

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

مدققون ومستشارون
عمارة السوق الكبير، برج أ، الدور التاسع
ص.ب 2986 صفاة - 13030 الكويت
تلفون : 9-3900 2244 (965)
فاكس : 8451 2243 (965)
البريد الإلكتروني: gt@kw.gt.com
www.grantthornton.com.kw

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢٠
شارع أحمد الجابر

هاتف 2245 2880 / 2295 5000
فاكس 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية 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 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدقيقاتها 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 مراقبي 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 تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها. ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 58% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنياً لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تنمة)

نظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بتقييم كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بالتحقق مما إذا كانت آليات التقييم التي استعان بها المقيمون الخارجيون مناسبة لغرض تقييم العقار الاستثماري.
- ◀ قمنا بتقييم مدى ملاءمة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لعينة من العقارات الاستثمارية للتحقق من مدى ملائمة البيانات المقدمة إلى المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 8 و20 حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة نسبة 9% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مفصّل عنها بالإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام آليات التقييم التي تتضمن مدخلات غير ملحوظة، وبالتالي تتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات جوهرية لتحديد القيمة العادلة. لهذه الأسباب، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ بالنسبة للتقييمات التي استخدمت مدخلات جوهرية غير ملحوظة، قمنا بتقييم الافتراضات والمدخلات المستخدمة في التقييمات حيثما كان ملائماً بالمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجياً لتقييم مدى ارتباطها واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملاءمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة ومدى الحساسية للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة الواردة ضمن إيضاحي 7 و20 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

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

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

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما 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 والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي 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 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 تعترض 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي 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 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 مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي 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 مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب 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 جوهريّة 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 للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي 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 مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن 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 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



أ. يوسف القطامي

أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر

بدر عادل العبد الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

أنور يوسف القطامي
أ. يوسف القطامي
مراقب مرخص رقم 50

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



31 يناير 2019
الكويت

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,673,934	3,912,780		الإيرادات
(350,964)	(417,480)	8	إيرادات تأجير
1,629,529	523,978	8	خسائر تقييم عقارات استثمارية
-	93,077		ربح بيع عقارات استثمارية
-	1,347,691		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
896,025	-		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
400,622	550,317		إيرادات توزيعات من موجودات مالية متاحة للبيع
1,880,036	2,750,838	9	اتعاب إدارة
45,351	-	1.2	حصة في نتائج شركات زميلة تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية
391,968	361,050	3	ربح شراء شركة تابعة بسعر مغري
(188,028)	39,003		إيرادات أخرى
8,378,473	9,161,254		صافي فروق تحويل عملات اجنبية
(898,149)	(1,070,652)		المصروفات
(881,610)	(861,691)		تكاليف تشغيل عقارات
(13,375)	(17,211)		تكاليف موظفين
(346,032)	(338,840)		استهلاك
(159,957)	(156,956)		مصروفات إدارية
(2,290,716)	(2,341,999)		أتعاب استشارية ومهنية
(4,589,839)	(4,787,349)		تكاليف تمويل
3,788,634	4,373,905		ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(25,503)	(38,810)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(94,602)	(109,814)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(29,223)	(43,926)		الزكاة
(105,000)	(105,000)	16	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,534,306	4,076,355		ربح السنة
3,536,886	4,014,596		الخاص بـ:
(2,580)	61,759		مساهمي الشركة الأم
3,534,306	4,076,355		الحصص غير المسيطرة
10.49 فلس	11.92 فلس	4	ربح السنة
			ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
3,534,306	4,076,355	ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		حصة في إيرادات شاملة أخرى لشركات زميلة تم المحاسبة عنها وفقاً لطريقة حقوق الملكية
-	(712,709)	
84,420	-	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39)
(173,183)	27,595	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(88,763)	(685,114)	خسائر شاملة أخرى للسنة
3,445,543	3,391,241	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
		مساهمي الشركة الأم
		الحصص غير المسيطرة
3,448,123	3,329,482	
(2,580)	61,759	
3,445,543	3,391,241	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
6,032,705	6,571,267	5	الموجودات
6,219,413	6,261,915	6	نقد وأرصدة لدى البنوك
10,891,376	-	7	مدينون وموجودات أخرى
-	9,721,768	7	موجودات مالية متاحة للبيع
65,109,210	64,487,981	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
25,608,949	24,230,450	9	عقارات استثمارية
30,818	91,408		استثمار في شركات زميلة
			أثاث ومعدات
<u>113,892,471</u>	<u>111,364,789</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	10	رأس المال
2,869,130	2,869,130	10	علاوة إصدار أسهم
8,411,283	8,842,498	11	احتياطي إجباري
4,205,643	4,421,250	12	احتياطي اختياري
(865,740)	(922,378)	13	أسهم خزينة
4,396,905	4,396,905		احتياطي أسهم خزينة
1,428,306	1,455,901		احتياطي تحويل عملات أجنبية
100,614	(712,709)		احتياطي القيمة العادلة
4,890,904	6,670,223		أرباح مرحلة
<u>60,001,905</u>	<u>61,585,680</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
2,772,053	85,248		الحصص غير المسيطرة
<u>62,773,958</u>	<u>61,670,928</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
5,751,354	9,726,702	14	دائنون ومطلوبات أخرى
45,367,159	39,967,159	15	قروض وسلف
<u>51,118,513</u>	<u>49,693,861</u>		إجمالي المطلوبات
<u>113,892,471</u>	<u>111,364,789</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي



فيصل فهد الشايح
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ج. وشركاؤها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

المجموع دينار كويتي	الحصص غير السيطرة دينار كويتي	الإجمالي الثروي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العائنة دينار كويتي	احتياطي		أسمه خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	علاوة إصدار دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	
					تحويل أجنبية دينار كويتي	أسمه خزينة دينار كويتي							
62,773,958	2,772,053	60,001,905	4,890,904	100,614	1,428,306	4,396,905	(865,740)	4,205,643	8,411,283	2,869,130	34,564,860	في 1 يناير 2018	
-	-	-	100,614	(100,614)	-	-	-	-	-	-	-	تعديل انتقالي عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 2.2)	
62,773,958	2,772,053	60,001,905	4,991,518	-	1,428,306	4,396,905	(865,740)	4,205,643	8,411,283	2,869,130	34,564,860	في 1 يناير 2018 (معدّل إرجاعه)	
4,076,355	61,759	4,014,596	4,014,596	-	27,595	-	-	-	-	-	-	ربح السنة	
(685,114)	-	(685,114)	-	(712,709)	27,595	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	
3,391,241	61,759	3,329,482	4,014,596	(712,709)	27,595	-	(56,638)	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة	
(56,638)	-	(56,638)	-	-	-	-	(56,638)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة	
(2,418,000)	(2,748,564)	330,564	330,564	-	-	-	-	-	-	-	-	حيازة حصص غير مسيطرة دون التغير في	
(2,019,633)	-	(2,019,633)	(2,019,633)	-	-	-	-	-	-	-	-	السيطرة (إيضاح 1.2)	
-	-	-	(646,822)	-	-	-	-	215,607	431,215	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10)	
61,670,928	85,248	61,585,680	6,670,223	(712,709)	1,455,901	4,396,905	(922,378)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860	المحول إلى الاحتياطي	
												الرصيد في 31 ديسمبر 2018	

إن الإيضاحات المرتقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية بش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (تقمة)

المجموع دينار كويتي	المخصص غير السيطرة دينار كويتي	حقوق الملكية الخاصة بسماسي الشركة الأم										
		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي القوة المالية دينار كويتي	احتياطي تحويل صلات اجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أشهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
58,329,061	88,493	58,240,568	3,609,085	16,194	1,601,489	4,396,905	(865,338)	4,016,082	8,032,161	2,869,130	34,564,860	في 1 يناير 2017
3,534,306	(2,580)	3,536,886	3,536,886	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(88,763)	-	(88,763)	-	84,420	(173,183)	-	-	-	-	-	-	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,445,543	(2,580)	3,448,123	3,536,886	84,420	(173,183)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(402)	-	(402)	-	-	-	-	(402)	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(1,686,384)	-	(1,686,384)	(1,686,384)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة (إيضاح 10)
2,686,140	2,686,140	-	(568,683)	-	-	-	-	189,561	379,122	-	-	المخصص غير المسيطرة الناتجة من الحيازة الجزئية لشركة تابعة المحول إلى الاحتياطيات
62,773,958	2,772,053	60,001,905	4,890,904	100,614	1,428,306	4,396,905	(865,740)	4,205,643	8,411,283	2,869,130	34,564,860	في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	ايضاحات	
3,788,634	4,373,905		أنشطة التشغيل
350,964	417,480	8	ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,629,529)	(523,978)	8	تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية: التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(93,077)		ربح بيع عقارات استثمارية
-	(1,347,691)		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(896,025)	-		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,880,036)	(2,750,838)	9	إيرادات توزيعات من موجودات مالية متاحة للبيع
(45,351)	-		حصة في نتائج شركات زميلة
13,375	17,211		ربح شراء شركة تابعة بسعر مغري
(371,812)	(302,823)		استهلاك
2,290,716	2,341,999		إيرادات فوائد
1,620,936	2,132,188		تكاليف تمويل
1,294,442	98,619		تعديلات على رأس المال العامل:
(98,634)	1,045,548		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
2,816,744	3,276,355		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(15,546)	(77,801)		أنشطة الاستثمار
(5,468,842)	-		شراء أثاث ومعدات
2,413,129	-		شراء موجودات مالية متاحة للبيع
-	1,262,685		متحصلات من استرداد رأس المال/بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	1,347,691		متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
896,025	-		إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,704,711)	(4,783,503)	8	إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية متاحة للبيع
(2,000,358)	(6,799,630)	8	شراء عقارات استثمارية
8,296,764	12,460,523	8	نققات رأسمالية متكددة لعقارات استثمارية
(1,094,881)	(1,528,421)	9	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
1,126,282	4,533,264	9	إضافات إلى حصة في شركات زميلة
(2,374,182)	-	1.2	متحصلات من استرداد رأسمال لاستثمار في شركات زميلة
-	(2,418,000)	1.2	حيازة شركة تابعة، بالصافي بعد النقد الذي تم حيازته
619,806	371,031	9	المقابل المدفوع لشراء حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
320,073	161,702		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	2,482,170		إيرادات فوائد مستلمة
1,013,559	7,011,711		دفعات مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
(1,633,717)	(2,005,604)	10	صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
4,820,000	3,500,000	15	أنشطة التمويل
(2,820,000)	(8,900,000)	15	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
(402)	(56,638)		متحصلات من قروض وسلف
(2,275,846)	(2,287,262)		سداد قروض وسلف
(1,909,965)	(9,749,504)		شراء أسهم خزينة
1,920,338	538,562		تكاليف تمويل مدفوعة
4,112,367	6,032,705	5	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
6,032,705	6,571,267	5	الزيادة في النقد والارصدة لدى البنوك
			النقد والارصدة لدى البنوك في بداية السنة
			النقد والارصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة

1.1 معلومات حول التأسيس

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 يناير 2019. ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). وعنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 970 الصفاة 13010 دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وفيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة الأم:

- تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونيابة عن الغير.
- تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للقواعد المقررة من وزارة التجارة.
- استضافة المزادات.
- تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها.
- إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الايضاح 1.2 أدناه. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الايضاح 16.

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	الاسم
	2017	2018		
ترفيهية ومشاريع سياحية	99%	99%	الكويت	شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة) 1
عقارات	100%	100%	فرنسا	شركة إنجازات العقارية - فرنسا
عقارات	100%	100%	البحرين	شركة الداو العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)
عقارات	99%	99%	الكويت	شركة الداو العالمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) 1
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	60%	60%	الكويت	شركة القوز العالمية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	الكويت	شركة إنجازات لوسيل - ذ.م.م 1
عقارات	99%	99%	الكويت	شركة أمواج للتنمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) 1
عقارات	100%	100%	الإمارات العربية المتحدة	شركة البتيل العقارية - ذ.م.م.
عقارات	100%	100%	لكسمبورج	شركة إنجازات اس ايه ار ال
عقارات	70%	100%	الكويت	شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) 2

1 يحتفظ أطراف أخرى ذات علاقة بالحصة المتبقية نيابة عن الشركة الأم، وبالتالي فإن حصة الملكية الفعلية للمجموعة في هذه الشركات التابعة هي 100%.

2 قامت المجموعة برهن نسبة 34.5% من حصة الملكية في الشركة التابعة لاستيفاء متطلبات الضمان. لمزيد من التفاصيل، راجع الإيضاح 15.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

(أ) الشركات التابعة (تتمة)

المعاملات مع الحصص غير المسيطرة

• في 6 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بشراء حصة ملكية إضافية بنسبة 35% من الأسهم وحقوق التصويت بشركة البرشاء العقارية ش.م.ك. (مقفلة)، والمحتفظ بها سابقاً كشركة زميلة. ونتيجة لذلك، ارتفعت حصة ملكية المجموعة في المنشأة من 35% إلى 70% وأصبحت تمارس السيطرة على الشركة اعتباراً من ذلك التاريخ. تم الاعتراف بالأرباح الناتجة من هذه المعاملة بمبلغ 45,351 دينار كويتي ضمن الأرباح أو الخسائر كرباح شراء بسعر مغري خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

• في 16 إبريل 2018، قامت المجموعة بشراء حصة ملكية إضافية بنسبة 30% من الأسهم المصدرة للشركة التابعة الرئيسية بمبلغ 2,418,000 دينار كويتي. قبل الشراء مباشرة، بلغت القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة القائمة في الشركة التابعة بنسبة 30% مبلغ وقدره 2,748,564 دينار كويتي. وقامت المجموعة بالاعتراف بالنقص في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 2,748,564 دينار كويتي والزيادة في حصة الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم بمبلغ 330,564 دينار كويتي. إن ملخص التأثير على حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 موضحاً أدناه:

2018 دينار كويتي	القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة التي تم حيازتها المقابل المدفوع للحصص غير المسيطرة
2,748,564 (2,418,000)	
<u>330,564</u>	الزيادة في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

(ب) الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 9.

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية %		بلد التأسيس	شركة ايكاروس العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) شركة الليال العقارية - ذ.م.م. شركة السنوك العقارية - ذ.م.م. شركة الليال سيف ريزيدنس ذ.م.م. كانكوب ديوسبورج اس.ايه.ار.ال. شركة فيرست العقارية - ش.م.ب (مقفلة) شركة اوربان كوارتيرز - ذ.م.م (أنظر ب)
	2017	2018		
عقارات	45%	45%	الكويت	
عقارات	50%	50%	البحرين	
عقارات	25%	25%	الامارات العربية المتحدة	
عقارات	50%	50%	البحرين	
عقارات	50%	50%	لكسمبورج	
عقارات	28%	28%	البحرين	
عقارات	50%	50%	البحرين	

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات المالية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السهولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 19.4.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

إن طبيعة وأثر هذه المعايير والتعديلات موضعاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2018 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: الاعتراف والقياس كما يتضمن متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. لا يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البنود التي تم استبعادها بالفعل في 1 يناير 2018 وهو تاريخ التطبيق المبدئي.

(أ) التصنيف والقياس

باستثناء بعض الأرصدة التجارية المدينة وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقوم المجموعة مبدئياً 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 المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على أدوات حقوق الملكية والتي لم تختار المجموعة - عند الاعتراف المبدئي أو الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغيير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي المتاح للبيع المتعلق بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إلى الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق المبدئي.

تم إجراء تقييم نماذج أعمال المجموعة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي، وهو 1 يناير 2018، وتطبيقها بعد ذلك بأثر رجعي على تلك الموجودات المالية التي لم يتم عدم الاعتراف بها قبل 1 يناير 2018. تم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ضمن أدوات الدين اشتملت فقط على أصل المبلغ والفائدة استناداً إلى المعلومات والظروف كما في تاريخ الاعتراف المبدئي بالموجودات.

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 معاملة المطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أوراق الدين المالية المتعلقة بها والقروض والمدينين التجاريين سواء على مدى 12 شهر أو على مدى عمر الأداة. نظراً لأن المجموعة تتعرض لمخاطر ائتمانية محدودة، فإن هذا التعديل لم يكن له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة. إن المجموعة تحتفظ فقط بأرصدة تجارية مدينة مدرجة بالتكلفة المطفأة، ولا تتضمن مكون تمويل وذات فترات استحقاق أقل من 12 شهر، وبالتالي فقد قامت بتطبيق طريقة مماثلة للطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)
(ج) محاسبة التحوط

لم تقم المجموعة بتطبيق محاسبة التحوط وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39، كما لن تقوم بتطبيق محاسبة التحوط وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15- الإيرادات من عقود مع العملاء

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء في تاريخ السريان المبني في 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة. يقدم المعيار الجديد نموذجا مكونا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويتطلب الاعتراف بالإيرادات مقابل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحييتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. إضافة إلى ذلك، انتقلت الارشادات المتعلقة بإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح من معيار المحاسبة الدولي 18 إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دون إدخال تغييرات جوهرية على المتطلبات ذات الصلة.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من الشركات ممارسة أحكام أخذها في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضا طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد وتكاليف مباشرة ذات صلة بإتمام العقد. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار عرض الإفصاحات ذات الصلة.

لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة حيث أن مصادر الإيرادات تتكون بصورة رئيسية من إيرادات التأجير وأتعاب الإدارة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40- تحويلات العقار الاستثماري

يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. ويسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقا لمعيار المحاسبة الدولي 8 إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. يوضح التعديل متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعتبر دليلا كافيا على التغيير في الاستخدام. يسري التعديل للفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. لم يتم إدخال أي تغيير في استخدام أي من العقارات الاستثمارية للمجموعة.

أحكام انتقالية

إن التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تم تطبيقها بأثر رجعي، باستثناء ما يلي:

(أ) لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2017 وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(ب) تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبني.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- تصنيف بعض الموجودات المالية كمقاسة وفقا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

فيما يلي مجمل التأثير على الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	أرباح مرحلة دينار كويتي	
100,614	4,890,904	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
(100,614)	100,614	إعادة تصنيف الموجودات المالية من متاحة للبيع إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدي المقرر في 1 يناير 2018
-	4,991,518	

تصنيف الأدوات المالية في تاريخ التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق متطلبات التصنيف والقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدي في 1 يناير 2018، إلا أن المجموعة اختارت الاستفادة من خيار عدم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. وبالتالي، فقد تم عرض الأرقام لسنة 2017 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. يعرض الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للأدوات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	
6,032,705	-	6,032,705	التكلفة المطفأة	قروض ومدنيون	نقد وأرصدة لدى البنوك
5,649,813	-	5,649,813	التكلفة المطفأة	قروض ومدنيون	مدنيون وموجودات أخرى
-	(10,891,376)	10,891,376	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية متاحة للبيع	استثمارات مالية
10,891,376	10,891,376	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	استثمارات مالية
22,573,894	-	22,573,894			إجمالي الموجودات المالية

لم يتم إجراء أي تغييرات لتصنيف أو قياس المطلوبات المالية نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

لم يؤد تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تغييرات في القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة للمجموعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

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، ولجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير بنفس الطريقة المتبعة بالنسبة لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار اثنين من إعفاءات التحقق للمستأجرين- عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحاسبات الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهر أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب تسجيل تكاليف التمويل على التزام التأجير والمتعلق بعقود التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما تتطلب عقود التأجير إعادة قياس التزام التأجير بناء على وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). وبشكل عام، يتم تحقق القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف عن طريقة المحاسبة الحالية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الذي يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 يتطلب من المستأجرين والمؤجرين عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

تعمل المجموعة حاليا على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة

توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصص الملكية طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة (حصص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث ينطوي على أن نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضا في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن المنشأة لا تأخذ في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة أو أي خسائر للانخفاض في قيمة صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والناتجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتبارا من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. أخذا في الاعتبار أن المجموعة ليس لديها حصص ملكية طويلة الأجل في الشركة الزميلة وشركة المحاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة لأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة 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:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو 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 أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب (الترتيبات) 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 في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات 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 البيانات المالية المجمعة 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 إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم 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 التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل تكاليف الحيازة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة (تتمة)

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صوة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيابة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم إدراج الشهرة ضمن أحد وحدات إنتاج النقد، ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمتها العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المترام (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيابة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة الشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بخلاف أرباح التشغيل، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على السياسات المحاسبية لهذه الشركات بحيث تتوافق مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ البيانات المالية المجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في أرباح شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في الأرباح أو الخسائر.

العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تكاليف الاقتراض

يتم رسمة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو انتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو لغرض البيع كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة لغرض اقتراض أموال.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 .

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

ضرائب المبيعات

يتم الاعتراف بالمصروفات والموجودات بالصافي بعد قيمة ضرائب المبيعات، باستثناء الحالات الآتية:

- ◀ في حالة عدم إمكانية استرداد ضرائب المبيعات المتكبدة لشراء موجودات أو خدمات من مصلحة الضرائب، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بضرائب المبيعات كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من مصروفات البند- كلما كان ذلك ملائماً.
- ◀ في حالة إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضرائب المبيعات الذي يتضمن صافي قيمة ضرائب المبيعات المستردة من أو المستحقة إلى مصلحة الضرائب كجزء من المدينين أو الدائنين في بيان المركز المالي المجموع.

أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة عي معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة لتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم- إن أمكن.

أثاث ومعدات

يدرج الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، إن وجد.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

أثاث وتركيبات ومعدات - 3 - 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الأثاث والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الأثاث والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

إن بند الأثاث والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند عدم الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق للأثاث والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً.

يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة عدم الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للأثاث والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

نقد وودائع قصيرة الأجل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل المدرجة في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي تتعرض لمخاطر غير جوهرية للتغير في القيمة.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل -الموضحة أعلاه- بالصافي بعد الحسابات المكشوفة لدى البنوك التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد بالمجموعة.

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الام العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الام (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

توزيعات أرباح

تسجل المجموعة توزيعات الأرباح كالتزام بسداد الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لاتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة (تتمة)

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل أو يتضمن عقد تأجير إذا كان تنفيذ الترتيب يستند إلى استخدام أصل معين أو موجودات معينة، ويقوم الترتيب بتحويل الحق في استخدام الأصل (أو الموجودات) حتى وإن لم يتم النص صراحة في الترتيب على هذا الأصل (أو هذه الموجودات).

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ البدء كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف عقد التأجير الذي يتم بموجبه تحويل كافة المزايا والمخاطر الجوهرية المرتبطة بملكية المجموعة كعقد تأجير تمويلي.

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البداية أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير على أساس نسبي بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار للوصول إلى معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم الاعتراف برسوم التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك، في حالة عدم وجود تأكيد معقول من حصول المجموعة على الملكية في نهاية مدة الإيجار، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة التأجير أيهما أقصر.

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد إيجار يختلف عن عقد التأجير التمويلي. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة نتيجة لطبيعتها التشغيلية. إن التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض والترتيبات المتعلقة بعقد التأجير التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على مدى فترة التأجير وفقاً لنفس الأسس التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. كما تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة أمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي الطرف المؤجر في عقود التأجير التشغيلي. ويتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة العقد.

إيرادات فوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

إيرادات أتعاب

يتم الاعتراف بإيرادات أتعاب تقديم الخدمات خلال فترة زمنية معينة على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الأتعاب العمولات وأتعاب إدارة الموجودات.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح .

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية. راجع القسم 2.2 لعرض التأثير. لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، يستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية – الاعتراف والقياس.

(أ) الاعتراف والقياس المبني

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة وأوراق الدين المالية عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار – بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري مبدئياً مقابل سعر المعاملة.

(ب) التصنيف والقياس اللاحق

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

عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى- الاستثمر في أدوات الدين المالية، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبني، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ◀ تحدد شروط التعاقد للأصل المالي تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبالغ الأصلية والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.

يتم قياس أداة الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط عندما تستوفي الشروط الآتية ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تتحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية،
- ◀ تحدد شروط التعاقد للأداة تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات أصل المبالغ والفوائد على أصل المبلغ القائم.

عند الاعتراف المبني باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار – على نحو غير قابل للإلغاء- عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضع أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهرياً.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتقييم الغرض من نموذج الأعمال الذي ينتمي إليه الأصل على مستوى المحفظة وتعتبر هذه الطريقة الأفضل لتعكس كفاءة إدارة الأعمال ونوعية المعلومات المقدمة إلى الإدارة. تتضمن هذه المعلومات:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات. ويتضمن ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الفوائد التعاقدية والاحتفاظ بمعدل فوائد معينة ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة المطلوب ذات اللة أو التدفقت النقدية الخارجة المتوقعة أو تحقق تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات،
- كيفية تقييم أداء المحفظة واعداد تقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة،
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر،
- كيفية مكافأة مديري الأعمال - مثل ما إذا كانت المكافأة تعتمد على القيمة العادلة للموجوات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
- معدل وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول المبيعات المستقبلية. إن معاملة تحويل الموجودات المالية إلى أطراف أخرى في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع الاعتراف المستمر للمجموعة بهذه الموجودات.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفوائد فقط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

لأغراض هذا التقييم، يعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف. وتعرف "الفوائد" بمقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة من الزمن ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفوائد، تأخذ المجموعة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك، تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية تؤدي إلى تغيير وقت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير قيمة وتوقيت استلام التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تؤدي إلى تعديل معدل الكوبونات التعاقدية بما في ذلك سمات المعدلات المتغيرة،
- المدفوعات مقدما وشروط التمديد،
- الشروط التي تمنع مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات معينة (مثل ترتيبات الموجودات بدون حق الرجوع)، و

إن سمات المدفوعات مقدما تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ والفوائد فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ والفوائد على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإنتهاء المبكر للعقد. إضافة الي ذلك، وبالنسبة للأصل المالي الذي تم حيازته مقابل خصم أو علاوة على القيمة الاسمية التعاقدية، فإن العوامل التي تتيح أو تتطلب سداد مبلغ مالي مقدما يمثل بصورة رئيسية القيمة الاسمية للعقد زائداً الفوائد التعاقدية المستحقة (غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويض إضتفي معقول للإنتهاء المبكر) تعتبر متسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبديني.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) (تتمة)
الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتبارا من 1 يناير 2018

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر

◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.

◀ الاستثمارات في أوراق الدين المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر.

◀ الاستثمارات في اسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
يتم قياس هذه الموجودات لاحقا بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر

الموجودات المالية- السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تم قياسها وفقا للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات للفوائد أو توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر

◀ موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق
تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

◀ فروض ومدنيون
تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

◀ موجودات مالية متاحة للبيع
تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمترتبة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

لا تعتبر المجموعة بالأصل المالي تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تم فيها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل المالي أو لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها لتحويل الموجودات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع وتحفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. كما لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد وفقا للقيمة العادلة بناء على الشروط المعدلة.

عند استبعاد التزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير مالية محولة أو مطلوبات مفترضة) في الأرباح أو الخسائر.

(د) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية لتسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

قامت المجموعة مسبقاً بإدراج خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبدة، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير في طريقة محاسبة الشركة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدة لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

فيما يتعلق بالارصدة لدى البنوك والمدنيين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات. وقامت الشركة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالارصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمع بتقييم ما إذا وجد أي دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة القيمة فقط في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل (حدث "خسارة متكبدة") ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ويمكن قياسه بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة مؤشرات على مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو إجراءات إعادة التنظيم المالي الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغييرات في المتأخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (تتمة)

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار أو مجموعة استثمارات.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تتخفف فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المترتبة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال الأرباح أو الخسائر، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكاماً. ولاتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته إلى جانب عدة عوامل أخرى.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفتترات الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن العكس محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج العكس في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوفر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تنتزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحد إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنويا كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة انتاج النقد- متى أمكن ذلك- وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي 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 إحدى الحالات التالية:

- ◀ البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج 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 ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المسجلة 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 ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

2.5 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المتعلقة بها، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في المستقبل.

الأحكام الجوهرية

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرياً على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الجوهرية (تتمة)

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

تصنيف الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)
تحدد المجموعة تصنف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

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

يجب على الإدارة أن تتخذ قرار عند حيازة الموجودات المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمستحقة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدنيين. ولاتخاذ الأحكام، تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الأساسي الذي تم من أجله حيازة الموجودات وكيف تنوي إدارتها وإعداد تقارير الأداء المتعلقة بها.

تقييم السيطرة على الشركات ذات الأغراض الخاصة

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات ذات أغراض خاصة. تنطوي الشركات ذات الأغراض الخاصة على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييم تفصيلي ومحدد للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة في هذا الشأن تتطلب أحكام جوهرية.

التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغييرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغييرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغييرات فيما بعد الحيزاة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

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

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند لخبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقدم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

دمج الأعمال

تستخدم الإدارة أساليب تقييم عند تحديد القيم العادلة لبعض الموجودات والمطلوبات التي يتم حيازتها في عملية دمج الأعمال. وبصفة خاصة، فإن القيمة العادلة للمقابل المحتمل تعتمد على نتيجة العديد من المتغيرات بما في ذلك الربحية المستقبلية للشركة المشترية.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 14 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 8.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدره عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

3- إيرادات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,500	86,286	إيرادات فوائد على أرصدة لدى البنوك
361,312	216,537	إيرادات فوائد على مدينين
20,156	58,227	إيرادات أخرى
<u>391,968</u>	<u>361,050</u>	

4- ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريقة قسمة الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2017	2018	
3,536,886	4,014,596	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
337,274,297	336,676,142	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
10.49	11.92	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

5- النقد والأرصدة لدى البنوك

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,144	82	نقد في الصندوق
5,899,556	6,501,458	حسابات جارية
132,005	69,727	حسابات عند الطلب
6,032,705	6,571,267	

إن الحسابات تحت الطلب تكسب فائدة بمعدلات تجارية تتراوح من 0.5% إلى 1% (2017: 0.5% إلى 1%) سنوياً.

6- مدينون وموجودات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
267,243	210,346	الموجودات المالية
3,909,915	3,930,103	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 16)
553,787	755,077	المستحق من بيع عقار استثماري *
4,730,945	4,895,526	ذمم مدينة أخرى
2,965	363,138	الموجودات غير المالية
825,293	-	دفعات مقدما إلى مقاولين
660,210	1,003,251	دفعة مقدماً لشراء عقار استثماري
1,488,468	1,366,389	مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
6,219,413	6,261,915	

6- مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن المستحق من بيع عقار استثماري يدر فائدة بنسبة 5.6% (2017: 5.25%) سنوياً. لمزيد من المعلومات عن الأحكام والشروط المتعلقة بالأرصدة المستحقة من الأطراف ذات علاقة، راجع الإيضاح 16.

لا تشمل الفئات ضمن الأرصدة المدينة على موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

راجع الإيضاح 19.2 حول مخاطر الائتمان المتعلقة بالأرصدة المدينة والذي يبين كيفية قيام الإدارة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة.

7- استثمارات مالية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
-	9,721,768	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (المعيار الدولي للتقارير المالية 9): - أوراق مالية غير مسعرة
10,891,376	-	موجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39): - أوراق مالية غير مسعرة
<u>10,891,376</u>	<u>9,721,768</u>	

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والافصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال آليات التقييم في الايضاح 20.

تمثل الأوراق المالية غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات غير المجموعة ذات الأغراض الخاصة المتعلقة بالمجموعة. وتوصلت المجموعة إلى أنها لا تحتفظ بالسيطرة وبالتالي لم تقم بتجميع الشركات ذات الأغراض الخاصة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات غير المجموعة ذات الأغراض الخاصة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات ذات الأغراض الخاصة من خلال استثماراتها في تلك الشركات ورعاية الشركات ذات الأغراض الخاصة التي تتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات ذات الأغراض الخاصة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأوراق المالية المكفولة بضمان الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة.

المخاطر المرتبطة بالشركات غير المجموعة ذات الأغراض الخاصة

يشير تقييم الإدارة إلى أن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر خسارة مشاركتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات المقترنة بالحصص في الشركات غير المجموعة ذات الأغراض الخاصة المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
30,311,128	44,435,799	الموجودات
17,874,872	30,179,018	المطلوبات
<u>12,436,256</u>	<u>14,256,781</u>	صافي الموجودات

7- استثمارات مالية (تتمة)

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2017 أو 2018.

توجد حصص المجموعة في الشركات غير المجموعة ذات الأغراض الخاصة في المناطق الجغرافية التالية:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
12,436,256	14,256,781	أوروبا
12,436,256	14,256,781	الولايات المتحدة الأمريكية

يوضح الجدول التالي تفاصيل الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
-	93,077	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
896,025	1,347,691	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

8- عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
56,876,218	65,109,210	في 1 يناير
2,000,358	6,799,630	إنفاق رأسمالي على عقار مملوك 1
1,704,711	4,783,503	إضافات 1
11,936,545	-	عمليات حيازة ناتجة من دمج أعمال مستبعدات 2
(6,667,235)	(11,936,545)	التغير في القيمة العادلة 3
(350,964)	(417,480)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
(390,423)	149,663	
65,109,210	64,487,981	في 31 ديسمبر

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الآتية:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
8,250,000	11,100,000	دولة الكويت
56,859,210	53,387,981	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
65,109,210	64,487,981	

8- عقارات استثمارية (تتمة)

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة بحيازة أرض مقابل مبلغ 4,783,503 دينار كويتي (2017: 1,704,711 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 6,799,630 دينار كويتي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ (2017: 2,000,358 دينار كويتي).

² خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية بمجموع قيمة دفترية بمبلغ 11,936,545 دينار كويتي (2017: 6,667,235 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 12,460,523 دينار كويتي (2017: 8,296,764 دينار كويتي) ما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 523,978 دينار كويتي (2017: 1,629,529 دينار كويتي).

³ يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية معروفة وذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وبنات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسمة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة من خلال المقارنة بمعاملات مماثلة. وتتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 417,480 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 350,964 دينار كويتي).

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 29,545,124 دينار كويتي (2017: 34,134,563 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 15).

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2018 و2017 ضمن الإيضاح 20.2.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

و- استثمر في شركات زميلة

معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة المعرضة للمبالغ المتداولة في البيانات المجمعة ذات الصلة وليس
حصة المجموعة في تلك المبالغ.

الإجمالي 2017 دينار كويتي	الإجمالي 2018 دينار كويتي	شركات زميلة غير جوهرية على أساس فوندي دينار كويتي	كاثورب دبي سبورج اس، ايه ايرال، دينار كويتي	شركة فيريست العقارية ش.م.ك.ع. (مقتلة) دينار كويتي	شركة البيل العقارية ش.م.ك.ع. دينار كويتي	شركة البيل سينت ريفيوتيس ش.م.ك.ع. دينار كويتي	موجودات متداولة غير متداولة
13,208,115	20,881,343	2,674,330	188,382	15,422,018	2,375,819	220,794	موجودات متداولة
109,774,771	85,982,957	7,123,828	13,731,876	47,219,300	17,907,953	69,913	موجودات غير متداولة
31,764,739	23,573,642	6,891,773	8,648,649	5,498,919	2,464,388	150,881	مطلوبات متداولة
20,406,597	17,710,179	2,906,385	5,271,609	17,710,179	17,819,384	75,440	مطلوبات غير متداولة
70,811,550	65,580,479	-	50%	39,432,220	8,909,692	477,409	حقوق الملكية
-	-	-	50%	27.812%	50%	50%	حصة الملكية المحفوظ بها من قبل المجموعة
25,608,949	24,230,450	1,642,624	2,635,805	10,966,889	3,595,002	160,462	القيمة الافتراضية لاستثمار المجموعة
8,647,901	12,368,160	1,251,531	1,103,979	5,897,492	3,637,749	477,409	الإيرادات
4,364,929	6,918,771	749,384	310,270	2,103,653	3,595,002	160,462	ربح السنة
-	2,562,596	-	-	2,562,596	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
4,364,929	9,481,367	749,384	310,270	4,666,249	3,595,002	160,462	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
619,806	371,031	-	-	371,031	-	-	توزيعات أرباح مستمدة من شركات زميلة
1,880,036	2,750,838	132,903	155,135	585,068	1,797,501	80,231	حصة المجموعة في نتائج السنة

ليس لدى الشركات الزميلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2017 أو 2018.

شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

9- استثمار في شركات زميلة (تتمه)

فيما يلي مطابقة للمعلومات المالية الموجزة المذكورة أعلاه بالقيمة الدفترية للشركات الزميلة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	شركات زميلة غير جوهريه على أساس قودي	شركة فيرست العقارية ش.م.ج. (مقتلة)	شركة البيل العقارية ذ.م.م.	شركة البيل سينف ريزيرفينس ذ.م.م.	المطابقة بالقيمة الدفترية:
27,677,215	25,608,949	1,601,219	11,394,801	5,553,651	4,129,079	الرصيد الافتتاحي لصافي الموجودات في 1 يناير
1,094,881	1,528,421	-	8,871	1,519,550	-	عمليات حيازة
(3,133,831)	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف/مستبعدات
(1,126,282)	(4,533,264)	(92,329)	-	-	(4,108,765)	رد رأس المال
1,880,036	2,750,838	132,903	585,068	1,797,501	80,231	ربح الفترة
-	(712,709)	-	(712,709)	-	-	إيرادات شاملة أخرى
(163,264)	(40,754)	831	61,889	38,990	(25,105)	عملة أجنبية
(619,806)	(371,031)	-	(371,031)	-	-	توزيعات أرباح مستلمة
25,608,949	24,230,450	1,642,624	10,966,889	8,909,692	75,440	الرصيد الختامي لصافي الموجودات

إن الشركات الزميلة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق متاحة لأسهمها.

كما في 31 ديسمبر 2018، تم رهن الاستثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 19,741,741 دينار كويتي (2017: 16,948,452 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (ايضاح 15).

10- رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمنفوع بالكامل		عدد الأسهم		أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي			
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600	

(ب) علوّة إصدار الأسهم
إن علوّة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة ومقترحة

2017	2018	توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة لأسهم عادية: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2017: 6 فلس للسهم (2016: 5 فلس للسهم)
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,686,384	2,019,633	

تخضع توزيعات الأرباح النقدية المقترحة لسنة 2018 بقيمة 7 فلس للسهم (2017: 6 فلس للسهم) وتوزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية للموافقة عليها بالجمعية العمومية السنوية ولم يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

11- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

12- احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

13- أسهم خزينة

2017	2018	عدد أسهم الخزينة النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%) التكلفة (دينار كويتي) القيمة السوقية (دينار كويتي)
8,376,824	9,043,143	
2.42%	2.62%	
865,740	922,378	
645,015	777,710	

إن الاحتياطيات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لإرشادات هيئة أسواق المال.

14- دانون ومطلوبات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	دانون المستحق إلى شركة زميلة (ايضاح 16) إيرادات تأجير مستلمة مقدماً دفعة مقدماً مستلمة من بيع عقار استثماري مصرفات مستحقة مطلوبات أخرى
1,064,050	2,201,517	
1,060,776	962,471	
369,393	620,536	
-	2,482,170	
1,836,612	1,896,874	
1,420,523	1,563,134	
<u>5,751,354</u>	<u>9,726,702</u>	

للاطلاع على توضيحات حول عملية إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح 19.2.

15- قروض وسلف

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	معدل الفائدة الفعلي	العملة	قروض بنكية مكفولة بضمان
45,367,159	39,967,159	سعر الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي من 2.25% إلى 2.6%	دينار كويتي	

تشمل القروض البنكية للمجموعة والمكفولة بضمان مما يلي:

- قروض بقيمة 41,967,000 دينار كويتي تم الحصول عليها من مؤسسة مالية محلية وتستحق السداد على مدار فترة 7 سنوات بداية من 15 يوليو 2018 وتستحق في 15 يوليو 2024. بلغ معدل الفائدة الفعلي لرصيد القروض القائم كما في 31 ديسمبر 2018 نسبة 5.60% (2017: 5.73%) سنوياً.
- تم منح قرض بقيمة 3,500,000 دينار كويتي خلال السنة وتم سداه بالكامل (2017: قرض بقيمة 3,400,000 دينار كويتي من دمج الأعمال وتم سداه بالكامل خلال السنة الحالية). إن هذا القرض يحمل معدل فائدة فعلية بنسبة 5.25% (2017: 5%) سنوياً.

والقروض البنكية مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية لدى المجموعة والاستثمار في شركات زميلة وشركات تابعة.

في 31 ديسمبر 2018، لدى المجموعة مبلغ 5,000,000 دينار كويتي (2017: 5,000,000 دينار كويتي) من تسهيلات قروض ملزمة غير مسحوبة والتي تم الوفاء بكافة الشروط المسبقة المتعلقة بها.

يتضمن الإيضاح 19 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي التغيرات في مطلوبات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك كلا من التغييرات النقدية والتغييرات غير النقدية.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	كما في 1 يناير التدفقات النقدية: سداد قروض متحصلات من قروض الحركات غير النقدية: الناتجة من دمج الأعمال
39,967,159	45,367,159	
(2,820,000)	(8,900,000)	
4,820,000	3,500,000	
3,400,000	-	
<u>45,367,159</u>	<u>39,967,159</u>	كما في 31 ديسمبر

16- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات علاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكيين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
		بيان المركز المالي المجموع
		أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة
		شركة زميلة
25,015	88,630	أطراف أخرى ذات علاقة
242,228	121,716	
<u>267,243</u>	<u>210,346</u>	
		أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 6)
3,909,915	3,930,103	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
		شركة زميلة
<u>1,060,776</u>	<u>962,471</u>	
		بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
		أتعاب إدارة
		إيرادات فوائد من مدينين
135,046	36,877	
361,312	216,537	
<u>496,358</u>	<u>253,414</u>	

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إبرام المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس شروط مكافئة لتلك السائدة في المعاملات المتكافئة. وباستثناء الأرصدة المستحقة من بيع العقار الاستثماري (إيضاح 6)، ليست الأرصدة القائمة في نهاية السنة مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم تسجل المجموعة أي انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2017: لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتولون مسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
		مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
		رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
287,998	403,042	
35,048	48,462	
<u>323,046</u>	<u>451,504</u>	

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 105,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 105,000 دينار كويتي). يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

شركة الجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

17- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسين: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات المجمعة:

	31 ديسمبر 2017			31 ديسمبر 2018		
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	محلي دينار كويتي
	3,673,934	3,134,154	539,780	3,912,780	3,482,200	430,580
	(350,964)	(100,964)	(250,000)	(417,480)	(102,357)	(315,123)
	1,629,529	1,629,529	-	523,978	523,978	-
	-	-	-	93,077	93,077	-
	896,025	896,025	-	1,347,691	1,347,691	-
	400,622	385,622	15,000	550,317	531,320	18,997
	1,880,036	1,022,830	857,206	2,750,838	2,813,978	(63,140)
	45,351	-	45,351	-	-	-
	391,968	2,638	389,330	361,050	58,227	302,823
	(188,028)	-	(188,028)	39,003	-	39,003
	8,378,473	6,969,834	1,408,639	9,161,254	8,748,114	413,140
	(898,149)	(834,790)	(63,359)	(1,070,652)	(979,727)	(90,925)
	(881,610)	-	(881,610)	(861,691)	-	(861,691)
	(13,375)	(4,933)	(8,442)	(17,211)	(12,292)	(4,919)
	(346,032)	-	(346,032)	(338,840)	-	(338,840)
	(159,957)	(6,911)	(153,046)	(156,956)	(36,739)	(120,217)
	(2,290,716)	(1,737)	(2,288,979)	(2,341,999)	(1,016)	(2,340,983)
	(149,328)	-	(149,328)	(192,550)	-	(192,550)
	(105,000)	-	(105,000)	(105,000)	-	(105,000)
	(4,844,167)	(848,371)	(3,995,796)	(5,084,899)	(1,029,774)	(4,055,125)
	3,534,306	6,121,463	(2,587,157)	4,076,355	7,718,340	(3,641,985)
	113,892,471	96,218,113	17,674,358	111,364,789	89,299,539	22,065,250
	51,118,513	1,378,260	49,740,253	49,693,861	6,110,782	43,583,079

إيرادات تأجير
خسارة تقييم من عقارات استثمارية
ربح بيع عقارات استثمارية
التغير في القيمة العادلة لموجودات المشتراة
الخصائر
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخصائر
إيرادات توزيعات من موجودات مالية متاحة للبيع
تعايب إدارة
حصص في نتائج شركات زميلة
ربح شراء شركة تابعة بسعر مجزي
إيرادات أخرى
صافي فروق تحويل عملات أجنبية

اجمالي الإيرادات
تكاليف تشغيل عقارات
تكاليف موظفين
استهلاك
مصروفات إدارية
تعايب استثمارات وتعايب مهنية
تكاليف تمويل
مصاريف
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
اجمالي المصروفات
(خسارة)/ ربح السنة
اجمالي الموجودات
اجمالي المطلوبات

18- موجودات بصفة الأمانة

تتضمن الموجودات بصفة الأمانة استثمارات مدارة نيابة عن عملاء بمبلغ 33,563 دينار كويتي (2017: 46,540 دينار كويتي).

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والأرصدة لدى البنوك والناجئة مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. ويتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الشاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس إدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. وتتولى هذه اللجنة مسؤولية رفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. ويتم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بغرض تحديد المخاطر التي تواجهها المجموعة وتحليلها ووضع الحدود المناسبة للمخاطر بالإضافة إلى مراقبة المخاطر والسيطرة عليها والالتزام بالحدود الموضوعية. ويتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لكي تعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة المتبعة لديها إلى الحفاظ على بيئة مراقبة منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

19.1 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. وتتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في الأسهم وبعض الأرصدة المدينة.

الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار المؤشرات المقبولة مع العمل على تحسين العائد.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

أن مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للانكشاف نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملة لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

يوضح الجدول التالي انكشاف المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية للموجودات والمطلوبات المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2017 المكافئ بالدينار الكويتي	2018 المكافئ بالدينار الكويتي	
294,416	4,133,202	دولار أمريكي
(322,425)	(95,273)	يورو
651,188	12,485	جنيه إسترليني
682,532	824,531	درهم إماراتي

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)
أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة سابقاً مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)		التغير في سعر صرف العملات	العملة
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي		
29,442	413,320	+10%	دولار أمريكي
(32,242)	(9,527)	+10%	يورو
65,119	1,249	+10%	جنيه إسترليني
68,253	82,453	+10%	درهم إماراتي

ليس هناك تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى ناتج عن الحساسية حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط

سيؤدي الانخفاض المكافئ في كل من العملات المذكورة سابقاً مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ وليس مقابل.

ب) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة ذات أسعار الفائدة المتغيرة. وخلال عامي 2018 و2017، كانت قروض المجموعة ذات أسعار الفائدة المتغيرة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تقوم سياسة المجموعة على إدارة تكلفة الفوائد عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية المنافسة المقدمة من المؤسسات المالية المحلية والمراقبة المنتظمة للتقلبات في أسعار الفائدة.

الانكشاف لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي خصائص أسعار الفائدة للأدوات المالية لدى المجموعة والتي تحمل أسعار فائدة حسبما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة المجموعة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
855,959	2,706,467	الأدوات ذات المعدلات الثابتة موجودات مالية مطلوبات مالية
<u>855,959</u>	<u>2,706,467</u>	
3,909,915 (45,367,159)	3,930,103 (39,967,159)	الأدوات ذات المعدلات المتغيرة موجودات مالية مطلوبات مالية
<u>(41,457,244)</u>	<u>(36,037,056)</u>	

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم نتيجة عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في أوراق مالية.

تحتفظ المجموعة باستثمارات استراتيجية في الأسهم في شركات ذات أغراض خاصة والتي تدعم عمليات المجموعة (ايضاح 7). وترى الإدارة أن الإنكشاف لمخاطر أسعار الأسهم نتيجة هذا النشاط مقبول في إطار الظروف التي تواجهها المجموعة.

وفي تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان الإنكشاف للمخاطر للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة وفقاً للقيمة العادلة بقيمة 9,721,768 دينار كويتي. يتضمن الإيضاح 20 تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات.

19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد ميرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من الأرصدة المدينة لإيرادات التأجير) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وبالنسبة للأرصدة المدينة لإيرادات التأجير، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الدخول في ترتيبات التأجير. ومخاطر الائتمان على الأرصدة البنكية محدود نظراً لأن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,031,561	6,571,185	ارصدة لدى البنوك (ايضاح 5)
4,730,945	4,895,526	مدينون وموجودات أخرى (ايضاح 6)
<u>10,762,506</u>	<u>11,466,711</u>	

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبني عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية الإنكشاف لمخاطر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يرتبط بمخاطر تعثر منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهرية.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان كما في 31 ديسمبر 2018 بالنسبة لطرف مقابل واحد يبلغ 3,909,915 دينار كويتي (2017: 3,908,597 دينار كويتي) وهو مكفول بضمان عقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن استدعاؤه في حالة تعثر الطرف المقابل طبقاً لشروط الاتفاقية.

19.3 تركيز الموجودات المالية

يعرض الجدول التالي توزيع الموجودات المالية وفقاً للمنطقة الجغرافية لسنة 2018 و 2017:

المجموع	أمريكا	أوروبا	دول الخليج	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2018
6,571,267	4,090,350	160,232	2,320,685	النقد والأرصدة لدى البنوك
4,895,526	42,852	412,532	4,440,142	مدينون وموجودات أخرى
9,721,768	9,374,120	347,648	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
<u>21,188,561</u>	<u>13,507,322</u>	<u>920,412</u>	<u>6,760,827</u>	

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.3 تركيز الموجودات المالية (تتمة)

المجموع	أمريكا	أوروبا	دول الخليج	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,032,705	253,853	786,189	4,992,663	في 31 ديسمبر 2017
4,730,945	40,564	32,187	4,658,194	النقد والأرصدة لدى البنوك
1,259,661	-	1,259,661	-	مدينون وموجودات أخرى
				موجودات مالية متاحة للبيع
<u>12,023,311</u>	<u>294,417</u>	<u>2,078,037</u>	<u>9,650,857</u>	

19.4 مخاطر السيولة

تُعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل وتكاليف التمويل ومدفوعات أصل المبالغ عن أدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق حوالي نسبة 6.25% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2018 (2017: 11.9%) استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض الميَّنة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل المديونية وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. إذ لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد المديونية المستحقة خلال 12 شهراً والقائمة لدى الدائنين الحاليين.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

المجموع	أكثر من سنة	3 أشهر إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				31 ديسمبر 2018
9,106,166	611,975	1,092,866	7,401,325	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
50,550,108	46,363,805	4,186,303	-	قروض وسلف
<u>59,656,274</u>	<u>46,975,780</u>	<u>5,279,169</u>	<u>7,401,325</u>	
				31 ديسمبر 2017
5,381,961	515,955	820,611	4,045,395	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
55,959,506	51,763,805	4,195,701	-	قروض وسلف
<u>61,341,467</u>	<u>52,279,760</u>	<u>5,016,312</u>	<u>4,045,395</u>	

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

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.4 مخاطر السيولة (تتمة)

يعرض الجدول التالي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2018:

المجموع	أكثر من سنة	3 أشهر إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,571,267	-	-	6,571,267	الموجودات
6,261,915	-	4,140,830	2,121,085	النقد والأرصدة لدى البنوك
9,721,768	9,721,768	-	-	مدينون وموجودات أخرى
-	-	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
64,487,981	64,487,981	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
24,230,450	24,230,450	-	-	عقارات استثمارية
91,408	91,408	-	-	استثمار في شركات زميلة
				أثاث ومعدات
111,364,789	98,531,607	4,140,830	8,692,352	
				المطلوبات
9,726,702	611,982	1,092,866	8,021,854	دائنون ومطلوبات أخرى
39,967,159	37,467,159	2,500,000	-	قروض وسلف
49,693,861	38,079,141	3,592,866	8,021,854	
61,670,928	60,452,466	547,964	670,498	صافي فجوة السيولة

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2017:

المجموع	أكثر من سنة	3 أشهر إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,032,705	-	-	6,032,705	الموجودات
6,219,413	-	4,240,082	1,979,331	النقد والأرصدة لدى البنوك
10,891,376	10,891,376	-	-	مدينون وموجودات أخرى
65,109,210	65,109,210	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
25,608,949	25,608,949	-	-	عقارات استثمارية
30,818	30,818	-	-	استثمار في شركات زميلة
				أثاث ومعدات
113,892,471	101,640,353	4,240,082	8,012,036	
				المطلوبات
5,751,354	515,955	693,639	4,541,760	دائنون ومطلوبات أخرى
45,367,159	43,367,159	2,000,000	-	قروض بنكية
51,118,513	43,883,114	2,693,639	4,541,760	
62,773,958	57,757,239	1,546,443	3,470,276	صافي فجوة السيولة

20- قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار الأحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

20.1 الأدوات المالية

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2018			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
9,721,768	-	-	9,721,768
31 ديسمبر 2017			
موجودات مالية متاحة للبيع: أسهم غير مسعرة			
104,845	-	-	104,845

خلال سنة 2018 أو 2017، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بشكل منظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. ويتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات حسب الضرورة لكي تعكس اعتبارات مثل الخصومات المرتبطة بالسيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يشير تقييم الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل تقريباً القيمة العادلة.

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

20- قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.1 الأدوات المالية (تتمة)

أساليب التقييم (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 والتي تحدث بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية:

في 1 يناير دينار كويتي	تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة في الإيرادات الأخرى دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة في الإيرادات الشاملة والمشتريات دينار كويتي	صافي (المبيعات) والمشتريات دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي
-	10,891,376	93,077	-	(1,262,685)	9,721,768
31 ديسمبر 2018 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة					
في 1 يناير دينار كويتي	إجمالي الخسائر المسجلة في الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة في الإيرادات الشاملة والمشتريات دينار كويتي	صافي (المبيعات) والمشتريات دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي	31 ديسمبر 2017 موجودات مالية متاحة للبيع أسهم غير مسعرة
572,604	-	62,916	(530,675)	104,845	

* نظراً للتغير في السياسة المحاسبية، تم لأول مرة تسجيل الاستثمارات في أوراق مالية المقاسة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) بمبلغ 10,786,531 دينار كويتي ضمن المستوى 3.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم:

يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
الخصم للافتقار إلى قابلية التسويق	20%	إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم سوف يؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 925,541 دينار كويتي

إن الخصم للافتقار إلى قابلية التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سوف يقومون بمراجعتها عند تسعير الاستثمارات.

20.2 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي دينار كويتي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي
64,487,981	-	-	64,487,981
65,109,210	-	-	65,109,210

31 ديسمبر 2018
عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2017
عقارات استثمارية

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

20- قياس القيمة العادلة (تتمة)

20.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2018 و2017.

تم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 8.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق 2017	النطاق 2018	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	القيمة العادلة 2017 دينار كويتي	القيمة العادلة 2018 دينار كويتي	أسلوب التقييم
9.4-72.2 3.21-21.52%	21-70 4.52%-20.75%	- متوسط الأيجار (المتنر المربع) (دينار كويتي) - معدل العائد (%)	28,425,726	28,078,813	طريقة رسملة الإيرادات
164-1,424	165-10,587	- السعر (للمتنر المربع) (دينار كويتي)	36,683,484	36,409,168	طريقة المقارنة بالسوق

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الأيجار للمتنر المربع ومعدل العائد وسعر المتنر المربع بصفة منفردة سوف يؤدي إلى زيادة (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية الأساسية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في دولة الكويت.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,421,286	1,403,941	+/- 5%	متوسط الأيجار
2,529,970	2,132,021	+/- 50 نقطة أساسية	معدل العائد
1,655,294	1,306,800	+/- 5%	سعر المتنر المربع

21- إدارة رأس المال

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

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

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات الفائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والارصدة لدى البنوك. لغرض إدارة رأس المال المجموعة، يتضمن رأس المال كلاً من رأس المال المصدر وعلوّة إصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

21- إدارة رأس المال (تتمة)

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
45,367,159 (6,032,705)	39,967,159 (6,571,267)	قروض وسلف ذات معدلات فائدة ناقصا: النقد وارصدة لدى البنوك
39,334,454 62,773,958	33,395,892 61,670,928	صافي الدين رأس المال
102,108,412	95,066,820	راس المال و صافي الدين
39%	35%	معدل الإقراض

22- التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2018، لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 6,615,652 دينار كويتي (2017: 7,739,851 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظه عقاراتها الاستثمارية. ومدة هذه العقود تتراوح بين سنة الى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لمصروفات التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى لأرصدة التأجير المدينة طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,189,107	907,030	خلال سنة واحدة
-	61,789	بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
1,189,107	968,819	

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقد تأجير تشغيلي لمساحة تأجيرية مدته خمس سنوات. ولدى المجموعة اختيار تأجير الأصل لمدة مماثلة.

احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال الطبيعي. ولا ترى الإدارة أن مثل هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.