية مخاطر جوهرية أخرى متعلقة بمعدلات الأرباح.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة	الزيادة/النقص في النقاط الأساسية	2018
309,472	+/-1%	2018
287,151	+/-1%	2017

16 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة إحدى الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر جوهرية نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة الانكشافات لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الربح (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2017		2018		العملة
التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في سعر الصرف %	
236,496	+/-3%	319,480	+/-3%	ريال سعودي
-	+/-3%	102,407	+/-3%	دولار أمريكي

17 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 يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين. لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017 كما هو مفصّل عنه في إيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من المستأجرين) ضمن صافي الدين ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية الشركة الأم.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
533,945	626,831	دائنون ومصروفات مستحقة (باستثناء دفعات الإيجار مقدماً من مستأجرين)
29,172,101	31,289,925	دائنو تمويل إسلامي
(1,820,862)	(1,229,252)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
27,885,184	30,687,504	صافي الدين
38,866,004	38,762,534	حقوق الملكية
66,751,188	69,450,038	إجمالي رأس المال وصافي الدين
42%	44%	معدل الإقراض

18 قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة حسب الفئة للقيمة الدفترية والقيمة العادلة لموجودات المجموعة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2018
60,179,738	60,179,738	عقارات استثمارية
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2017
57,733,468	57,733,468	عقارات استثمارية

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم يكن هناك أي تحويلات إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة. تم عرض مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للمستوى 3 في الإيضاح 8.

19 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة تستند إلى تقدير الإدارة لتسييل تلك الموجودات.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2018
1,229,252	-	1,229,252	الموجودات
1,667,601	-	1,667,601	أرصدة لدى البنوك ونقد
2,255,987	-	2,255,987	مدينون ومدفوعات مقدماً
6,278,732	6,278,732	-	عقارات للمتاجرة
60,179,738	60,179,738	-	استثمار في شركة زميلة
26,727	26,727	-	عقارات استثمارية
			ممتلكات ومعدات
71,638,037	66,485,197	5,152,840	إجمالي الموجودات
801,842	-	801,842	المطلوبات
31,289,925	30,463,043	826,882	دائنون ومصروفات مستحقة
783,736	783,736	-	دائنو تمويل إسلامي
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
32,875,503	31,246,779	1,628,724	إجمالي المطلوبات

19 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
			الموجودات
1,820,862	-	1,820,862	أرصدة لدى البنوك ونقد
763,066	-	763,066	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,115,869	-	3,115,869	عقارات للمتاجرة
6,123,656	6,123,656	-	استثمار في شركة زميلة
57,733,468	57,733,468	-	عقارات استثمارية
13,492	13,492	-	ممتلكات ومعدات
<u>69,570,413</u>	<u>63,870,616</u>	<u>5,699,797</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
715,678	-	715,678	دائنون ومصروفات مستحقة
29,172,101	27,905,731	1,266,370	دائنو تمويل إسلامي
816,630	816,630	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>30,704,409</u>	<u>28,722,361</u>	<u>1,982,048</u>	إجمالي المطلوبات