

المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمة وتقرير المراجعة
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

30 يونيو 2019 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة

1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
21 - 7	ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية (شركة مساهمه كويتيه عامه) (الشركة الأم) والشركات التابعة لها (المشار اليها معا بـ "المجموعة") كما في 30 يونيو 2019 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الاخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". ان مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات المراجعة التحليلية واجراءات أخرى. ان نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. وبناء عليه، فاننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يرد الى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

استنادا الى مراجعتنا، فان المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الستة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقه لهما على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



عبد اللطيف محمد العيان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		ايضاحات	
30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك		
					الدخل
1,753,142	1,882,560	894,737	959,879		إيرادات تأجير
124,126	167,538	63,361	33,463	6	صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة
-	332,000	-	-	11	ربح من بيع عقارات استثمارية
11,744	25,564	5,496	12,853		إيرادات فوائد
12,386	42,562	6,830	30,722		إيرادات أخرى
-	236,106	-	236,106	5	رد مخصص انتفت الحاجة إليه
1,901,398	2,686,330	970,424	1,273,023		
					المصروفات والاعباء الاخرى
(1,062,016)	(1,079,411)	(543,268)	(541,037)		مصروفات عمومية وإدارية
(192,922)	(392,463)	(105,694)	(209,978)		تكاليف تمويل
(1,254,938)	(1,471,874)	(648,962)	(751,015)		
					ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة
646,460	1,214,456	321,462	522,008		الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(5,818)	(10,930)	(2,893)	(4,698)		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(16,599)	(30,817)	(8,284)	(13,298)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(6,640)	(12,326)	(3,314)	(5,321)		مخصص الزكاة
617,403	1,160,383	306,971	498,691		ربح الفترة
					الخاص بـ:
617,425	1,160,408	306,978	498,701		مالكي الشركة الأم
(22)	(25)	(7)	(10)		الحصص غير المسيطرة
617,403	1,160,383	306,971	498,691		ربح الفترة
					ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم
0.98	1.85	0.49	0.79	7	

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 7 - 21 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

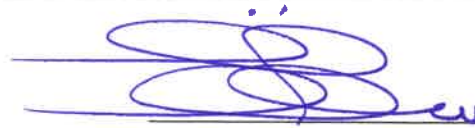
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
617,403	1,160,383	306,971	498,691	ربح الفترة
				الدخل الشامل الآخر :
				بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقا ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع :
				موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
				- صافي التغير في القيمة العادلة
				بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقا ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:
				فروق الصرف الناتجة عن ترجمة العمليات الاجنبية
35,341	68	35,341	(52)	
35,341	378,525	35,341	(378,524)	اجمالي (الخسارة)/الدخل الشامل الآخر للفترة
652,744	1,538,976	342,312	120,115	إجمالي الدخل الشامل للفترة
				إجمالي الدخل الشامل الخاص بـ:
				مالكي الشركة الأم
652,766	1,538,370	342,319	120,755	
(22)	606	(7)	(640)	الحصص غير المسيطرة
652,744	1,538,976	342,312	120,115	إجمالي الدخل الشامل للفترة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 7 - 21 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	إيضاحات	الموجودات
3,667,570	4,561,350	5,302,733	8	نقد وشبة النقد
2,071,236	1,606,907	1,436,930		ذمم مدينة وموجودات أخرى
2,922,993	3,112,962	2,604,830	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
25,559,316	22,711,477	23,090,001	10	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
42,417,021	43,493,830	52,219,871	11	عقارات استثمارية
-	2,469,316	2,469,316		استثمار في شركة زميلة
-	1,036,954	1,079,407		عقار استثماري قيد التطوير
26,465	35,161	25,794		معدات
76,664,601	79,027,957	88,228,882		مجموع الموجودات
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
59,744,942	59,744,942	62,732,189	12	رأس المال
1,505,611	1,761,557	1,761,557		احتياطي إجباري
1,505,611	1,761,557	446,245		احتياطي اختياري
35,341	(186)	(118)		احتياطي ترجمة عملات اجنبية
864,756	403,317	781,211		احتياطي القيمة العادلة
236,263	1,671,935	1,160,408		أرباح مرحله
63,892,524	65,343,122	66,881,492		حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم
7,319	8,139	8,745		الحصص غير المسيطرة
63,899,843	65,351,261	66,890,237		إجمالي حقوق الملكية
المطلوبات				
3,332,805	3,886,520	2,247,378		دائون ومطلوبات أخرى
5,792,353	6,144,576	13,724,460	13	قروض
3,639,600	3,645,600	5,366,807	14	مستحق الى بنك
12,764,758	13,676,696	21,338,645		إجمالي المطلوبات
76,664,601	79,027,957	88,228,882		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



سالم خضر محمد الحساوي
رئيس مجلس الإدارة



شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية

30 يونيو 2019

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع

المخصص	حقوق الملكية الخاصة بحاكي الشركة الأم									
	الاجمعي الفرعي د.ك	غير المسيطر د.ك	الإجمالي الفرعي د.ك	أرباح مرحلة د.ك	احتياطي القيمة العادية د.ك	احتياطي ترجمة عملات اجنبية د.ك	احتياطي اختياري د.ك	احتياطي إجباري د.ك	رأس المال د.ك	
65,351,261	8,139	65,343,122	1,671,935	403,317	(186)	1,761,557	1,761,557	59,744,942	(مدقق)	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
-	-	-	(1,671,935)	-	-	(1,315,312)	-	2,987,247	(مدقق)	إصدار أسهم منحة (إيضاح 15)
-	-	-	(1,671,935)	-	-	(1,315,312)	-	2,987,247		إجمالي المعاملات مع المالكين
1,160,383	(25)	1,160,408	1,160,408	-	-	-	-	-		ربح / (خسارة) الفترة
378,593	631	377,962	377,962	377,894	68	-	-	-		الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة
1,538,976	606	1,538,370	1,160,408	377,894	68	-	-	-		إجمالي الدخل الشامل للفترة
66,890,237	8,745	66,881,492	1,160,408	781,211	(118)	446,245	1,761,557	62,732,189	(مدقق)	الرصيد في 30 يونيو 2019 (غير مدقق)
64,954,097	7,341	64,946,756	5,043,408	(7,818)	-	1,505,611	1,505,611	56,899,944		الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 (مدقق)
-	-	-	(872,574)	872,574	-	-	-	-		تعديلات ناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للقرارات المالية رقم 9
64,954,097	7,341	64,946,756	4,170,834	864,756	-	1,505,611	1,505,611	56,899,944		الرصيد في 1 يناير 2018 (مدقق)
-	-	-	(2,844,998)	-	-	-	-	2,844,998		إصدار أسهم منحة (إيضاح 15)
(1,706,998)	-	(1,706,998)	(1,706,998)	-	-	-	-	-		توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)
(1,706,998)	-	(1,706,998)	(4,551,996)	-	-	-	-	2,844,998		إجمالي المعاملات مع المالكين
617,403	(22)	617,425	617,425	-	-	-	-	-		ربح / (خسارة) الفترة
35,341	-	35,341	-	-	35,341	-	-	-		الدخل الشامل الأخرى للفترة
652,744	(22)	652,766	617,425	-	35,341	-	-	-		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة للفترة
63,899,843	7,319	63,892,524	236,263	864,756	35,341	1,505,611	1,505,611	59,744,942	(مدقق)	الرصيد في 30 يونيو 2018 (غير مدقق)

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 7 - 21 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتملة المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الستة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	الستة اشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات
617,403	1,160,383	
(124,126)	(167,538)	
-	(332,000)	
9,416	9,926	
192,922	392,463	
695,615	1,063,234	
(866,980)	169,977	
(81,873)	(1,675,942)	
(253,238)	(442,731)	
(7,552)	(560)	
(1,201,651)	(221,742)	
932,192	889,563	
-	3,490,000	
(3,539,963)	(11,885,781)	11
-	(49,339)	
4,108	7,850	
(1,420,130)	(484,555)	8
(5,232,996)	(8,254,564)	
(1,580,940)	(33,068)	
857,148	9,340,299	
(1,708,143)	(1,712,854)	
3,593,400	1,722,740	
(177,845)	(363,218)	
983,620	8,953,899	
(4,502,614)	256,604	
(20,290)	334	
6,770,344	3,137,200	8
2,247,440	3,394,138	8
-	(563,481)	9
-	563,481	9

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 7 - 21 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

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

الأنشطة الرئيسية للشركة الأم :

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام والقوانين المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 3. إعداد دراسات الجدوى الإقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك اعمال الصيانة وتنفيذ الاعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 6. ادارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستثمار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
 8. اقامة المراتدات العقارية وذلك حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة.
 9. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها.
 10. انشاء وادارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
 11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 12. المساهمة المباشرة لوضع البنية الاساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية ونظام البناء والتشغيل (BOT) وادارة المرافق العقارية ونظام BOT.
 13. يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة او أن تشترك بأي وجه مع الهيئة التي تزاول اعمالا شبيهة بأعمالها او التي تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- تتكون المجموعة من شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك. ع وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح 4.
- تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 يوليو 2019.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2. أساس الإعداد

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية" ان السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، باستثناء التغيرات المبينة في إيضاح (3).
تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.
لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والافصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. ترى إدارة الشركة الأم أنه تم إدراج جميع التعديلات المكونة من استحقاقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

ان اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب ان تقوم الادارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والخصوم واليرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.
في إطار إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة المتخذة من قبل الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات ماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

إن النتائج التشغيلية لفترة الستة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 لا تشير بالضرورة الى النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وللمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع الى البيانات المالية المجمعة السنوية والايضاحات حولها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3. التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار او التفسير	يفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار	1 يناير 2019
معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات	1 يناير 2019
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017	1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.
ان تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه اي اثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

سياسة محاسبية جديدة لعقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

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

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي يتم تحديده بشكل صريح في العقد أو يتم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

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

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقدير أي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار مقدمة تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

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

التزام الإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في الجوهر) ومدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات ستم ممارستها إلى حد معقول.

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

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

سياسة محاسبية جديدة لعقود الإيجار

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً وسيطاً، فإنها تقوم بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقود منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

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

معيير المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 /الأدوات المالية على فوائد طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

ان تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه اي اثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

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

معيير المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعترااف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معيير المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات انه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الاموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه اي اثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة. تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

المعيار أو التفسير	يُفعل للفترات السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة - تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات	لم يتم تحديد تاريخ 1 يناير 2020 1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الاصول التي تشكل نشاطا تجاريا (كما هو معرف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول نشاطا تجاريا، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

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

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط تجاريا ، يجب أن تشمل الأنشطة والأصول المستحوذ عليها ، كحد أدنى ، على مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات ؛
- تضييق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
- إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول التي تم الحصول عليها غير تجارية لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.2 تابع/ المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "مادي" ومواءمة التعريف المستخدم في كل من الاطار المفاهيمي والمعايير.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

4. شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة ونسبة ملكية المجموعة:

إسم الشركة التابعة	التأسيس	نسبة الملكية		
		30 يونيو (غير مدقق)	31 ديسمبر (مدقق)	30 يونيو (غير مدقق)
شركة كي بي تي بروجيكتس لادارة المشاريع ذ.م.م	الكويت	99%	99%	99%
الشركة الوطنية المتحدة القابضة ش.م.ك (قابضة)	الكويت	99.8%	99.8%	99.8%
شركة كي بي تي كايمان المحدودة	جزر كايمان	100%	100%	100%
شركة كي بي تي الكاريبيان المحدودة	جزر كايمان	100%	100%	100%
شركة كي بي تي لوكسمبورغ اس.ايه.ار.ال	لوكسمبورغ	100%	100%	100%

5. رد مخصص انتفت الحاجة إليه

خلال السنوات السابقة ، تم رفع دعوى قضائية على الشركة الأم من قبل شركة محلية تطالب بمبلغ 837,806 د.ك بالإضافة الى 7% فائدة سنوية وذلك بدعوى عدم إمتثال الشركة الأم لبنود عقد خدمات إدارية عقارية معينة مبرم مع المدعية. وبعد تداول القضية في محكمة أول درجة ومحكمة الإستئناف ، تم الحكم من قبل محكمة التمييز على الشركة الأم بأن تؤدي للمدعية المبلغ أعلاه بالإضافة الى الفائدة القانونية محسوبة من تاريخ 31 ديسمبر 2008 وحتى تمام السداد. وعليه، قامت المجموعة في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وخلال الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 بتكوين مخصص بإجمالي مبلغ 1,456,106 د.ك تم إثباته ضمن الدائنون والمطلوبات الأخرى وذلك لأصل المطالبة بالإضافة الى الفوائد القانونية محسوبة من 31 ديسمبر 2008 وحتى 31 مارس 2019.

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

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكتتفه المجمعه

6. صافي الربح من موجودات مالية بالقيمة العادلة

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
85,864	59,357	63,111	(45,337)	التغير في القيمة العادلة
34,154	100,331	(3,042)	73,364	أرباح/(خسارة) من بيع
4,108	7,850	3,292	5,436	ايرادات توزيعات أرباح
124,126	167,538	63,361	33,463	

7. ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بقسمة ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة كما يلي:

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	30 يونيو 2018	30 يونيو 2019	
(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
-617,425	1,160,408	306,978	498,701	
627,321,891	627,321,891	627,321,891	627,321,891	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة
0.98 فلس	1.85 فلس	0.49 فلس	0.79 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

تم تعديل المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة للفترة المقارنة وذلك لغرض حساب ربحية السهم الأساسية والمخففة لتعكس أسهم المنحة المصدرة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (ايضاح 15). حيث أنه لا يوجد هناك أدوات مخففة قائمة فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

8. النقد وشبه النقد

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
1,562,668	2,045,357	2,356,735	نقد وأرصدة لدى البنوك
2,104,902	2,515,993	2,945,998	نقد في محافظ مدارة
3,667,570	4,561,350	5,302,733	النقد وشبه النقد
			يطرح :
(1,203,434)	(1,207,100)	(1,691,649)	نقد محجوز لدى محافظ مدارة
(216,696)	(217,050)	(216,946)	أرصدة بنكية محجوزة
2,247,440	3,137,200	3,394,138	النقد وشبه النقد لبيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

النقد في محافظ مدارة يتضمن مبلغ 1,691,649 د.ك (31 ديسمبر 2018: 1,207,100 د.ك 30 يونيو 2018: 1,203,434 د.ك) مرهون كضمان مقابل قروض (ايضاح 13).

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
1,357,756	979,484	471,396	أوراق مالية مسعرة
1,565,159	2,133,478	2,133,434	أوراق مالية غير مسعرة
78	-	-	صناديق مدارة
2,922,993	3,112,962	2,604,830	

خلال الفترة ، قامت المجموعة بالدخول في عملية مبادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أوراق مالية غير مسعرة ، بقيمة مدرجة 563,483 د.ك. تم تصنيف الأوراق المالية غير المسعرة الجديدة كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لم يتم تسجيل أي ربح أو خسارة من تلك العملية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع. إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 17.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	أوراق مالية مسعرة
25,559,316	22,711,477	23,090,001	

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

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها تم عرضه في إيضاح 17 .

11. عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة على العقارات الإستثمارية خلال الفترة / السنة :

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
38,841,693	38,841,693	43,493,830	في 1 يناير
3,539,963	3,826,435	11,885,781	إضافات
-	-	(3,158,000)	استيعادات
-	793,059	-	التغير في القيمة العادلة
35,365	32,643	(1,740)	فروق ترجمة عملات أجنبية
42,417,021	43,493,830	52,219,871	

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

إن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة 48,794,824 د.ك (31 ديسمبر 2018: 36,811,750 د.ك و 30 يونيو 2018: 35,626,464 د.ك) مرهونة كضمان لقروض ومستحق الى بنك (ايضاحات 13 و 14).

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12. رأس المال

كما في 30 يونيو 2019 ، يتألف رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 627,321,891 سهم بواقع 100 فلس للسهم الواحد (31 ديسمبر 2018: 597,449,416 سهم و 30 يونيو 2018 : 597,449,416 سهم بواقع 100 فلس للسهم الواحد).

13. قروض

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
843,055	935,713	970,178	قرض لأجل - أدناه
6,275,363	6,428,993	15,125,225	مجمّل تسهيلات التمويل الإسلامي
7,118,418	7,364,706	16,095,403	مجمّل القروض
(1,326,065)	(1,220,130)	(2,370,943)	ناقصاً: تكلفة مؤجلة
5,792,353	6,144,576	13,724,460	مجمّل القروض، بالصافي

تستحقّ القروض السداد كما يلي:

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
1,570,294	2,184,553	2,471,398	خلال سنة
5,548,124	5,180,153	13,624,005	أكثر من سنة
7,118,418	7,364,706	16,095,403	

مبلغ القرض يمثل إجمالي التسهيلات بمبلغ 3 مليون يورو من بنك أجنبي بفائدة 1.2% فوق سعر يوريبور. إن المبلغ القائم بتاريخ التقرير البالغ 2.809 مليون يورو يستحق بتاريخ 12 أغسطس 2019، قابل للتجديد. إن التسهيلات مضمونة مقابل رهن نقد وأوراق مالية مسعرة في محفظة لدى نفس البنك (ايضاح 8 و 9).

تتكون تسهيلات التمويل الإسلامي مما يلي:

- وكالة دائنة بمبلغ 1,904,561 د.ك تم الحصول عليها من بنك إسلامي محلي بمعدل ربح 3% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد على أقساط شهرية متساوية على مدى 10 سنوات، تبدأ في 1 مايو 2016.
- وكالة دائنة بما يعادل 2,549,721 د.ك تم الحصول عليها بالدولار الأمريكي من بنك إسلامي محلي بمعدل ربح 3% سنوياً فوق سعر اللابور السائد كل 3 أشهر، وتستحق السداد على أقساط شهرية متساوية على مدى 10 سنوات تبدأ في 17 نوفمبر 2017.
- خلال الفترة، حصلت المجموعة على تمويل الإجارة من بنك إسلامي محلي بقيمة 8,300,000 د.ك مع ربح بنسبة 1% سنوياً فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ، يمكن سداؤه في 5 أقساط سنوية تنتهي في 15 ديسمبر 2023.
- وكالة دائنة وإجارة دائنة مضمونة مقابل بعض العقارات الإستثمارية (ايضاح 11).

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

14. المستحق الى بنك

يمثل المستحق الى بنك إجمالي سحب على المكشوف بمبلغ 18 مليون دولار أمريكي من بنك أجنبي بفائدة 3% فوق سعر الليبور. إن المبلغ القائم كما في تاريخ التقرير يمثل سحب على المكشوف بمبلغ 17.67 مليون دولار أمريكي والتي تستحق خلال سنة من تاريخ السحب، قابل للتجديد. إن التسهيلات مضمونة مقابل رهن من الدرجة الأولى على عقارات استثمارية بقيمة 12,001,320 د.ك (31 ديسمبر 2018: 11,998,750 د.ك) وحوالة حق لإيرادات إيجارات تلك العقارات الإستثمارية لصالح البنك.

15. الجمعية العمومية السنوية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم والمنعقدة في 25 ابريل 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، كما وافقت على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع أسهم منحه بنسبة 5% من رأس المال المدفوع ما يعادل مبلغ 2,987,247 د.ك (31 ديسمبر 2017: بتوزيع أرباح نقدية بواقع 3 فلس للسهم وأسهم منحه 5%) وذلك عن طريق الأرباح المرحلة بمبلغ 1,671,935 د.ك والمتبقي خصما من رصيد الاحتياطي الإختباري بمبلغ 1,315,312 د.ك.

16. معاملات مع أطراف ذات صلة

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

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	الأرصدة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع :
153,122	126,396	183,152	مدينون وموجودات أخرى
-	720,107	318,603	المستحق من الشركة زميلة (مدرج في الذمم المدينة والأصول الأخرى)
278,537	272,346	272,346	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
156	-	-	دائنون ومطلوبات أخرى
-	500,000	-	قروض

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع :

الستة اشهر المنتهية في		الثلاثة اشهر المنتهية في		
30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
40,417	40,417	20,209	20,209	ايرادات تأجير
-	332,000	-	-	ربح من بيع عقارات استثمارية
(1,260)	(2,940)	(630)	(1,470)	مصروفات عمومية وادارية
(18,789)	(16,500)	(2,296)	(6,500)	تكاليف تمويل

مكافآت موظفي الإدارة العليا:

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
150,683	152,339	77,659	65,667	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
61,818	81,494	5,348	5,017	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
212,501	233,833	83,007	70,684	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17. قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كلاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

30 يونيو	31 ديسمبر	30 يونيو	
2018	2018	2019	
(غير مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)	أصول مالية
د.ك	د.ك	د.ك	بالتكلفة المطفأة:
3,667,570	4,561,350	5,302,733	نقد وأرصدة لدى البنوك
2,071,236	1,606,907	1,436,930	مدينون وموجودات أخرى
			بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
2,922,993	3,112,962	2,604,830	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
			بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر:
25,559,316	22,711,477	23,090,001	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
34,221,115	31,992,696	32,434,494	
			مطلوبات مالية :
			بالتكلفة المطفأة:
3,332,805	3,886,520	2,247,378	دائنون ومطلوبات أخرى
5,792,353	6,144,576	13,724,460	قروض
3,639,600	3,645,600	5,366,807	مستحق الى بنك
12,764,758	13,676,696	21,338,645	

تعتبر الادارة المبالغ المدرجة للقروض والمدينون والخصوم المالية والتي هي بالتكلفة المطفأة بأنها مقاربة لقيمتها العادلة. يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من مدخلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

17. تابع/ قياس القيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يتم تصنيفها الى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

30 يونيو 2019 (غير مدققة)		
مستوى 1	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك
471,396	-	471,396
-	2,133,434	2,133,434
23,090,001	-	23,090,001
23,561,397	2,133,434	25,694,831

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أوراق مالية مسعرة

أوراق مالية غير مسعرة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أوراق مالية مسعرة

31 ديسمبر 2018 (مدققة)		
مستوى 1	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك
979,484	-	979,484
-	2,133,478	2,133,478
22,711,477	-	22,711,477
23,690,961	2,133,478	25,824,439

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أوراق مالية مسعرة

أوراق مالية غير مسعرة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

أوراق مالية مسعرة

30 يونيو 2018 (غير مدققة)		
مستوى 1	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك
1,357,756	1,565,159	2,922,915
-	78	78
25,559,316	-	25,559,316
26,917,072	1,565,237	28,482,309

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أوراق مالية

صناديق مدارة

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

اوراق مالية مسعرة

لم تكن هنالك تحويلات جوهرية بين المستويات خلال فترة التقارير المالية.

القياس بالقيمة العادلة

الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

17. تابع/ قياس القيمة العادلة

(أ) اوراق مالية مسعرة

جميع الاسهم العادية المدرجة يتم تداولها عموما في اسواق الاوراق المالية المعترف بها. كما تم تحديد القيم العادلة بالرجوع الى آخر عروض اسعار بتاريخ التقارير المالية.

(ب) أوراق مالية غير مسعرة

يتم قياس هذه الأسهم بالقيمة العادلة المقدرة باستخدام نظام تدفق نقدي مخصوم وأساليب تقييم أخرى تشمل بعض الافتراضات غير المدعومة من قبل اسعار او معدلات سوقية قابلة للمراقبة.

مستوى 3 : قياسات القيمة العادلة

ان الادوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من بداية السنة المالية الى نهايتها كما يلي:

30 يونيو 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	30 يونيو 2019 (غير مدقق) د.ك	
1,006,411	1,006,411	2,133,478	الرصيد الافتتاحي
38,400	725,926	563,483	- اضافات
-	(449,371)	(563,483)	- استبعادات
520,391	520,391	-	تصنيف ناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أرباح وخسائر مسجلة في :
35	330,121	(44)	- بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
1,565,237	2,133,478	2,133,434.	الرصيد النهائي

خلال الفترة، لم يكن هناك اي تحويلات بين مستويات التسلسل الهرمي.

18. معلومات القطاعات

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

- أنشطة الاستثمار وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.
- أنشطة العقارات وتتضمن الاستثمار ، إدارة العقارات وإنشاء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن السياق الطبيعي للأعمال والخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18. تابع/ معلومات القطاعات

لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات. فيما يلي القطاعات التي تم رفع التقارير عنها بطريقة أكثر توافقاً مع التقارير الداخلية المقدمة الى المسؤول الرئيسي عن اتخاذ القرارات التشغيلية :

المجموع	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2019 (غير مدققة)	
	أنشطة العقار	أنشطة الاستثمار
د.ك	د.ك	د.ك
1,273,023	1,239,560	33,463
498,691	470,475	28,216
2,686,330	2,518,791	167,539
1,160,383	1,002,196	158,187
88,228,882	59,655,582	28,573,300
21,338,645	21,297,240	41,405
المجموع	الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2018 (غير مدققة)	
	أنشطة العقار	أنشطة الاستثمار
د.ك	د.ك	د.ك
970,424	907,064	63,360
306,971	247,031	59,940
1,901,398	1,777,273	124,125
617,403	504,021	113,382
76,664,601	48,163,241	28,501,360
12,764,758	12,724,627	40,131

19. أرقام المقارنة

قامت المجموعة بتصنيف الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الى أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في بياناتها المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 اعتباراً من 1 يناير 2018 . لذلك، تم إعادة تصنيف مبالغ المقارنة كما في 30 يونيو 2018.