

شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

صفحات	المحتويات
6-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
7	بيان المركز المالي المجمع
8	بيان الربح أو الخسارة المجمع
9	بيان الدخل الشامل المجمع
10	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11	بيان التدفقات النقدية المجمع
60-12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

## تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى السادة مساهمي شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

#### الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيان الربح أو الخسارة المجموع، وبيان الدخل الشامل المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع، وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما فيها ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا، باستثناء التأثيرات المحتملة للأموال المشار إليها ضمن فقرة "أساس الرأي المتحفظ" الواردة بتقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرققة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أداؤها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

#### أساس الرأي المتحفظ

- 1- لقد تم تعييننا كمُدققين للمجموعة لأول مرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، وبالتالي لم نعمل تقرير حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 التي تم تدقيقها من قبل مكتب تدقيق آخر، والذي أبدى رأياً غير متحفظاً حول هذه البيانات بتاريخ 14 إبريل 2019. لم نتمكن من الوصول إلى قناعة حول وجود الموجودات وحقوق الملكية والمطلوبات ومدى اكتمالها ودقتها وتقييمها كما في 31 ديسمبر 2018، نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان هناك حاجة لعمل تعديلات على هذه الأرقام الخاصة بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- 2- كما هو مبين في إيضاح 12 حول البيانات المالية المجمعة، تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة استثماراً في أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 10,539,613 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019. لم نتمكن من التأكد من ملاءمة صحة التقييم. وبالتالي، لم نتمكن من الوصول إلى قناعة حول السبل البديلة بالنسبة لتقييم هذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذا المبلغ في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- 3- كما هو مبين في إيضاح 5.2 حول البيانات المالية المجمعة، فإن المجموعة لديها شركة تابعة وهي شركة ريم بوكي المحدودة ("الشركة التابعة") بنسبة مساهمة تبلغ 100%. بلغت إجمالي موجودات ومطلوبات وخسائر الشركة التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 3,236,808 دينار كويتي، لا شيء و 14,787 دينار كويتي على التوالي. تم تجميع الشركة التابعة على أساس بيانات الإدارة التي أعدتها إدارة الشركة التابعة نظراً لعدم توفر البيانات المالية المدققة للشركة التابعة. لم نتمكن من الوصول إلى قناعة حول موجودات ومطلوبات الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2019 والخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والتي بلغت 1,263 دينار كويتي و 14,787 دينار كويتي على التوالي. نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- 4- كما هو مبين في إيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة، تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثماراً في صناديق محلية مدارة بقيمة دفترية تبلغ 332,403 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 332,403 دينار كويتي). لم يتم إجراء تقييم عادل في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لما ورد أعلاه، لم نتمكن من الحصول على دليل مناسب وكاف حول تقييم هذه الموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على هذا المبلغ في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.
- 5- كما هو مبين في إيضاح 13 حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن بند أرصدة لدى البنوك ونقد أرصدة لدى البنوك بقيمة 14,862 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019. لم يتم استلام المصالحات على تلك الأرصدة البنكية من البنوك المعنية. بناءً على ذلك، لم نتمكن من الحصول على تأكيد كاف بشأن المخصص الكامل للمطلوبات سواء كانت مستحقة أو محتملة. نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

## تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

### اساس الرأي المتحفظ (تتمة)

6- كما هو مبين في إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة، لدى المجموعة استثمار في شركة المال للاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الزميلة" أو "المكون" أو "شركة المال") بمساهمة بنسبة 21.22% وبقيمة دفترية تبلغ 1,597,365 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019، وبلغت الحصة في النتائج 548,595 دينار كويتي (الخسارة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. لم يتمكن من الحصول على دليل تدقيق كافي ومناسب حول وجود واكتمال ودقة وتقييم شركة المال حيث يتضمن تقرير مراقب الحسابات لشركة المال على عدم تأكيد جوهرى فيما يخص مبدأ الاستمرارية، وتأكيد على امر فيما يخص تحويل ملكية حصتها المستبعدة في شركتها التابعة السابقة شركة المال الاولى العقارية ش.م.ك.ع. بلاضافة الى عدم التأكد حول نتيجة نزاع قضائي فيما يتعلق باسترداد مصروفات التطوير القابلة للاسترداد المدرجة في الذمم المدينة وذمم مدينة أخرى فقرات الرأي المتحفظ التالية:

(أ) أن الشركة الزميلة لديها استثماراً في شركة زميلة نهائية ("شركة ديار الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (مقفلة)" أو "شركة ديار" أو "الشركة الزميلة النهائية") بمساهمة بنسبة 40.25% كما في 31 ديسمبر 2019 ومساهمة غير مباشرة للمجموعة في شركة ديار بنسبة 8.54% كما في 31 ديسمبر 2019. لم يتمكن مراقب الحسابات للشركة الزميلة من الحصول على دليل تدقيق كافي ومناسب حول وجود شركة ديار واكتمالها ومدى دقتها وتقييمها نظراً لما يلي:

I. تشمل الحصة من نتائج شركة ديار 2,780,418 دينار كويتي بما يمثل حصة من ارباح ناتجة من صفقة شراء معترف بها من قبل شركة ديار عند اقتناء شركتها التابعة النهائية (الشركة المصرية السعودية للاستثمار السياحي والعقاري ش.م.م. "الشركة المصرية السعودية") في جمهورية مصر العربية. لم يتمكن مراقب حسابات شركة ديار من التأكد من مدى صحة (شرعية) السوق التي تمت فيها المعاملات الخاصة باقتناء شركة ديار نظراً لأن السوق ليست السوق الرئيسية (السوق التي تتمتع بأكبر حجم ومستوى نشاط للأصل) ولا السوق الأكثر ملاءمة (السوق التي تضاعف المبلغ الذي سيتم استلامه لبيع الأصل) بالنسبة للشركة المصرية السعودية. إضافة إلى ذلك، فإن المعاملة الخاصة باقتناء شركة ديار لا تفي بالمعايير المحددة للمعاملات نظراً لما يلي:

- لم يكن هناك تعرض كافي للسوق لفترة قبل تاريخ القياس للسماح بوجود أنشطة تسويقية على النحو المعتاد والمألوف لإبرام مثل هذه المعاملة.
- قام البائع بالتسويق للشركة المصرية السعودية لدى شركة ديار فقط (مشارك واحد في السوق).
- البائع مُعسر.

II. يتضمن بيان المركز المالي المجموع لشركة ديار دفعة مقدمة بقيمة دفترية تبلغ 1,382,507 دينار كويتي (بلغت بعد خصم الانخفاض في القيمة 153,612 دينار كويتي) تدفع لشراء عقار (أرض). لم تقم شركة ديار بإجراء تقييم للمبلغ القابل للاسترداد من الدفعة المقدمة وكذلك من مدى كفاية خسائر انخفاض القيمة المسجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

III. لدى شركة ديار موجودات مالية غير مسعرة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 333,464 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2019 والتي أعيد تصنيفها من الاستثمار في الشركة الزميلة. لم تقم ديار بتقييم أساس إعادة التصنيف من استثمار في شركة زميلة إلى أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولم يتم الاعتراف بهذا الأصل المالي بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2019.

(ب) أن الشركة الزميلة لديها استثماراً في شركة زميلة نهائية ("شركة أرميلا كابيتال ليمنتد" أو "شركة أرميلا" أو "الشركة الزميلة النهائية") بمساهمة بنسبة 40% كما في 31 ديسمبر 2019 ومساهمة غير مباشرة للمجموعة في شركة أرميلا بنسبة 8.49% كما في 31 ديسمبر 2019. تم الاعتراف بالحصة من نتائج شركة أرميلا بناء على بيانات الإدارة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 نظراً لعدم توافر البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك لم يتمكن مراقب الحسابات للشركة الزميلة من الوصول إلى قناعة حول وجود هذه المبالغ واكتمالها ومدى دقتها وتقييمها.



تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)  
إلى السادة مساهمي شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### أساس الرأي المتحفظ (تتمة)

- (ج) أن الشركة الزميلة لديها استثماراً في شركة زميلة نهائية ("شركة ماك للوساطة بالبورصة" أو "شركة ماك" أو "الشركة الزميلة النهائية") بمساهمة بنسبة 48% كما في 31 ديسمبر 2019 ومساهمة غير مباشرة للمجموعة في شركة ماك بنسبة 10.18% كما في 31 ديسمبر 2019. تم الاعتراف بالحصة من نتائج شركة ماك بناء على بيانات الإدارة للفترة المنتهية في 30 سبتمبر 2019 نظراً لعدم توافر البيانات المالية المدققة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك لم يتمكن مراقب الحسابات للشركة الزميلة من الوصول إلى قناعة حول وجود هذه المبالغ واكتمالها ومدى دقتها وتقييمها.
- (د) تتضمن الذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى الخاصة بالشركة الزميلة مبلغ 433,247 دينار كويتي بما يمثل المبلغ المستحق من طرف ذي صلة - شركة زون المتقدمة للتجارة العامة ذ.م.م. ("شركة زون") - كما في 31 ديسمبر 2019. لم يتم إجراء تقييم لمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك لم يتمكن مراقب الحسابات للشركة الزميلة من الحصول على دليل تدقيق كافي ومناسب حول تقييم رصيد الذمم المدينة.
- (هـ) بلغ الأصل المالي للشركة الزميلة المدرج بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - شركة زون المتقدم للتجارة العامة ذ.م.م. ("شركة زون") - 2,874,328 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 والذي تم إعادة تصنيفه من الاستثمار في الشركات الزميلة. لم تتم الشركة الزميلة بتقييم أساس إعادة التصنيف من استثمار في شركات زميلة إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ولم يتم الاعتراف بهذا الأصل المالي بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك لم يتمكن مراقب الحسابات للشركة الزميلة من الحصول على دليل تدقيق كافي ومناسب حول تقييم هذا المبلغ وعرضه.
- (و) لم يتم تزويد مراقب حسابات الشركة التابعة للشركة الزميلة، وهي شركة المال السعودية للاستثمار، بالمصادقة البنكية كما في 31 ديسمبر 2019. نتيجة لذلك، لم يتمكن مراقب الحسابات للشركة التابعة من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أية تعديلات على البيانات المالية المجمعة للمكون.

نتيجة لما ذكر أعلاه، إننا لم نتمكن من الحصول على دليل مناسب وكافي حول وجود استثمار في شركة زميلة واكتماله ومدى دقته وتقييمه كما في 31 ديسمبر 2019 والحصة من نتائج السنة المنتهية بذلك التاريخ. نتيجة لذلك، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية المعنية.

باستثناء التأثيرات المحتملة للأمر المبينة في فقرة "أساس الرأي المحفوظ" الواردة في تقريرنا، لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبينة بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين وفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات وفقاً للميثاق الوارد أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا المتحفظ.

#### تأكيد امر

نود أن نوجه الانتباه إلى إيضاح 17 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أن المجموعة لا تزال تُجري مفاوضات مع البنك لإعادة جدولة تكلفة التمويل المستحقة بمبلغ 103,043 دينار كويتي فيما يتعلق بإجارة منتهية بالتأجير. إن رأينا لا يتضمن تحفظات بشأن هذا الأمر.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)  
إلى السادة مساهمي شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي، من ناحية حكمنا المهني، كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. إضافة إلى الأمور المبينة في فقرة "الأساس الرأى المتحفظ" الواردة في تقريرنا، قمنا بتحديد الأمور المبينة أدناه كأمر تدقيق رئيسية يتم الإبلاغ عنها في تقريرنا.

#### كيف تعامل تدقيقنا مع هذه الأمور

- تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تنفيذ ما يلي من بين أمور أخرى:
  - فهم دورة الأعمال الخاصة بتقييم الانخفاض في القيمة وتحديد نظم الرقابة الداخلية المعنية بعملية تقييم الانخفاض في القيمة بما فيها مؤشرات الانخفاض في القيمة؛
  - تقييم الافتراضات والمنهجيات المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين؛
  - تقييم العملية الإدارية لعملية التقييم ومناقشتها وتعيين مقيمين خارجيين. كما أجرينا تقييمًا لكفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
  - التأكد من مدى دقة خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة من قبل المجموعة استنادًا إلى التقارير الصادرة عن المقيمين الخارجيين.
  - تقييم مدى كفاية الإفصاحات الخاصة بالعقارات الاستثمارية الواردة في إيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك السياسات المحاسبية والأحكام المتعلقة بالعقارات الاستثمارية.

#### انخفاض قيمة عقارات استثمارية

- تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 13,859,265 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 بما يمثل نسبة 49.97% من إجمالي الموجودات للمجموعة.
- قامت المجموعة بإثبات خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 486,251 دينار كويتي من عقاراتها الاستثمارية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بما يمثل نسبة 31.82% من إجمالي خسارة السنة.
- باستثناء الأراضي، المقاسة بالتكلفة ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة، فإن المتبقي من العقارات الاستثمارية تقاس بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة.
- تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية بغرض إجراء اختبار الانخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية والاستعانة بمقيمين خارجيين لدعم تلك التقييمات.
- اعتبرنا أن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية ضمن أحد أمور التدقيق الرئيسية حيث أن تقييم القيمة القابلة للاسترداد للعقارات الاستثمارية يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكاما وتقديرات مهمة.
- للاطلاع على السياسة المحاسبية والأحكام والإفصاحات حول العقارات الاستثمارية، يرجى الرجوع إلى إيضاح 5.8 وإيضاح 6 وإيضاح 9.

#### معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، ولا يتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات عنها. من المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه عند إتاحتها، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها خلال التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية.



إلى السادة مساهمي شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

### تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

#### مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

#### مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيُظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

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 الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. مع ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار 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 على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة. وتتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)  
إلى السادة مساهمي شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع.  
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كما نزود 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.

من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية لذلك فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمور المبينة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" الواردة بتقريرنا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. كذلك، باستثناء التأثيرات المحتملة للأمور المبينة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" الواردة بتقريرنا، فقد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أي مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه يؤثر مادياً في المجموعة أو في مركزها المالي.



فيصل صقر الصقر

مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"  
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 6 أغسطس 2020



2018	2019	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
114,293	90,061		موجودات غير متداولة
106,657	100,717		ممتلكات ومعدات
-	60,055	7	موجودات غير ملموسة
2,297,460	1,597,365	8	موجودات حق الاستخدام
13,299,485	13,859,265	9	استثمار في شركة زميلة
650,664	556,461	10	عقارات استثمارية
16,468,559	16,263,924		موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
541,353	295,536		موجودات متداولة
1,381,613	417,815	11	مستحق من ملاك العقارات
10,032,460	10,546,386	12	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
1,612,600	208,890	13	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
13,568,026	11,468,627		أرصدة لدى البنوك ونقد
30,036,585	27,732,551		إجمالي الموجودات
10,450,000	10,972,500	14	حقوق الملكية والمطلوبات
1,812,000	1,812,000		حقوق الملكية
34,000	34,000		رأس المال
1,319,537	1,319,537	15	علاوة إصدار أسهم
1,199,303	1,199,303	15	احتياطي خيار الأسهم
(33,704)	(33,704)	16	احتياطي إجباري
23,165	23,165		احتياطي اختياري
(42,467)	348,586		أسهم خزينة
(21,432)	61,461	10	احتياطي أسهم خزينة
1,437,260	(584,560)		احتياطي ترجمة عملة أجنبية
16,177,662	15,152,288		احتياطي القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
135,461	96,304		(الخسائر المترجمة) / الأرباح المرحلة
16,313,123	15,248,592		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
			حصص غير مسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
321,572	283,720		المطلوبات
6,785,000	5,958,000	17	مطلوبات غير متداولة
-	10,072	7	مكافأة نهائية خدمة الموظفين
7,106,572	6,251,792		إجارة منتهية بالتمليك
550,000	1,480,043	17	التزامات عقود إيجار
-	51,628	7	مطلوبات متداولة
3,123,948	1,435,464		إجارة منتهية بالتمليك
1,612,942	3,265,032	18	التزامات عقود إيجار
1,330,000	-		مستحق إلى ملاك العقارات
6,616,890	6,232,167		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
13,723,462	12,483,959		مراجعات دائنة
30,036,585	27,732,551		إجمالي المطلوبات
			إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات في الصفحات من 12 إلى 60 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شلاش هيف مبارك الحجرف  
الرئيس التنفيذي

د. ضرار محمد صالح الحميدي  
رئيس مجلس الإدارة

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,397,003	1,320,517	19	إيرادات من عقود مع عملاء
403,180	-	19	إيرادات تأجير
1,800,183	1,320,517		
(895,952)	(807,223)		التكاليف المباشرة
904,231	513,294		مجمّل الربح
73,880	31,692	19	إيرادات أخرى
49,144	73,887	19	إيرادات توزيعات أرباح
2,735,830	513,926	12	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(289,916)	(548,595)	8	الحصة من نتائج شركة زميلة
-	(430,158)	8	انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
(2,989,713)	(486,251)	9	انخفاض قيمة عقارات استثمارية
(72,318)	(223,020)	11	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
-	(70,838)	11	انخفاض قيمة الدفعات المقدمة
(221,545)	-		انخفاض قيمة الشهرة
863,611	-	8	ربح من شراء صفقة شركة زميلة
741,640	-		ربح من بيع عقارات استثمارية
242,524	-		ربح من موجودات مالية
(1,120,618)	(874,845)	20	مصاريف عمومية وإدارية
(6,603)	(2,536)		خسارة من تحويل عملة أجنبية
(240,436)	(24,678)		تكاليف تمويل
669,711	(1,528,122)		(الخسارة) / الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(6,095)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(23,135)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(9,254)	-		الزكاة
631,227	(1,528,122)		(خسارة) / ربح السنة
638,708	(1,488,965)		العائد إلى:
(7,481)	(39,157)		مساهمي الشركة الأم
631,227	(1,528,122)		حصص غير مهيمنة
5.85	(13.60)	21	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات في الصفحات من 12 إلى 60 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

2018	2019	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
631,227	(1,528,122)	(خسارة)/ربح السنة
		بنود دخل/(خسارة) شاملة أخرى:
		بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
		حصة المجموعة من الدخل الشامل الأخرى / (الخسارة الشاملة الأخرى) من شركات زميلة
(4,310)	278,658	8
(38,157)	112,395	فروق تحويل عملة أجنبية
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
(89,243)	72,538	10
(131,710)	463,591	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
499,517	(1,064,531)	إجمالي (خسارة)/دخل شامل للسنة
		العائد إلى:
		مساهمي الشركة الأم
506,998	(1,025,374)	حصص غير مسيطرة
(7,481)	(39,157)	
499,517	(1,064,531)	

إن الإيضاحات في الصفحات من 12 إلى 60 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

إجمالي حقوق الملكية	حقوق المساهمين	حقوق الملكية العائدة للمساهمين	احتياطي القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة		احتياطي أسهم خيرية	احتياطي أسهم خيرية	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	احتياطي احتياطي	رأس المال
			(عكس ما ذكره) / الأرباح مرحلة	من خلال الدخل									
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
16,280,711	142,942	16,137,769	1,527,749	(5,999)	-	1,271	(64,654)	1,131,584	1,251,818	34,000	1,812,000	10,450,000	في 1 يناير 2018
631,227	(7,481)	638,708	638,708	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
(131,710)	-	(131,710)	-	(89,243)	(42,467)	-	-	-	-	-	-	-	خسارة نهاية أخرى لسنة
499,517	(7,481)	506,998	638,708	(89,243)	(42,467)	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي (خسارة) الدخل شامل السنة
-	-	-	(73,810)	73,810	-	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف التغير في القيمة العادلة لموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل
-	-	-	(135,438)	-	-	-	-	67,719	67,719	-	-	-	شامل الأثر عند إنشاء الاعتراف (إصدار) (10) المحصول إلى الاحتياطات
(519,949)	-	(519,949)	(519,949)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات الأرباح مدفوع (صباح 28)
52,844	-	52,844	-	-	21,894	30,950	-	-	-	-	-	-	بيع أسهم خيرية
16,313,123	135,461	16,177,662	1,437,260	(21,432)	(42,467)	23,165	(33,704)	1,199,303	1,319,537	34,000	1,812,000	10,450,000	في 31 ديسمبر 2018
16,313,123	135,461	16,177,662	1,437,260	(21,432)	(42,467)	23,165	(33,704)	1,199,303	1,319,537	34,000	1,812,000	10,450,000	في 1 يناير 2019
-	-	-	(522,500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إصدار أسهم منحة (إصدار) 14 و 28)
(1,528,122)	(39,157)	(1,488,965)	(1,488,965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
463,591	-	463,591	-	72,538	391,053	-	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل لآخر السنة
(1,064,531)	(39,157)	(1,025,374)	(1,488,965)	72,538	391,053	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل (الخسارة) الشاملة للسنة
-	-	-	(10,355)	10,355	-	-	-	-	-	-	-	-	إعادة تصنيف التغير في القيمة العادلة لموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل
-	-	-	(10,355)	10,355	-	-	-	-	-	-	-	-	شامل الأثر عند إنشاء الاعتراف (إصدار) (10)
15,248,592	96,304	15,152,288	(581,580)	61,461	348,586	23,165	(33,704)	1,199,303	1,319,537	34,000	1,812,000	10,972,500	في 31 ديسمبر 2019

إن الإيصالات في الصفحات من 12 إلى 60 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجموع  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
669,711	(1,528,122)		الأنشطة التشغيلية
74,403	38,048		(خسارة) ربح السنة
5,940	73,398		تعديلات لـ:
14,426	-		الإهلاك
221,545	-		خسارة من بيع ممتلكات ومعدات
289,916	548,595	8	انخفاض قيمة الشهرة
(863,611)	-	8	الحصة من نتائج شركة زميلة
-	430,158	8	ربح من شراء صفة شركة زميلة
(741,640)	-		خسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة
2,989,713	486,251	9	ربح من بيع عقارات استثمارية
(49,144)	(73,887)	19	انخفاض قيمة عقارات استثمارية
72,318	293,858	11	إيرادات توزيعات أرباح
(242,524)	-		مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
(2,735,830)	(513,926)		ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(1,836)	-		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(9,405)	(11,119)		إيرادات فوائد
50,188	44,499		رد مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
240,436	24,678		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
(15,394)	(187,569)		تكاليف تمويل
1,716,594	(1,442,667)		التغيرات في رأس المال العامل:
(387,640)	669,940		مستحق من / إلى ملاك العقارات (بالصافي)
(65,000)	-		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
594,332	1,652,090		مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,842,892	691,794		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(66,358)	(71,232)		التدفقات النقدية من العمليات
1,776,534	620,562		مزاييا نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
(69,429)	(13,816)		الأنشطة الاستثمارية
(440,606)	(823,928)		شراء ممتلكات ومعدات
5,248,533	-		إضافات استثمارات عقارية
100,000	166,741		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(1,728,075)	-	8	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
1,836	-		شراء استثمار في شركة زميلة
49,144	73,887	19	إيرادات فوائد مستلمة
3,161,403	(597,116)		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) من الأنشطة الاستثمارية
52,844	-		الأنشطة التمويلية
-	(65,813)	7	المحصل من بيع أسهم خزينة
(3,102,722)	(1,330,000)		مداد الجزء الأصلي من التزامات عقود الإيجار
(240,436)	(24,678)		مزايا دائنة تمت تسويتها
(519,472)	-		تكاليف تمويل مدفوعة
(3,809,786)	(1,420,491)		توزيعات أرباح مدفوعة
-	(6,665)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
1,128,151	(1,403,710)		تأثير فروق ترجمة عملات أجنبية
484,449	1,612,600	13	صافي (النقص)/الزيادة في أرصدة لدى البنوك ونقد
1,612,600	208,890	13	أرصدة لدى البنوك ونقد في بداية السنة
			أرصدة لدى البنوك ونقد في نهاية السنة
			كان لدى المجموعة المعاملات غير النقدية التالية خلال السنة وهي لا تظهر في بيان التدفقات النقدية المجموع.
2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(8,927,675)	(103,043)		معاملات غير نقدية
7,335,000	103,043		عقارات استثمارية
2,977,675	-		إجارة منهية بالتمليك
(750,000)	-		ذمم مدينة وموجودات أخرى
(635,000)	-		صافي الحركة على مباحث دائنة
-	-		مستحق إلى أطراف ذات صلة
	522,500	13 و 8	رأس المال

إن الإيضاحات في الصفحات من 12 إلى 60 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

## 1. معلومات عامة

إن شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. (سابقًا: شركة إدارة الأملاك العقارية ("ريم") ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست سنة 1993 وفقًا لقوانين دولة الكويت. إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

في الجمعية العامة غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 25 إبريل 2018، وافق المساهمون على تغيير اسم الشركة الأم من شركة إدارة الأملاك العقارية ("ريم") ش.م.ك.ع. إلى شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. وقد تم اعتماد هذا التغيير من قبل الجهات المعنية وتم تسجيله في السجل التجاري بتاريخ 7 مايو 2018.

الأنشطة الرئيسية ووفقًا للنظام الأساسي للشركة الأم هي كما يلي:

- إدارة الأملاك العقارية التجارية أو السكنية أو الصناعية وتنظيم وإدارة الأسواق الحرة والأسواق المركزية والمعارض التجارية وما يتعلق بها من نواحي قانونية.
- استئجار وتأجير العقارات أو المجمعات التجارية أو السكنية أو الصناعية.
- القيام بكافة أعمال الصيانة المدنية والكهربائية والصحية والميكانيكية وتنفيذ كافة التعهدات المتعلقة بها والمتضمنة النظافة وحماية البيئة والخدمات الملحقة.
- القيام بالدراسات والاستشارات العقارية والاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة في نطاق أغراض الشركة الأم.
- التوسط والسمسرة في بيع وشراء العقارات والمشروعات التجارية أو السكنية أو الصناعية.
- استيراد وتصدير الآلات والمعدات والأجهزة والمواد اللازمة في نطاق البنود أعلاه.
- إدارة تنفيذ المشاريع العقارية.
- القيام بأعمال الحراسة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات شركات العقارية لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها.
- تملك وبيع العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها، بالإضافة إلى إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تمثيل الشركات المشابهة في أنشطتها لنشاط الشركة الأم داخل الكويت وخارجها.
- المساهمة المباشرة لوضع البيئة الأساسية للمناطق والمشاريع سواء السكنية أو التجارية أو الصناعية أو البيئية وإدارة المرافق العقارية وفق نظام BOT (البناء والتشغيل والتحويل).
- إنشاء واستثمار وإدارة المختبرات الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والهوتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضة والمحلات وذلك على مختلف الفئات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إدارة وتأسيس وملك الشركات العقارية والشركات ذات الأغراض المشابهة لأعمال الشركة الأم.



**1. معلومات عامة (تتمة)**

ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج، ويجوز للشركة الأم أن تشترى هذه الهيئات أو تلحقها بها.

يتعين أن تتم ممارسة الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المبينة على أنها تجيز للشركة الأم القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية أو منافية لأحكام معاملات الشريعة الإسلامية.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 29910، الصفاة 13153 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 6 أغسطس 2020.

**2. أساس الإعداد**

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم.

**3. بيان الالتزام**

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على البيانات المالية للشركات بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات المعمول بها لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها ("قانون الشركات").

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 6 الأحكام والتقديرات المهمة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

**4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية**

**(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019**

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية كما في 1 يناير 2019:

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود الإيجار، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد إيجار، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود الإيجار التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقديم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد الإيجار. يحدد هذا المعيار مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين إثبات معظم عقود الإيجار في الميزانية العمومية باستخدام نهجاً واحداً للإثبات والقياس.

إن طريقة محاسبة الطرف المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سوف تواصل الأطراف المؤجرة تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة على النحو الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17. بناءً عليه، ليس للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 أي تأثير على عقود الإيجار عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق نهجاً واحداً للإثبات والقياس باستخدام النهج المعدل بأثر رجعي لكافة عقود الإيجار التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المستأجر باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة. وبالتالي، فلن يتم تعديل أرقام المقارنة وسيتم إثبات التأثير التراكمي لتطبيق المعيار للاعتراف المبني كتعديل في الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة (أو بند آخر أكثر ملاءمة في حقوق الملكية) في تاريخ التطبيق المبني.

قررت المجموعة عدم استخدام وسيلة الانتقال العملية في إعادة تقييم ما إذا كانت العقود تتضمن عقد إيجار في تاريخ التطبيق 1 يناير 2019 أم لا. وبدلاً من ذلك، فقد قامت المجموعة بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم إثباتها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4. كما قررت المجموعة استخدام سياسة الإعفاء من الإثبات بشأن عقود الإيجار التي تكون مدتها في تاريخ بداية العقد 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار شراء ("عقود إيجار قصيرة الأجل") وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذو قيمة منخفضة ("موجودات منخفضة القيمة").

**التأثير على محاسبة الطرف المستأجر**

عقود الإيجار التشغيلي السابقة:

يُغير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كيفية حساب المجموعة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 والتي لم تكن ضمن بنود الميزانية العمومية. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، على جميع عقود الإيجار (باستثناء ما هو مذكور أدناه)، تقوم المجموعة بما يلي:

- الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار ضمن بيان المركز المالي المجمع، ويتم قياسهما مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات عقود الإيجار المستقبلية؛
- الاعتراف بإطفاء موجودات حق الاستخدام والفائدة على مطلوبات عقود الإيجار في بيان الربح أو الخسارة المجمع، و
- تقسيم إجمالي المبلغ النقدي المدفوع إلى الجزء الأصلي (يتم عرضه ضمن أنشطة التمويل) والفائدة (يتم عرضها ضمن أنشطة التشغيل) في بيان التدفقات النقدية المجمع.

يتم الاعتراف بحوافز الإيجار (على سبيل المثال فترة الإيجار المجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في حين أنها أسفرت بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 عن الاعتراف بالتزامات حوافز الإيجار، المطفأة على أنها تخفيض في مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت.

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار (تتمة)

**التأثير على محاسبة الطرف المستأجر (تتمة)**

عقود الإيجار التشغيلي السابقة: (تتمة)

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يتم اختبار موجودات حق الاستخدام لتحديد انخفاض القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الموجودات. وهذا يحل محل المتطلبات السابقة للاعتراف بمخصص عقود الإيجار ذات الشروط الصعبة.

بالنسبة لعقود الإيجار قصيرة الأجل (مدة الإيجار 12 شهراً أو أقل) وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة، قررت المجموعة الاعتراف بمصاريف عقود الإيجار على أساس القسط الثابت وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16. يتم عرض هذه المصاريف ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

عقود الإيجار التمويلي السابقة:

يتمثل الفرق الرئيسي بين المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ومعيار المحاسبة الدولي 17 فيما يتعلق بالموجودات المحتفظ بها سابقاً بموجب عقد إيجار تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر إلى المؤجر. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أن تعترف المجموعة، كجزء من التزامات عقود الإيجار، فقط بالمبلغ المتوقع سداده بموجب ضمان القيمة المتبقية، بدلاً من الحد الأقصى للمبلغ المضمون وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 17. لم يكن لهذا التغيير أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

**التأثير على محاسبة الطرف المؤجر**

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا ينتج عنه تغيير بشكل جوهري في طريقة حساب الطرف المؤجر عن عقود الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يواصل الطرف المؤجر تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي ويتم تفسير هذين النوعين من عقود الإيجار بشكل مختلف. ومع ذلك، نتج عن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تغيير وتوسيع في نطاق الإفصاحات المطلوبة، وخاصة فيما يتعلق بكيفية قيام الطرف المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الموجودات المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يقوم المؤجر الوسيط بوصف عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناتجة عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى بند الموجودات محل العقد كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي 17).

**التأثير المالي للتطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 16**

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، تقوم المجموعة بالاعتراف بالالتزامات عقود الإيجار فيما يتعلق بعقود الإيجار المصنفة سابقاً ضمن "عقود الإيجار التشغيلي" بموجب مبادئ معيار المحاسبة الدولي 17 عقود الإيجار. يتم قياس هذه الالتزامات بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للطرف المستأجر كما في 1 يناير 2019.

تمت قياس موجودات حق الاستخدام بقيمة مساوية لالتزامات عقود الإيجار.



4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار (تتمة)

التأثير المالي للتطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بالاعتراف بموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار على النحو التالي:

التزامات عقود إيجار	موجودات حق الاستخدام	التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17
مقاسة بالقيمة الحالية لدفعات الإيجار المتبقية مخصومة باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة كما في 1 يناير 2019. يمثل معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة المعدل الذي يمكن به الحصول على اقتراض مماثل من دائن مستقل بموجب شروط وأحكام قابلة للمقارنة. معدل المتوسط المرجح المطبق هو 5.5%.	تم قياس موجودات حق الاستخدام بقيمة تساوي التزامات عقود الإيجار. القيمة الدفترية التي كانت مستثنى من المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي يتم تطبيقها من تاريخ بدء عقود الإيجار، مع مراعاة الوسائل العملية المطبقة من قبل المجموعة.	عقود الإيجار التشغيلي

يوضح الجدول أدناه تأثير تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية 16 على بيان المركز المالي المجمع كما في 1 يناير 2019.

1 يناير 2019	تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16	31 ديسمبر 2018 كما تم إدراجه سابقاً	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
127,513	127,513	-	الموجودات موجودات حق الاستخدام
127,513	127,513	-	المطلوبات التزامات عقود إيجار

لا يوجد تأثير على الأرباح المرحلة كما في 1 يناير 2019

يوضح الجدول أدناه مطابقة لالتزامات عقود الإيجار التشغيلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 كما في 31 ديسمبر 2018 ومطلوبات عقود الإيجار المعترف بها في بيان المركز المالي المجمع في تاريخ التطبيق المبني.

دينار كويتي	
143,685	التزامات عقود الإيجار التشغيلي غير المخصومة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 كما في 31 ديسمبر 2018
(9,420)	ناقصاً: إعفاء لعقود الإيجار قصيرة الأجل
134,265	التزامات عقود الإيجار التشغيلي غير المخصومة والمنقولة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16
127,513	التزامات عقود الإيجار التشغيلي المخصومة والمنقولة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والمعترف بها في بيان المركز المالي المجمع كما في 1 يناير 2019

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)  
أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السليم  
يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، يمكن قياس أداة الدين بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، شريطة أن تكون التدفقات النقدية التعاقدية فقط مدفوعات للمبلغ الأصلي والفائدة على المبلغ الأصلي القلم (معايير مدفوعات المبالغ الأصلية وفوائدها) والاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج الأعمال المناسب لغرض التصنيف. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أن الأصل المالي يحتاز اختبار معايير مدفوعات المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف قد يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يستلم تعويضات معقولة عن الإنهاء المبكر للعقد.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة  
يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على الحصص طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك التي لا تطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن، من حيث الجوهر، تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (حصص طويلة الأجل). ويعتبر هذا التوضيح مناسباً لأنه يعني ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما توضح التعديلات بأنه، عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، لا تضع المنشأة في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك أو أي خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار، ويتم الاعتراف بها كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

لم يكن لهذه التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - دمج الأعمال

تسري التعديلات على دمج الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ عليها في أو بعد تاريخ التقرير السنوي الأول الذي يبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن اكتساب السيطرة على أعمال والتي هي عمليات مشتركة، فإنها تمثل دمج الأعمال على مراحل تتضمن قياس الاستثمارات المملوكة سابقاً في موجودات ومطلوبات العمليات المشتركة بالقيمة العادلة. وللقيام بذلك، يقوم المشتري بقياس حصص ملكيته المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 11 - الترتيبات المشتركة

تسري التعديلات على العمليات التي يتم فيها الحصول على سيطرة مشتركة في أو بعد تاريخ التقرير السنوي الأول الذي يبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن أي طرف يشارك في عملية مشتركة ولكنه لا يملك سيطرة مشتركة، قد يحصل على سيطرة مشتركة للعمليات المشتركة والتي تشكل نشاط العمليات المشتركة فيها أعمال ضمن تعريف المعيار الدولي للتقارير المالية 3. توضح التعديلات عدم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2019 (تتمة)

معييار المحاسبة الدولي 23 - تكاليف الاقتراض

تطبق المنشأة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المنشأة تلك التعديلات للمرة الأولى. تقوم أي منشأة بتطبيق هذه التعديلات على الفترات السنوية للتقرير التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المنشأة تتعامل مع أي اقتراض يتم في الأساس لتطوير بند موجودات مؤهل كجزء من الاقتراض العام عند اكتمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز بند الموجودات للاستخدام أو البيع المزمع له.

نظرًا لأن الممارسة الحالية للمجموعة تتفق مع هذه التعديلات، ليس لدى المجموعة أي تأثير مادي على بياناتها المالية المجمعة.

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها المجموعة بشكل مبكر:

المعييار الدولي للتقارير المالية 17 - عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- تطبيق خاص للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (طريقة الأتعاب المتغيرة).
- أسلوب مبسط (أسلوب توزيع أقساط التأمين) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

يُسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تقوم المنشأة أيضًا بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 أول مرة.

لا يتوقع أن يكون لهذا المعيار أي تأثير على المجموعة.

تعريف الأعمال التجارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3)

التعديلات في تعريف الأعمال على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 (دمج الأعمال) هي تغييرات على ملحق أ، المصطلحات المعرفة وإرشادات التطبيق والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) فقط وبينها كما يلي:

- يوضح التعديل أنه لكي يتم اعتبار الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها كأعمال يجب أن تتضمن على الأقل مدخل وعملية موضوعية تسهمان معاً بشكل جوهري في القدرة على الإنتاج،
- توضيح تعريفات الأعمال والإنتاج من خلال التركيز على البضائع والخدمات المقدمة للعملاء وأزالت الإشارة إلى القدرة على تخفيض التكاليف،
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الاستحواذ على عملية موضوعية،
- أزلت التعديلات تلك التقييم الذي يحدد ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة ومواصلة الإنتاج، و
- أضافت خيار اختبار تركيز الذي يسمح بإجراء تقييم مبسط لمعرفة إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات المستحوذ عليها لا تمثل الأعمال.

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

تعريف الأعمال التجارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3) (تتمة)  
تسري هذه التعديلات على دمج الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

لا يتوقع أن يكون لهذا التعديل أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المادة  
قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بإدخال تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي 8 "السياسات المحاسبية والتغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء" التي تستخدم تعريفاً ثابتاً للمادية من خلال المعايير الدولية للتقارير المالية وإطار مفاهيم التقرير المالي موضحة ما إذا كانت المعلومات مادية أم لا ودمج بعض الإرشادات في معيار المحاسبة الدولي 1 حول المعلومات غير المادية.

لا سيما وأن التعديلات توضح ما يلي:

- أن الإشارة إلى المعلومات المبهمة تتناول المواقف التي يكون فيها التأثير مشابهاً لحذف تلك المعلومات أو إساءة فهمها، وأن المنشأة تُقيم المادية في سياق البيانات المالية ككل، و
- معنى "المستخدمين الأساسيين للبيانات المالية ذات الأغراض العامة" الذين يتم توجيه هذه البيانات المالية إليهم، من خلال تعريفهم على أنهم "مستثمرون ومقرضون وداننون آخرون الحاليون منهم والمحتملون" وأنه يجب الاعتماد على البيانات المالية ذات الغرض العام في كثير من البيانات المالية المتطلبة لديهم.

تسري هذه التعديلات لفترة التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

لا يتوقع أن يكون لهذا التعديل أي تأثير مادي على المجموعة.

إطار مفاهيم التقرير المالي المعدل

- أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولي نسخة معدلة من إطار مفاهيم التقرير المالي والتي سيتم استخدامها في قرارات وضع المعايير على الفور. تشمل التغييرات الرئيسية ما يلي:
- زيادة مكانة الإشراف في هدف التقرير المالي.
  - التأكيد على أهمية عامل طبيعة البند.
  - تحديد المنشأة المعدة للتقرير، والتي قد تمثل كياناً قانونياً أو جزءاً من كيان.
  - تعديل تعريفات الموجودات والمطلوبات.
  - إزالة الحد المحتمل للإثبات وإضافة توجيهات بشأن عدم الإثبات.
  - إضافة توجيهات على أساس قياس مختلف، و
  - الإشارة إلى أن الربح أو الخسارة هو مؤشر الأداء الرئيسي وأنه، من حيث المبدأ، ينبغي إعادة تصنيف الإيرادات والمصروفات في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك من أهمية أو تمثيل البيانات المالية.

لن يتم إجراء أي تغييرات على أي من المعايير المحاسبية الحالية. ومع ذلك، فإن المنشآت التي تعتمد على الإطار في تحديد سياساتها المحاسبية للمعاملات أو الأحداث أو الشروط التي لم يتم التعامل معها بطريقة أخرى بموجب المعايير المحاسبية ستحتاج إلى تطبيق الإطار المعدل اعتباراً من 1 يناير 2020. سوف تحتاج هذه المنشآت إلى النظر فيما إذا كانت سياساتها المحاسبية لا تزال مناسبة في ظل الإطار المعدل.

## 5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة

### 5.1 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة وغير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية ببيعها أو استهلاكها ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- محتفظ به بشكل رئيسي لغرض المتاجرة.
- يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية؛ أو،
- الأرصد لدى البنوك والتقدم ما لم يكن تداوله أو استخدامه مقيداً لتسديد التزام لمدة لا تقل عن اثنا عشر شهراً بعد فترة التقرير.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى كغير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- من المتوقع سدادها ضمن الدورة التشغيلية العادية؛
- يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- يُستحق سداها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة؛ أو
- لا يوجد حق مشروط لتأجيل تسوية المطلوبات لمدة اثني عشرة شهراً على الأقل بعد تاريخ البيانات المالية.

يتم تصنيف كافة المطلوبات الأخرى من قبل المجموعة كغير متداولة.

### 5.2 أساس التجميع

#### الشركات التابعة

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تخضع لسيطرة الشركة الأم وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم (أ) التحكم في الجهة المستثمر فيها و (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر فيها و (ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تُأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة الأم والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- التماذج التاريخية في حضور التصويت.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الوقائع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه. يبدأ تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر الشركة الأم على هذه الشركة التابعة ويتوقف ذلك عندما تفقد الشركة الأم تلك السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المشتراة أو المباعة خلال السنة في بيان الربح أو الخسارة المجمع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم حتى تاريخ توقف تلك السيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الأخرى على مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يعود إجمالي الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة، حتى إذا كانت هذه النتائج في الحصص غير المسيطرة تحتوي على عجز في الرصيد.



5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.2 أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

وكلما كان ذلك ضرورياً يتم عمل تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم عند التجميع استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة بالكامل.

إن التغييرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات التابعة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية.

يتم تعديل القيم الدفترية لحصص الشركة الأم والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرة في حقوق الملكية ويعود إلى مالكي الشركة الأم.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة، يتم إدراج الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة المجمع ويتم المحاسبة عنها بالفرق بين (أ) مجموع القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصص محتفظ بها و (ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة.

يتم احتساب كافة المبالغ المدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل الأخر المجمع فيما يتعلق بهذه الشركة التابعة كما لو كانت الشركة الأم قد قامت مباشرة باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة (أي أنه يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية وفقاً لما تحدده/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين باسم "المجموعة").

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

النشاط الرئيسي	حقوق التصويت وحصص حقوق الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2018 (%)	2019 (%)		
خدمات وساطة.	75%	75%	دولة الكويت	شركة أملاك للخدمات والاستشارات العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات.	100%	100%	المملكة المتحدة	*شركة ريم بوكي المحدودة

تم تجميع هذه الشركة التابعة استناداً إلى بيانات الإدارة المعدة من قبل إدارة الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2019.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.3 دمج الأعمال

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاقتناء، أو المطلوبات التي تكبدتها المجموعة عن المالكين السابقين للشركة المشتراة وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في الربح أو الخسارة عند تكبدها.

كما في تاريخ الاقتناء، يتم الاعتراف بالموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات المؤجلة الضريبية أو المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات الدفع على أساس الأسهم والموجودات المصنفة على أنها محتفظ بها للبيع في الحالات التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتراة في الشركة المشتراة وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ شراء الموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ شراء الموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشتراة في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل كربح شراء من الصفقة.

يجوز قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص غير المسيطرة للمبالغ المثبتة لصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة. يتم قياس الأنواع الأخرى من الحصص غير المسيطرة بالقيمة العادلة أو، عند الاقتضاء، على الأساس المحدد في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة، إن وجدت، في بيان الربح أو الخسارة. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

5.4 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء والتكلفة المرتبطة بشكل مباشر لوضع الأصل في حالة التشغيل للاستخدام المطلوب. يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها، يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى بنود الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.4 ممتلكات ومعدات (تتمة)

يتم احتساب الاستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ذات الصلة على أساس القسط الثابت. يتم خفض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد مباشرة إذا كان القيمة الدفترية للموجودات أكبر من قيمتها المقدرة القابلة للاسترداد.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغييرات في التقديرات على أسس مستقبلية.

يتم إدراج الأعمال قيد التنفيذ المعدة لأغراض الاستخدام الإداري بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة الأتعاب المهنية وتكاليف القروض المرسمة على الموجودات التي تستوفي شروط رسملة تكاليف الاقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. يتم تصنيف هذه الممتلكات ضمن الفئات المناسبة لبند الممتلكات والمعدات عند الانتهاء منها واعتبارها جاهزة للاستخدام. يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون جاهزة للاستخدام في الغرض المحدد لها بنفس الكيفية مثل البنود الأخرى للممتلكات والمعدات.

يتم تحديد أية أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو استبعاد أية ممتلكات ومعدات كفرق بين منحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويتم إثباتها في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تقع فيها.

5.5 موجودات غير ملموسة

عند التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات غير الملموسة المقتناة بالتكلفة، والتي تمثل قيمة الشراء بالإضافة إلى التكاليف المباشرة المنكبدة لإعداد الأصل لاستخدامه في الغرض المخصص له.

بعد التحقق المبدئي، يتم إثبات الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار المحددة بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم والخسائر المتراكمة الناتجة عن الانخفاض في القيمة. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإطفاء بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة وفترة الإطفاء متفتتين مع النمط المتوقع للمنفعة الاقتصادية من بنود الموجودات غير الملموسة.

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة غير محددة العمر ولكن يتم اختبارها سنوياً لتحديد الانخفاض في القيمة عندما يتوفر دليل على الانخفاض.

إذا كانت القيمة الدفترية للموجودات غير الملموسة أكبر من قيمتها القابلة للاسترداد تعتبر الموجودات غير الملموسة قد انخفضت قيمتها ويتم تخفيضها إلى القيمة القابلة للاسترداد لها. يتم الاعتراف بالزيادة في القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يمثل الامتياز حقوق استخدام الاسم التجاري والذي يتم إثباته مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. يتم احتساب الإطفاء بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي للموجودات والمقدر بمدة 25 سنة.

5.6 عقود الإيجار

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام النهج المعدل بأثر رجعي، وبالتالي لم يتم تعديل معلومات المقارنة ولا يزال يتم الإبلاغ عنها بموجب المعيار المحاسبي الدولي 17 وتفسير رقم 4 الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية. يتم الإفصاح بشكل منفصل عن تفاصيل السياسات المحاسبية بموجب المعيار المحاسبي الدولي 17 وتفسير رقم 4 الصادر عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.6 عقود الإيجار (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019 بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16

وتطبق هذه السياسة على العقود المبرمة في أو بعد 1 يناير 2019.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تقوم المجموعة، في بداية عقد الإيجار، بتقييم ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يتضمن إيجار. تعترف المجموعة بوجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار المقابل لها فيما يخص كافة ترتيبات الإيجار التي تمثل فيها الطرف المستأجر.

(أ) موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحاً للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي إطفاء متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلاً بأي إعادة قياس للتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إطفاء موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

(ب) التزامات عقود الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. وتتضمن دفعات عقد الإيجار الدفعية الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز إيجار مستحقة ودفعات عقد الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد الإيجار المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة / الربح الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التأجير لتعكس نمو الفائدة/ الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية للتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

(ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على "عقود الإيجار قصيرة الأجل" (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار الممتلكات والمعدات التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.6 عقود الإيجار (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019 بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 (تتمة)

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر  
إن عقود الإيجار الذي لا تقوم فيها المجموعة بشكل جوهري بنقل جميع مخاطر ومنافع الملكية للأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقد الإيجار، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الربح أو الخسارة نظراً لطبيعتها التشغيلية. يتم إضافة التكاليف الأولية المباشرة المتكبدة في التفاوض والترتيب لعقد الإيجار التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة عقد الإيجار على نفس أساس إيرادات الإيجار. ويتم الاعتراف بأقساط الإيجار المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019 بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4

تصنف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي المستأجرة - عقود الإيجار التشغيلي:  
يتم الاعتراف بإيراد التأجير من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر - عقود الإيجار التشغيلي:  
إن عقود الإيجار الذي يتحمل فيه الطرف المؤجر جزءاً ملحوظاً من مخاطر ومنافع الملكية يتم تصنيفها كعقود إيجار تشغيلي. يتم تحميل المدفوعات بموجب عقود التأجير التشغيلي (تلقصاً أية حوافز مستلمة من المؤجر) في بيان الربح أو الخسارة المجمع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.7 استثمار في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركة تابعة ولا تمثل حصة في شركة محاصة. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

تدرج النتائج وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية باستثناء إذا كانت الاستثمارات مصنفة كاستثمارات محتفظ بها للبيع حيث يتم قياسها في هذه الحالة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 5: موجودات متداولة محتفظ بها للبيع وعمليات متوقفة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم الاعتراف ميدنياً بالاستثمار في شركة زميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة ويتم تعديله لاحقاً للاعتراف بحصة المجموعة في الربح والخسارة والدخل الشامل الأخر للشركة الزميلة. عندما تتجاوز حصة المجموعة في خسائر شركة زميلة حصة المجموعة في تلك الشركة الزميلة، تتوقف المجموعة عن الاعتراف بحصتها في الخسائر الإضافية. يتم الاعتراف بخسائر إضافية فقط بحدود تكبد المجموعة لالتزامات قانونية أو متوقعة أو أنها أجرت دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الاستحواذ يتم الاعتراف بها كشهرة، والتي يتم إثباتها من ضمن القيمة الدفترية للاستثمار. يتم الاعتراف في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع بأي زيادة، بعد إعادة التقدير لحصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة عن تكلفة الامتلاك.



5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.7 استثمار في شركة زميلة (تتمة)

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة. عندما يكون ذلك ضرورياً، يتم اختبار القيمة الدفترية الكاملة للاستثمار (بما في ذلك الشهرة) لتحديد الانخفاض في القيمة وذلك وفق معيار المحاسبة الدولي 36: "انخفاض قيمة الأصول" كاصل واحد من خلال مقارنة قيمته القابلة للاسترداد (القيمة التشغيلية والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أعلى) بقيمته الدفترية. تشكل أي خسارة للانخفاض في القيمة جزءاً من القيمة الدفترية للاستثمار. أي عكس لخسارة الانخفاض في القيمة هذه يتم الاعتراف به وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 36 وذلك بمقدار الزيادة اللاحقة في القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

عندما تتعامل مجموعة مع شركتها الزميلة، فإن الأرباح والخسائر الناتجة من المعاملات مع الشركة الزميلة يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فقط بحدود الحصص في الشركة الزميلة التي ليس لها علاقة بالمجموعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ المركز المالي للشركة الأم أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ المركز المالي للشركة الأم. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات الزميلة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة. وحيثما يكون ذلك عملياً فإنه يتم إدخال تعديلات بائير العمليات المهمة أو الأحداث الأخرى التي أجريت بين تاريخ المركز المالي للشركات الزميلة وتاريخ المركز المالي للشركة الأم.

5.8 عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية، والتي تمثل عقارات محتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو تحقيق عوائد رأسمالية، مبدئياً بقياسها بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. يتم إدراج الأراضي ملكاً حر بالتكلفة، والتي تعتبر ذات عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي لا تخضع للاستهلاك.

ولاحقاً للتحقق المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية العقارية بخلاف الأراضي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأية خسائر انخفاض في القيمة. يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي للمباني والمقدر لمدة 30 سنة. كما تتم مراجعة القيم الدفترية المدرجة بتاريخ كل بيان مركز مالي على أساس فردي لتقييم ما إذا كان يتم تسجيلها بالزيادة عن قيمها المسندة. يتم أخذ مخصص لخسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت، عندما تتجاوز القيم الدفترية القيمة القابلة للاسترداد.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو التصرف في العقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. تمثل التكلفة أي مصاريف متكبدة من قبل المجموعة والتي تعود بشكل مباشر إلى تطوير الأصل.

تتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات قيد التطوير لتحديد الانخفاض في القيمة إذا كانت هناك أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى إمكانية عدم استرداد القيمة الدفترية. فإذا وجد هذا الدليل، يتم إدراج الموجودات بقيمتها القابلة للاسترداد.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ كل مركز مالي مجمع تقوم المجموعة بمراجعة للقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل مرضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي إليها الأصل.

وعندما يمكن توفير أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن الموجودات يتم توزيعها أيضا على الوحدات الفردية المولدة للنقد أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالا في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمتها المستردة بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم إثبات عكس خسائر الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

5.10 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

إن الموجودات المالية والمطلوبات المالية المثبتة في بيان المركز المالي المجمع تتضمن موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى، ومستحق من مالكي العقارات، وضم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما ودفعات مقدمة)، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، أرصدة لدى البنوك ونقد، إجازة منتهية بالتملك، التزامات عقود إيجار، مرائب دائنة، مستحق إلى مالكي عقارات، وضم دائنة وأرصدة دائنة أخرى (باستثناء دفعة مقدمة مستلمة لتأسيس شركة محاصة).

5.10.1 الموجودات المالية

التحقيق والقياس المبني وعدم التحقق

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم كافة الموجودات المالية – باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات – استناداً إلى نموذج أعمال المنشأة المستخدم في إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.10 الأدوات المالية (تتمة)

5.10.1 الموجودات المالية (تتمة)

**التحقيق والقياس المبدئي وعدم التحقق (تتمة)**

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال ولتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية. بحيث تستهدف المجموعة نموذج الأعمال بصورة أساسية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات فقط أو لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. وإذا لم ينطبق أي من الغرضين (مثال: الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فيتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. باستثناء الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويلي كبير، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بقيمته العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة، في حالة قياس الأصل المالي بخلاف القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. الذمم التجارية المدينة التي لا تحتوي على عنصر تمويلي كبير، يتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في إحدى الحالتين التاليتين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

**تصنيف الموجودات المالية**

يتم تصنيف الموجودات المالية في البيانات المالية المجمعة عند التحقق المبدئي إلى الفئات التالية:

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، و
- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة.
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

**القياس اللاحق**

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

**موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تتوافق مع تعريف حقوق الملكية بموجب معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، ولا يحتفظ بها لغرض المتاجرة. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر من التغييرات المتركمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة / (الخسائر المتركمة) في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع.

تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في صناديق محلية مدارة، وأوراق مالية أجنبية غير مسعرة واستثمارات في صناديق أجنبية مدارة وأوراق مالية محلية غير مسعرة

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.10 الأدوات المالية (تتمة)

5.10.1 الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة:

يتم إدراج أي أصل مالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلا من الشرطين التاليين والايكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و  
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة / ربح على أصل الدين القائم.

إن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة / الربح الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مستحق من مالكي عقارات ودمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (بإستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً ودفعات مقدمة) أرصدة لدى البنوك ونقد.

طريقة معدل الفائدة الفعلية / معدل الربح

طريقة معدل الفائدة / الربح الفعلي تمثل طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع إيرادات الفائدة / الربح على الفترة المعنية. إن معدل الفائدة / الربح الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو حيثما كان ذلك مناسباً، حسب الفترة الأقصر.

نسم تجارية مدينة

إن الذمم التجارية المدينة هي مبالغ مستحقة من عملاء عن خدمات مقدمة في السياق الطبيعي للأعمال ويتم إثباتها ميدانياً بسعر المعاملة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة / الربح الفعلي، ناقصاً مخصص خسائر الانخفاض في القيمة.

نمم مدينة أخرى

تنتج هذه المبالغ بشكل عام من المعاملات التي لا تتم ضمن النطاق الاعتيادي لأنشطة التشغيل بالمجموعة.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا كان قد تم شراؤها أو إصدارها بصورة رئيسية لتحقيق ربح قصير الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو تشكل جزءه من محفظة أدوات مالية تدار معاً، ويوجد دليل على نموذج حديث من تحقيق أرباح قصيرة الأجل. تسجل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وتُقاس في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة، الأرباح الناتجة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

أرصدة لدى البنوك ونقد

يمثل هذا البند أرصدة لدى البنوك ونقد في الصندوق. إن الأرصدة لدى البنوك معرضة لمخاطر غير جوهرية من التغيرات في القيمة.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.10 الأدوات المالية (تتمة)

5.10.1 الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة.

يعتمد نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة تسلمها. عندئذ يتم خصم النقص على نحو تقريبي لمعدل الفائدة / الربح الفعلي الأصلي للأصل.

بالنسبة للتعرض للمخاطر الائتمانية التي لا ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة للخسائر الائتمانية التي تنشأ من احتمالية وقوع أحداث تعثر خلال الفترة اللاحقة المقدرة بمدة اثني عشر شهراً (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى 12 شهراً). بالنسبة لحالات التعرض للمخاطر الائتمانية التي ترتبط بزيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، يتطلب تكوين مخصص خسارة للخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للتعرض بغض النظر عن توقيت التعثر (خسائر ائتمانية متوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً ودفعات مقدّمة)، قامت المجموعة بتطبيق الأسلوب المبسط الخاص بالمعيار واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي. وعليه، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم التعرض للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

بالنسبة للأرصدة لدى البنوك، والتي لم ترتفع فيها المخاطر الائتمانية (أي مخاطر التعثر التي تحدث على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) بشكل ملحوظ منذ الاعتراف الأولي، يتم تطبيق سياسة المجموعة لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بتلك الأدوات على أساس 12 شهراً.

بالنسبة للمستحق من أرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بخسائر الائتمان يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس خسائر الائتمان المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية للأداة.

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة 1 - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة؛ و
- المرحلة 2 (عدم انخفاض قيمة الائتمان) - الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة 3 - (انخفاض قيمة الائتمان) - الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.



5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.10 الأدوات المالية (تتمة)

5.10.1 الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلاً من المعلومات والتحليل الكمية والنوعية بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعن والذي يتضمن المعلومات الاستطلاعية.

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 30 يوماً. ترى المجموعة أن الأصل المالي يكون في حالة تعثر إذا انقضى تاريخ استحقاق المدفوعات التعاقدية بأكثر من 90 يوماً. مع ذلك، في بعض الحالات، قد ترى المجموعة أيضاً أن أي أصل مالي يكون في حالة تعثر عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أنه من غير المحتمل أن تحصل المجموعة على المبالغ التعاقدية المستحقة بالكامل قبل مراعاة أي تحسينات ائتمانية تحتفظ بها المجموعة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يكون هناك توقع معقول لاسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

خسائر ائتمان متوقعة على مدار عمر الأداة تمثل خسائر ائتمان متوقعة تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً تمثل الجزء الخاص بخسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير (خلال فترة أقل إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من 12 شهراً).

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحصل على بيان الربح أو الخسارة المجمع.

5.10.2 المطلوبات المالية

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية (باستثناء التزامات عقود الإيجار) مبدئياً بالقيمة العادلة، في حالة إجازة منتهية بالتمليك ومرابحات دائنة، ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة إجازة منتهية بالتمليك والتزامات عقود إيجار (تم إدراج السياسة المحاسبية لالتزامات عقود إيجار في إيضاح 5.6) ومرابحات دائنة ومستحق إلى مالكي عقارات ودمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.10 الأدوات المالية (تتمة)

5.10.2 المطلوبات المالية (تتمة)

*إجارة منتهية بالتمليك*

يتم إدراج الإجارة المنتهية بالتمليك مبدئيًا بالتكلفة بما في ذلك التكلفة غير المباشرة. تُمثل الإجارة المنتهية بالتمليك عقد إيجار يتم بموجبه نقل الملكية القانونية للأصل المزجر إلى المستأجر في نهاية مدة الإجارة (مدة الإيجار)، شريطة تسوية جميع أقساط الإجارة. يتم احتساب أقساط الإجارة غير المسددة في نهاية السنة بالنسبة للإجارة المنتهية بالتمليك الدائنة.

*مرايبات دائنة*

يتمثل بند مرايبات دائنة في المبالغ المستحق سدادها للموجودات المشتراة / لاقتناء شركات تابعة على أساس مؤجل وفقًا لاتفاقيات تسهيلات مرابحة. يتم تسجيل أرصدة المرابحات الدائنة بكامل الأرصدة الدائنة بعد خصم رسوم التمويل الخاصة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء رسوم التمويل على أساس زمني باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

يتم تسجيل الرسوم المدفوعة عن تأسيس إجارة منتهية بالتمليك ومرايبات دائنة كتكاليف معاملة إجارة منتهية بالتمليك ومرايبات دائنة من خلال مدى احتمال سحب بعض من الإجازات المنتهية بالتمليك ومرايبات دائنة أو جميعها. في هذه الحالة، يتم ترحيل الرسوم حتى يتم السحب. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل الإجار والمرايبات سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة الإجارة والمرايبات الدائنة المتعلقة بها.

*نعم دائنة*

تتضمن الذمم الدائنة ذمم تجارية دائنة. تمثل الذمم الدائنة التزامات لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إثبات الذمم التجارية الدائنة مبدئيًا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة / الربح الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

**إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية**

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد والأرباح أو الخسائر.

5.10.3 مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط إذا كان هناك حق قانوني واجب النفاذ حاليًا لمقاصة المبالغ المعترف بها وهناك نية للتسوية على أساس الصافي أو لتحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في وقت واحد.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.11 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم المجموعة المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو بيعها أو إلغائها بعد. لا يتم الاعتراف بربح أو خسارة في بيان الربح أو الخسارة المجمع عند الشراء والبيع أو الإصدار أو الإلغاء لأسهم الخزينة. يتم إدراج المبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية. عندما يتم بيع أسهم الخزينة، يتم إثبات الأرباح في حساب مستقل في حقوق ملكية المساهمين "احتياطي أسهم خزينة" والذي لا يتم توزيعه. يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. يتم تحميل أي خسائر إضافية إلى (الخسائر المترجمة) / الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات بعد ذلك.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً بالترتيب في الاحتياطيات و (الخسائر المترجمة) / الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

5.12 توزيعات أرباح

يتم إدراج توزيعات الأرباح العائدة إلى مساهمي الشركة الأم كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد تلك التوزيعات من قبل مساهمي الشركة الأم.

5.13 مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المزايا يستند إلى آخر راتب وطول مدة خدمة الموظفين ويخضع لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى وفقاً لقانون العمل المعني و عقود الموظفين. تستحق التكلفة المتوقعة لهذه المكافآت طوال فترة البقاء في الوظيفة. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لإنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ المركز المالي.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

5.14 مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة حدوثها نتيجة لأحداث سابقة ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالمعدل الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام حيثما كان ذلك مناسباً.

5.15 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقات نقدية للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيداً.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.16 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استناداً إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد ميرم مع عميل ويستثنى المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على خدمة مقدمة للعميل.

تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل.
- تحديد التزامات الأداء.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء.
- الاعتراف بالإيرادات عندما / حسيماً يتم استيفاء التزامات الأداء

يتم توزيع إجمالي سعر المعاملة على كل التزام من التزامات الأداء المحددة بموجب العقد على أساس أسعار الخدمة لكل بند. يستبعد سعر المعاملة للعقد أي مبالغ محصلة نيابة عن الغير.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من المنشآت ممارسة أحكام، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها. كما يحدد المعيار طريقة المحاسبة عن التكاليف الإضافية للحصول على العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. كما يتطلب المعيار إفصاحات شاملة.

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل الخدمات المتعهد بها لعملائها.

وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية:

- أن يتلقى العميل بشكل فوري المنافع الناتجة عن أداء المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه عندما تقوم المجموعة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- الإينشئ أداء المجموعة أي أصل له استخدام بديل للمجموعة.
- للمجموعة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل الخدمة على مدى فترة من الوقت.

تنشأ إيرادات المجموعة من:

إيرادات عمولة من خدمات عقارية وخدمات الوساطة العقارية  
تقوم المجموعة بإثبات الإيرادات بقيمة الرسوم أو العمولة التي تتوقع استحقاقه مقابل الترتيب مع الغير لتقديم خدماتها. يتم إثبات إيرادات عمولة من خدمات عقارية وخدمات الوساطة العقارية على مدى فترة من الزمن.

5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.16 تحقق الإيرادات (تتمة)

*إيرادات صيانة*

يتم الوفاء بالتزامات الأداء التي تتعلق بإيرادات الصيانة الخاصة بالمجموعة في نقطة زمنية وبالتحديد عند تقديم مجموعة من الخدمات المميزة المتشابهة مع بعضها إلى حد كبير ولها نفس نمط النقل.

*إيرادات توزيعات أرباح*

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت الحق في تحصيلها.

*إيرادات من خدمات تقييم محافظ عقارية*

يتم الوفاء بالتزامات الأداء المتعلقة بإيرادات من خدمات تقييم محافظ عقارية في نقطة زمنية محددة عند تسليم تقرير التقييم إلى العميل.

5.17 تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو بيعه يتم رسميتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم الاعتراف بجميع تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف في الفترة التي تم تكبدها فيها. تتضمن تكاليف الاقتراض الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

5.18 تحويل عملة أجنبية

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم.

*المعاملات والأرصدة*

يتم تسجيل العمليات المالية بعملات أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات.

وفي تاريخ كل إفصاح يتم إعادة ترجمة البنود النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.



5. ملخص السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

5.18 تحويل عملة أجنبية (تتمة)

*المعاملات والأرصدة (تتمة)*

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من ترجمة البنود النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة المتعلقة بها مباشرة في بيان الدخل الشامل الأخر. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضا مباشرة في بيان الدخل الشامل الأخر.

*شركات المجموعة*

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الأخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المترجمة للعملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقبال.

5.19 الضرائب

*حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي*

إن المجموعة مطالبة قانوناً بالمساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي. تدرج مساهمات المجموعة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي كمصروف في الفترة التي يطلب فيها مساهمة المجموعة قانوناً. تفرض حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح العائدة لمساهمي الشركة الأم ناقصا الاستقطاعات المسموح بها.

*ضريبة دعم العملة الوطنية*

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العملة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العملة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائدة لمساهمي الشركة الأم ناقصا الاستقطاعات المسموح بها.

*الزكاة*

قامت المجموعة باحتساب مخصص للزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. تفرض الزكاة بنسبة 1% من صافي الربح العائدة لمساهمي الشركة الأم ناقصا الاستقطاعات المسموح بها.

5.20 المعلومات القطاعية

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة والذي يشارك في أنشطة الأعمال التي تحقق إيرادات وتتكبد تكاليف. إن القطاعات التشغيلية المستخدمة من قبل إدارة المجموعة لتخصيص الموارد وتقييم الأداء مطابقة للتقرير الأولي المقدم إلى صانع القرار التشغيلي الرئيسي. إن القطاع التشغيلي المتضمن لمزايا اقتصادية ومنتجات وخدمات وفئة عملاء مماثلة يتم تجميعه والإعلان عنه كقطاعات يمكن الإفصاح عنها حيثما كان ذلك مناسباً.

#### 6. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة يُتطلب من الإدارة القيام ببعض الأحكام والتقديرات والافتراضات حول القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات علاقة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تتم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. يتم إثبات مراجعة التقديرات المحاسبية في الفترة التي تتم فيها مراجعة التقديرات إذا كانت المراجعة تؤثر فقط على هذه الفترة، أو في فترة المراجعة أو الفترات المستقبلية إذا كانت المراجعة تؤثر على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

#### الأحكام المحاسبية المهمة

قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، بأخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

##### الأعمار الإنتاجية للموجودات الملموسة والموجودات غير الملموسة

تراجع المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدره الذي يتم بموجبها استهلاك الموجودات الملموسة وإطفاء الموجودات غير الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائم.

##### تصنيف الممتلكات

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية" أو ممتلكات ومعدات.

تصنف المجموعة العقارات على أنها عقارات محتفظ بها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجارها أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

تصنف المجموعة العقارات ضمن بند ممتلكات ومعدات إذا تم شراءها لاستخدامها في الإنتاج أو الخدمات أو لتأجيرها للأخرين أو لأغراض إدارية ومن المتوقع استخدامها خلال أكثر من فترة.

##### تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء أداة مالية، تقرر المجموعة ما إذا كان من الضروري تصنيفها "بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة الدليل الإرشادي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تصنيف موجوداتها المالية والموضح في إيضاح 5.

##### اعتبارات الموكل مقابل الوكيل

تبرم المجموعة عقوداً لتقديم خدماتها لعملائها بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تقديم هذه الخدمات. حددت المجموعة أنها تعمل بصفة أساسية عن نفسها في جميع عقودها المبرمة مع عملائها.

- تسيطر المجموعة على الخدمات المتفق عليها قبل نقل المجموعة الخدمات إلى العميل.
- تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء بنفسها ولا تقوم بإسنادها لطرف آخر للقيام باستيفاء التزامات الأداء الخاصة بها في عقودها المبرمة مع العملاء.

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة (تتمة)

التفديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية للتفديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع والتي لها مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للسنة المالية التالية مبينة فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بمراجعة موجوداتها الملموسة وموجوداتها غير الملموسة بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل الانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجموع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى الانخفاض في القيمة المطلوب.

انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تحدد المجموعة ما إذا كان ضروريا الاعتراف بأي خسارة للانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة بتاريخ كل بيانات مالية على أساس ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. وفي حالة وجود مثل هذا الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة القابلة للاسترداد للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتثبت هذا المبلغ في "الحصة في ربح شركة زميلة" في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

قياس القيمة العادلة وأساليب التقييم

يتم قياس بعض موجودات المجموعة بالقيمة العادلة لأغراض إعداد التقارير المالية. تحدد إدارة المجموعة أساليب التقييم المناسبة والمدخلات لقياس القيمة العادلة. عند تقييم القيمة العادلة لأصل، تستخدم الإدارة بيانات سوق ملحوظة بقدر ما هو متاح. في حالة عدم وجود بيانات سوق ملحوظة، يتعين على المجموعة تعيين مقيم مؤهل خارجي لتنفيذ عملة التقييم. يتم الإفصاح عن المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للموجودات المختلفة في إيضاح 26.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة ومدينو تأجير ("الذمم المدينة")

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتمال الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدينة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الامتصاص بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في القطاع العقاري، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التخيرات في التفديرات المستقبلية.

سوف تقوم المجموعة بتقويم الجدول لتعديل الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية بالمعلومات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهرى لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل.

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتفديرات غير المؤكدة (تتمة)

التفديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقدير معدل الاقتراض الإضافي لعقود الإيجار

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة/ الربح الضمني في عقد الإيجار، وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض الإضافي لتقياس مطلوبات عقود الإيجار. إن معدل الاقتراض الإضافي يمثل معدل الفائدة / الربح الذي يتعين على المجموعة سداؤه لاقتراض، على مدة مماثلة وبضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على موجودات ذات قيمة مماثلة لموجودات حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض الإضافي ما "يتعين على المجموعة سداؤه"، وهو ما يتطلب تقديرًا عند عدم توفر أسعار ملحوظة أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد الإيجار. تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض الإضافي باستخدام مدخلات ملحوظة (مثل معدلات الفائدة / الربح في السوق) عند توفرها ويتطلب منها تقديم بعض التقديرات الخاصة بكل منشأة.

7. عقود الإيجار

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقد الإيجار لدى المجموعة والحركة خلال السنة:

التزامات عقود إيجار	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
127,513	127,513	في 1 يناير 2019
-	(67,458)	الإطفاء المحمل خلال السنة
5,047	-	تكاليف تمويل
(70,860)	-	المدفوع خلال السنة
61,700	60,055	في 31 ديسمبر 2019

تدرج تكاليف الإطفاء في بيان الربح أو الخسارة المجمع ضمن مصاريف عمومية وإدارية.

يتم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	10,072	الجزء غير المتداول
-	51,628	الجزء المتداول
-	61,700	

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 9,420 دينار كويتي في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

8. استثمار في شركة زميلة

اسم الشركة الزميلة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	حقوق التصويت وحصصة		القيمة الدفترية	
			حقوق الملكية	حقوق الملكية	2018	2019
			2018	2019	دينار كويتي	دينار كويتي
			%	%		
شركة المال للاستثمار ش.م.ك.ع.	دولة الكويت	الخدمات المالية	21.22	21.22	2,297,460	1,597,365

تتم المحاسبة عن الاستثمار في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية.

8. استثمار في شركة زميلة (تتمة)

كانت الحركة على استثمار في شركة زميلة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,297,460	في 1 يناير
1,728,075	-	الإضافات خلال السنة
863,611	-	ربح من شراء صفقة
(289,916)	(548,595)	الحصة من نتائج شركة زميلة
-	(430,158)	*انخفاض القيمة معترف بها
(4,310)	278,658	حصة في الدخل الشامل الآخر
2,297,460	1,597,365	في 31 ديسمبر

\* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية لاستثمارها في إحدى الشركات الزميلة وأثبتت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 430,158 دينار كويتي في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، فقدت الشركة الزميلة التابعة للمجموعة ("شركة المال") السيطرة على شركتها التابعة السابقة وهي شركة ديار الكويت العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("شركة ديار") من خلال اتفاقية مبادلة الموجودات ولكنها احتفظت بتأثير جوهري في شركة ديار من خلال التمثيل في مجلس الإدارة.

نتيجة لاتفاقية مبادلة الموجودات المبينة أعلاه، قامت شركة المال باقتناء حصة حقوق ملكية بنسبة 40% في الشركة الزميلة النهائية التابعة للمجموعة وهي شركة أرميلا كاييتال ليمتد.

خلال السنة، تمت إعادة تصنيف استثمار شركة المال في شركة زون المتقدم للتجارة العامة ذ.م.م. ("شركة زون") - وهي شركة زميلة نهائية سابقاً - من استثمار في شركات زميلة نهائية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

خلال السنة، تمت إعادة تصنيف استثمار شركة المال في الشركة المتحدة للتأمين - شركة زميلة نهائية سابقاً - من استثمار في شركات زميلة نهائية إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة نتيجة لفقد التأثير الجوهري على الشركة المتحدة للتأمين حيث أنه لم يعد لشركة المال تمثيل في مجلس إدارة هذه الشركة الزميلة النهائية السابقة.

بتاريخ 31 ديسمبر 2019، قامت شركة ديار باقتناء حصة حقوق ملكية بنسبة 50.82% في الشركة المصرية السعودية للاستثمار السياحي والعقاري ش.م.م. ("الشركة المصرية السعودية")، وهي شركة مسجلة في جمهورية مصر العربية بمقابل شراء 2,111,415 دينار كويتي. كما في تاريخ الاقترناء، تجاوزت القيمة العادلة لصافي الموجودات المحددة مقابل الشراء مما نتج عنه ربح من شراء صفقة بمبلغ 6,907,872 دينار كويتي تم إثباته في بيان الدخل المجموع لشركة ديار.

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة التابعة للمجموعة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	شركة المال للاستثمار ش.م.ك.ع. ("شركة المال")
24,453,223	14,789,866	المركز المالي:
(10,989,783)	(7,251,142)	إجمالي الموجودات
(2,638,418)	(11,086)	إجمالي المطلوبات
10,825,022	7,527,638	حصة غير مسيطرة
2,297,460	1,597,365	صافي الموجودات العائدة إلى مالكي الشركة الزميلة
		حصة المجموعة في صافي موجودات شركة زميلة
		الإيرادات والنتائج:
(3,125,196)	(2,585,275)	خسارة السنة
232,697	1,313,185	دخل شامل آخر
(289,916)	(548,595)	حصة المجموعة من نتائج شركة زميلة
(4,310)	278,658	حصة المجموعة في الدخل / (الخسارة) الشاملة الأخرى لشركة زميلة



شركة ريم العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

9. عقارات استثمارية			
الإجمالي دينار كويتي	* عقارات قيد التطوير دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أراضي دينار كويتي
12,922,701	4,547,956	1,351,635	7,023,110
9,368,281	9,349,413	-	18,868
(5,774,745)	-	(1,351,635)	(4,423,110)
(69,741)	(69,741)	-	-
16,446,496	13,827,628	-	2,618,868
926,971	926,971	-	-
170,515	170,515	-	-
17,543,982	14,925,114	-	2,618,868
التكلفة			
في 1 يناير 2018			
إضافات			
استبعاد			
فرق ترجمة عملة أجنبية			
في 31 ديسمبر 2018			
**إضافات			
فرق ترجمة عملة أجنبية			
في 31 ديسمبر 2019			
الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة			
في 1 يناير 2018			
المحمل لسنة			
الانخفاض في القيمة			
المتعلق بالإمدادات			
فرق ترجمة عملة أجنبية			
في 31 ديسمبر 2018			
الانخفاض في القيمة			
فرق ترجمة عملة أجنبية			
في 31 ديسمبر 2019			
855,580	325,064	260,600	269,916
36,211	-	36,211	-
2,989,713	2,534,720	-	454,993
(702,852)	-	(296,811)	(406,041)
(31,641)	(31,641)	-	-
3,147,011	2,828,143	-	318,868
486,251	486,251	-	-
51,455	51,455	-	-
3,684,717	3,365,849	-	318,868
13,859,265	11,559,265	-	2,300,000
13,299,485	10,999,485	-	2,300,000
-	-	3.3%	-
نسبة الاستهلاك السنوي			

إن العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها النظرية 10,223,720 دينار كويتي (2018: 10,183,000 دينار كويتي) مضمونة مقابل إجراء منهوية بالتامليك لسلح بنك محلي (إيسناح 17).

تمثل عقارات قيد التطوير تكاليف هتتمة وتصميم وإنشاء عدد 2 مباني في دولة الكويت وقطعة أرض واحدة في المملكة المتحدة والتي مستخدم لمجمعات تجارية ومطاعم وفي شقق سكنية على التوالي. من المتوقع استكمال العقارات قيد التطوير خلال السنة التي تنتهي في 31 ديسمبر 2024.

9. عقارات استثمارية (تتمة)

\*\* تتضمن الإضافات تكاليف رأسمالية خاصة بالاقتراض بمبلغ 400,000 دينار كويتي (2018: لا شيء). تبلغ نسبة متوسط المعدل المستخدم لتحديد قيمة التكاليف الاقتراض المزهلة للسنة 5.5% والتي تمثل معدل الربح الفعلي للاقتراض المحدد.

تم تسجيل العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 3,235,545 دينار كويتي (2018: 3,116,485 دينار كويتي) باسم طرف ثالث أكد كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد من هذه العقارات الاستثمارية.

لغرض اختبار انخفاض القيمة، قامت المجموعة بتعيين مقيمين مرخصين مستقلين لإجراء تقييمات عادلة للأراضي والعقارات المحلية قيد التطوير. استخدمت المجموعة أقل التقييمين لتحديد انخفاض قيمة الأراضي والعقارات المحلية قيد التطوير. فيما يتعلق بالعقارات الأجنبية قيد التطوير، تم إجراء اختبار انخفاض القيمة بناءً على تقييم مقيم مستقل.

وعليه، فقد قامت المجموعة بإثبات خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 486,251 دينار كويتي (2018: 2,989,713 دينار كويتي) في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

10. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
601,909	482,326	استثمار في صناديق محلية مدارة
35,885	61,265	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
5,005	5,005	استثمار في صناديق أجنبية مدارة
7,865	7,865	أوراق مالية محلية غير مسعرة
<u>650,664</u>	<u>556,461</u>	

يتم الإفصاح عن أساليب تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في إيضاح 26.

فيما يلي الحركة على احتياطي القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(5,999)	(21,432)	في 1 يناير
(89,243)	72,538	التغير في القيمة العادلة للسنة
73,810	10,355	إعادة تصنيف التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند إلغاء الاعتراف
<u>(21,432)</u>	<u>61,461</u>	في 31 ديسمبر

11. ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
279,858	299,904	ذمم تجارية مدينة
325,257	300,805	مدينو تأجير
(377,073)	(600,093)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
228,042	616	مصروفات مدفوعة مقدماً
36,561	46,266	السلف
189,862	239,107	ناقصاً: الانخفاض في القيمة
-	(70,838)	
189,862	168,269	
565,000	-	المستحق القبض من بيع عقارات استثمارية
112,426	101,925	محجوز الضمان مقابل ضمانات بنكية
99,694	58,239	تأمينات مستردة
55,487	24,457	ذمم موظفين
832,607	184,621	
195,516	119,018	أرصدة مدينة أخرى
(100,975)	(100,975)	مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
94,541	18,043	
1,381,613	417,815	

فيما يلي الحركة على مخصص خسائر ائتمان متوقعة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
405,730	478,048	في 1 يناير
72,318	223,020	المحمل خلال السنة
478,048	701,068	في 31 ديسمبر

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في إيضاح 25.2.

12. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,845,271	-	استثمار في محافظة مدارة
6,180,416	10,539,613	*أوراق مالية غير مسعرة
6,773	6,773	استثمارات في صناديق مدارة
10,032,460	10,546,386	

فيما يلي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة خلال السنة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,000,000	10,032,460	في 1 يناير
296,630	-	إضافات خلال السنة
2,735,830	513,926	التخريف في القيمة العادلة
10,032,460	10,546,386	في 31 ديسمبر

يتم الإفصاح عن أساليب تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في إيضاح 26.

12. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (تتمة)

\* تمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة البالغة 10,539,613 دينار كويتي (2018: 3,845,271 دينار كويتي) استثماراً في شركة لندن للمنتجات القابضة ("شركة لندن")، وهي شركة تأسست في المملكة المتحدة، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قام طرف ذو صلة بإدارة 6,567,900 سهم من شركة لندن (إيضاح 23).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم تحويل 6,567,900 سهماً باسم الشركة الأم (إيضاح 23) وتم تحويلهم من استثماراً في محفظة مدارة إلى أوراق مالية غير مسعرة.

بتاريخ 9 إبريل 2019، قامت الشركة الأم برفع دعوى قانونية ضد مدير المحفظة على النحو التالي:

قامت محكمة الدرجة الأولى بإسناد الدعوى القانونية إلى إدارة الخبراء التي قامت بدورها بإسناد القضية إلى لجنة ثلاثية من الخبراء لتنفيذ ما يلي:

- تحديد ما إذا كان مدير المحفظة قد التزم بشروط العقد المبرم مع الشركة الأم بشأن مبلغ الاستثمار الخاص بها، التزم بالعقد أم لا، وتقدير سبل الانتصاف والتعويض.

- تحديد ما إذا كان مدير المحفظة قد أعاد المبلغ الرئيسي للاستثمار، مع بيان قيمة الأسهم المستحقة من قبل مدير المحفظة للشركة الأم ونسوية النزاع بين الشركة الأم ومدير المحفظة.

قامت إدارة الخبراء بتاريخ 26 أغسطس 2019 بتقديم تقريرها إلى المحكمة لإصدار القرار المناسب. ومع ذلك، وبينما الدعوى القانونية قيد النظر من قبل المحكمة، قام مدير المحفظة بتاريخ 9 سبتمبر 2019 بنقل 6,567,900 سهماً باسم الشركة الأم بما يمثل أسهم شركة لندن للمنتجات القابضة؛ وهي شركة تأسست في المملكة المتحدة، وعليه فقد قامت الشركة الأم بتعديل الدعوى القانونية على النحو التالي:

- المطالبة بمبلغ 284,000 دينار كويتي كعائدات نقدية مستحقة للفترة من 21 نوفمبر 2017 إلى 21 مايو 2018.  
- المطالبة بتعويض بنسبة 1% شهرياً من قيمة الاستثمار بمبلغ 7,000,000 دينار كويتي اعتباراً من 22 مايو 2018 إلى 9 سبتمبر 2019، أي من تاريخ نقل أسهم المحفظة باسم الشركة الأم.  
- المطالبة بنسبة 7% سنوياً من إجمالي العائدات النقدية بمبلغ 284,000 دينار كويتي كتعويض نقدي عن التأخير في سداد العوائد النقدية اعتباراً من 22 مايو 2018 حتى تاريخ السداد.

حكمت محكمة الدرجة الأولى في مادة تجارية بتاريخ 18 يناير 2020 بعدم اختصاصها نوعياً بنظر الدعوى. وأمرت بإحالتها لادارة تجاري مدني كلي حكومة واسواق مال رقم 9 وحددت لنظرها جلسة 19 فبراير 2020 وأبقت الفصل في المصروفات واعتبرت النطق بالحكم بمثابة إعلان للخصوم.

والقضية حالياً متداولة بمحكمة هيئة أسواق المال رقم 9 والتي قررت بجلستها المنعقدة في 1 فبراير 2020 بالتأجيل لجلسة 1 إبريل 2020 للرد. لاحقاً، تم تأجيل الدعوى إدارياً لجلسة 12 أغسطس 2020.

13. أرصدة لدى البنوك ونقد

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
1,536,150	50,788
76,450	158,102
<u>1,612,600</u>	<u>208,890</u>

أرصدة لدى البنوك  
نقد في الصندوق

14. رأس المال

يبلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع 10,972,500 دينار كويتي (2018: 10,450,000 دينار كويتي) ويتكون من 109,725,000 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم (2018: 104,500,000 سهماً بقيمة 100 فلس للسهم) وجميع الأسهم مدفوعة نقداً.

أسهم منحة

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية للمساهمين في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 14 مايو 2019 زيادة رأس المال بمبلغ 522,500 دينار كويتي وذلك من خلال إصدار 5,225,000 أسهم منحة تمثل 5% من رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع. تم التأشير على زيادة رأس المال في السجل التجاري للشركة الأم بتاريخ 14 يوليو 2019.

15. الاحتياطات

احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته، والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاته، يقتطع سنوياً بقرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة العادية للشركة الأم إذا زاد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته، والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاته، بموجب قرار يصدر من الجمعية العامة العادية للشركة الأم، يجوز اقتطاع نسبة لا تزيد عن 10% سنوياً من ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة، وذلك من أجل تكوين احتياطي اختياري والذي يتم تخصيصه للأغراض التي تحددها الجمعية العامة.

16. أسهم خزينة

2018	2019
265,925	279,221
%0.25	%0.25
56,653	31,552
33,704	33,704

عدد الأسهم  
نسبة الأسهم المصدرة (%)  
القيمة السوقية (دينار كويتي)  
التكلفة (دينار كويتي)



17. إجارة منتهية بالتمليك

		2019				
معدل الربح السنوي (%)	تاريخ الاستحقاق	الجزء غير	الجزء	المبلغ	المبلغ	إجارة
		المتداول	المتداول	المستحق (بما في ذلك تكاليف التمويل المستحقة)	الأصلي	
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
تحمل الإجارة معدل ربح بنسبة 2.5% فوق معدل الخصم المعطن من قبل بنك الكويت المركزي.	2023	4,850,000	1,183,586	6,033,586	5,950,000	إجارة 1
تحمل الإجارة معدل ربح بنسبة 2.5% فوق معدل الخصم المعطن من قبل بنك الكويت المركزي.	2024	1,108,000	296,457	1,404,457	1,385,000	إجارة 2
		<u>5,958,000</u>	<u>1,480,043</u>	<u>7,438,043</u>		
		2018				
معدل الربح السنوي (%)	تاريخ الاستحقاق	الجزء غير	الجزء	المبلغ	المبلغ	إجارة
		المتداول	المتداول	المستحق	الأصلي	
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
تحمل الإجارة معدل ربح بنسبة 2.5% فوق معدل الخصم المعطن من قبل بنك الكويت المركزي.	2023	5,400,000	550,000	5,950,000	5,950,000	إجارة 1
تحمل الإجارة معدل ربح بنسبة 2.5% فوق معدل الخصم المعطن من قبل بنك الكويت المركزي.	2024	1,385,000	-	1,385,000	1,385,000	إجارة 2
		<u>6,785,000</u>	<u>550,000</u>	<u>7,335,000</u>		

يمثل بند إجارة منتهية بالتمليك تسهيلات بنكية إسلامية مقدمة من بنك محلي مقابل تأجير عقارات استثمارية مع وعد بشراء هذه العقارات.

إن الإجارة المنتهية بالتمليك مضمونة بما يلي:

- بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ 10,223,720 دينار كويتي (2018: 10,183,000 دينار كويتي) لصالح البنك (إيضاح 9).
- التنازل عن متحصلات مستقبلية من تأجير عقارات استثمارية ذات صلة ممولة من قبل إجارة منتهية بالتمليك لصالح البنك.
- سيكون الحساب المصرفي الجاري أو المستقبلي المفتوح باسم الشركة الأم لصالح البنك.
- يجب ألا تقل نسبة تغطية العقار المستأجر عن 150% من قيمة حد الإجارة الممنوحة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تخلفت المجموعة عن سداد الأقساط (بما في ذلك تكلفة المبلغ الأصلي والتمويل) والبالغة 653,043 دينار كويتي. أجرت إدارة المجموعة مفاوضات مع البنك لإعادة جدولة الأقساط غير المسددة (تكلفة المبلغ الأصلي والتمويل). لاحقاً لتاريخ التقرير واستناداً إلى اتفاقية الإجارة المعدلة المبرمة مع البنك والتي تم توقيعها بتاريخ 22 يناير 2020، قامت المجموعة بإعادة جدولة أقساط الإجارة (المبلغ الأصلي) البالغة 550,000 دينار كويتي، ومع ذلك، كما في تاريخ التقرير، لا تزال المفاوضات مع البنك من قبل إدارة المجموعة قيد التداول لإعادة جدولة تكلفة التمويل المستحقة بمبلغ 103,043 دينار كويتي.

18. ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
500,000	1,350,000	*دفعة مقدمة مستلمة لتأسيس شركة محاصة
652,801	1,308,083	ذمم تجارية دائنة
83,029	118,934	تأمينات إيجارات مستردة
44,870	62,652	مبالغ محتجزة دائنة
7,054	6,490	ذمم موظفين دائنة
36,162	19,934	مصرفات مستحقة
82,930	76,047	إجازة مستحقة
38,484	-	مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
58,726	-	مخصص لدعاوى قانونية
108,886	322,892	أرصدة دائنة أخرى
1,612,942	3,265,032	

\*خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، أبرمت الشركة الأم اتفاقاً لتأسيس شركة محاصة مع طرف آخر. وفقاً للاتفاقية، سوف يبلغ رأس مال المشروع المشترك 4,150,000 دينار كويتي، وسوف تساهم الشركة الأم بقطعة أرض (إيضاح 9) مصنفة ضمن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية تبلغ 2,300,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 2,300,000 دينار كويتي) وبقيمة عادلة تبلغ 2,800,000 دينار كويتي. ساهم الطرف الآخر بمبلغ 1,350,000 دينار كويتي نقداً. نتيجة لذلك، سوف تمتلك الشركة الأم 67.5% من شركة المحاصة. تم استلام المبلغ بالكامل من الطرف الآخر. كما في تاريخ التقرير، لا تزال الإجراءات القانونية الخاصة بتأسيس شركة المحاصة قيد التنفيذ.

شركة ريم العقارية ش.م.د.ج. وشركاتها التابعة  
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

19. الإيرادات

2018					2019				
الإجمالي	أخرى	الاستثمارات	خدمات الوساطة العقارية	خدمات عقارية	الإجمالي	أخرى	الاستثمارات	خدمات الوساطة العقارية	خدمات عقارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,297,771	-	-	154,133	1,143,638	1,157,981	-	-	175,386	982,595
99,232	-	-	-	99,232	162,536	-	-	-	162,536
36,074	36,074	-	-	-	30,015	20,015	-	-	-
1,433,077	36,074	-	154,133	1,242,870	1,340,532	20,015	-	175,386	1,145,131
403,180	-	-	-	403,180	-	-	-	-	-
37,806	37,806	-	-	-	11,677	11,677	-	-	-
49,144	-	49,144	-	-	73,887	-	73,887	-	-
1,923,207	73,880	49,144	154,133	1,646,050	1,426,096	31,692	73,887	175,386	1,145,131
1,433,077	36,074	-	154,133	1,242,870	1,340,532	20,015	-	175,386	1,145,131
411,545	-	-	78,400	333,145	80,280	-	-	80,280	-
1,021,532	36,074	-	75,731	909,725	1,260,252	20,015	-	95,106	1,145,131
1,433,077	36,074	-	154,133	1,242,870	1,340,532	20,015	-	175,386	1,145,131
1,242,870	-	-	-	1,242,870	1,145,131	-	-	-	1,145,131
190,207	36,074	-	154,133	-	193,401	20,015	-	175,386	-
1,433,077	36,074	-	154,133	1,242,870	1,340,532	20,015	-	175,386	1,145,131

إيرادات صرولة  
الإيرادات صرولة  
تقديم خدمات تقييم محاللة عقارية  
إجمالي الإيرادات من عقود مع عملاء  
إيرادات تأجير  
إيرادات متفرقة  
إيرادات توزيعات أرباح  
إجمالي الإيرادات

الأسواق الجغرافية  
دولة الكويت

نوع العميل  
أفراد ذات صلة  
عملاء خارجيين  
إجمالي الإيرادات من عقود مع عملاء

توقيت تحقق الإيرادات  
خدمات متفرقة مع مرور الوقت  
خدمات متفرقة على مدى فترة من الوقت  
إجمالي الإيرادات من عقود مع عملاء

قامت الشركة بالاعتراف بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم المدونة الناتجة من العقود المبرمة مع عملاء، وتم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجمع بمبلغ 293,858 دينار كويتي (2018: 72,318 دينار كويتي) (إيضاح 11).

2018		2019		مصاريف عمومية وإدارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
434,585	327,168	434,585	327,168	تكاليف موظفين
244,087	158,773	244,087	158,773	أتعاب مهنية
37,110	106,501	37,110	106,501	اقتراعات
5,940	73,400	5,940	73,400	الإطفاء
36,422	38,048	36,422	38,048	الاستهلاك
13,889	11,030	13,889	11,030	مصاريف بنكية
27,930	37,081	27,930	37,081	التأمين
95,964	21,220	95,964	21,220	إيجارات
224,691	101,624	224,691	101,624	مصاريف أخرى
<u>1,120,618</u>	<u>874,845</u>	<u>1,120,618</u>	<u>874,845</u>	

## 21. (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب (خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة (خسارة) / ربح السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة.

2018		2019		(خسارة) / ربح السنة العائد لحاملي حقوق الشركة الأم (دينار كويتي)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
638,708	(1,488,965)	638,708	(1,488,965)	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة:
109,725,000	109,725,000	109,725,000	109,725,000	عدد الحصص المصدرة
(455,226)	(279,221)	(455,226)	(279,221)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (إيضاح 16)
109,269,774	109,445,779	109,269,774	109,445,779	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
5.85	(13.60)	5.85	(13.60)	(خسارة) / ربحية السهم الأساسية والمخفضة

كانت ربحية السهم 6.14 فلماً للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 قبل إجراء تعديلات بأثر رجعي على عدد الأسهم بعد إصدار أسهم المنحة خلال سنة 2019 (إيضاحي 14 و 28). ليس هناك أسهم مخففة متوقع إصدارها.

22. التغييرات في الالتزامات الناشئة عن أنشطة التمويل

الإجمالي	توزيعات أرباح مستحقة	مربحات دائنة	التزامات عقود إيجار	إجارة منتهية بالتملك	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,191,604	8,882	5,182,722	-	-	<b>1 يناير 2018</b>
					المحصل من إجارة منتهية بالتملك
7,335,000	-	-	-	7,335,000	المدفوع من دائنو مرابحة تكاليف تمويل مستحقة
(3,102,722)	-	(3,102,722)	-	-	تكاليف تمويل مدفوعة
(990,436)	-	(990,436)	-	-	توزيعات الأرباح
240,436	-	240,436	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة
519,949	519,949	-	-	-	
(519,472)	(519,472)	-	-	-	
<u>8,674,359</u>	<u>9,359</u>	<u>1,330,000</u>	<u>-</u>	<u>7,335,000</u>	<b>في 31 ديسمبر 2018</b>
					تأثير تطبيق السعير الدولي للتقارير المالية 16 (إيضاح 4)
127,513	-	-	127,513	-	المدفوع من دائنو مرابحة سداد الجزء الأصلي من التزامات عقود الإيجار
(1,330,000)	-	(1,330,000)	-	-	تكاليف تمويل مستحقة
(65,813)	-	-	(65,813)	-	تكاليف تمويل مدفوعة
127,721	-	19,631	5,047	103,043	
(24,678)	-	(19,631)	(5,047)	-	
<u>7,509,102</u>	<u>9,359</u>	<u>-</u>	<u>61,700</u>	<u>7,438,043</u>	<b>في 31 ديسمبر 2019</b>

23. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين، وأعضاء مجلس الإدارة، وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لها تأثير جوهري عليها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير لهذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. فيما يلي المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	3,845,271	<b>بيان المركز المالي المجموع:</b>
		المعاملات
		نقل موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة باسم الشركة الأم
69,160	-	<b>الأرصدة</b>
24,420	2,500	*مستحق من ملاك العقارات
		ذم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
10,025,687	10,539,613	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (إيضاح 12)
2,076,576	-	*مستحق إلى ملاك العقارات
<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>بيان الربح أو الخسارة المجموع:</b>
دينار كويتي	دينار كويتي	
411,545	80,280	*إيرادات من عقود مع عملاء (إيضاح 19)
8,005	8,500	التكاليف المباشرة
119,476	119,731	مصاريف عمومية وإدارية
242,524	-	ربح من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	513,926	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة



23. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة (تتمة)

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
109,850	102,451	مكافأة موظفي الإدارة الرئيسيين
8,450	3,028	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافأة نهاية الخدمة

\* تدخل المجموعة في معاملات مع ملاك عقارات مختلفين نيابة عنهم لإدارة عقاراتهم.

24. معلومات قطاعية

تحدد المجموعة قطاعات التشغيل الخاصة بها استناداً إلى معلومات التقارير الداخلية للإدارة التي تتم مراجعتها بانتظام من قبل صانع القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه. الرئيس التنفيذي للشركة الأم هو المسؤول الأول عن اتخاذ القرارات التشغيلية المتعلقة بالمجموعة وقد قامت بتجميع خدمات المجموعة في القطاعات التشغيلية التالية:

- قطاع الخدمات العقارية
  - قطاع الاستثمارات
  - قطاع خدمات الوساطة العقارية
- يمثل إدارة عقارات وأنشطة تأجير.  
يمثل استثمارات في عقارات وأسهم.  
يمثل خدمات وساطة عقارية مثل بيع وشراء العقارات.

فيما يلي تحليل لإيرادات ونتائج المجموعة حسب قطاع التشغيل:

2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
نتائج القطاع	نتائج القطاع	الإيرادات	الإيرادات	
767,909	367,223	1,646,050	1,145,131	قطاع الخدمات العقارية
136,322	146,071	154,133	175,386	قطاع خدمات الوساطة العقارية
904,231	513,294	1,800,183	1,320,517	
1,353,120	(877,191)	49,144	73,887	قطاع الاستثمارات
2,257,351	(363,897)	1,849,327	1,394,404	
73,880	31,692			بنود غير موزعة:
(221,545)	-			إيرادات أخرى
(72,318)	(223,020)			انخفاض قيمة الشهرة
-	(70,838)			مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة
				انخفاض قيمة الدفعات المقدمة
(1,120,618)	(874,845)			مصاريف عمومية وإدارية
(240,436)	(24,678)			تكاليف تمويل
(6,603)	(2,536)			خسارة من تحويل عملة أجنبية
(38,484)	-			حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
631,227	(1,528,122)			العمالة الوطنية والزكاة
				(خسارة)/ربح الفترة

فيما يلي تحليل إيرادات ونتائج القطاعات للمجموعة حسب المنطقة الجغرافية للسنة:

2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
نتائج القطاع	نتائج القطاع	الإيرادات	الإيرادات	
(478,479)	(877,823)	1,849,327	1,394,404	دول مجلس التعاون الخليجي
2,735,830	513,926	-	-	المملكة المتحدة
2,257,351	(363,897)	1,849,327	1,394,404	

24. معلومات قطاعية (تتمة)

فيما يلي تحليل موجودات ومطلوبات المجموعة حسب القطاعات التشغيلية:

2019		2018	
قطاع الخدمات العقارية	قطاع الاستثمارات	قطاع الخدمات العقارية	قطاع الاستثمارات
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
779,000	26,753,334	274,018	26,427,926
4,991,151	7,438,043	58,198	8,665,000
الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي	الإجمالي
27,732,551	12,483,959	30,036,585	13,723,462
موجودات القطاع	مطلوبات القطاع	موجودات القطاع	مطلوبات القطاع

فيما يلي تحليل موجودات ومطلوبات المجموعة حسب المنطقة الجغرافية للسنة:

2019		2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات	الموجودات	المطلوبات	الموجودات
12,483,959	13,956,130	20,737,731	13,776,421
-	9,298,854	-	13,776,421
12,483,959	30,036,585	13,723,462	27,732,551
دول مجلس التعاون الخليجي	المملكة المتحدة	دول مجلس التعاون الخليجي	المملكة المتحدة

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مثل مخاطر السوق (أي مخاطر العملة الأجنبية، ومخاطر معدل الفائدة/الربح، ومخاطر سعر حقوق الملكية) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. مياسات إدارة المجموعة لتخفيف المخاطر موضحة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

السياسات المحاسبية المهمة

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية المهمة والطرق المستخدمة متضمناً ذلك معايير الاعتراف وأسس القياس وأسس الاعتراف بالإيرادات والمصاريف فيما يتعلق بكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاح 5 حول البيانات المالية المجمعة.

25.1 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الربح ومخاطر سعر حقوق الملكية.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

25.1 مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

هو خطر التقلبات في القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية كنتيجة لتغيرات أسعار صرف العملات الأجنبية بما يؤثر على تدفقات المجموعة النقدية أو على تقييم الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية.

قامت المجموعة بوضع سياسات لإدارة مخاطر العملة الأجنبية تتطلب قيام كل من شركات المجموعة بإدارة مخاطر العملة الأجنبية مقابل عملتها التشغيلية. تقوم المجموعة بمتابعة وإدارة تلك المخاطر عن طريق:

- متابعة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة دورية.
- وضع حدود للتعامل بعملات أجنبية ولأغراض نشاط المجموعة الأساسي.

فيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,025,687	10,676,437	جنيه إسترليني
17,117	17,117	درهم إماراتي
14,970	16,093	ريال سعودي
72,300	4,969	دولار أمريكي

يُحلل الجدول أدناه تأثير زيادة قوة سعر الصرف بنسبة 5% مقابل الدينار الكويتي عن المستويات المطبقة في 31 ديسمبر مع بقاء المتغيرات الأخرى ثابتة في بيان الربح أو الخسارة المجمع وبينان حقوق الملكية المجمع. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في العملة الأجنبية مساوياً ومقابلاً لتأثير الزيادة الموضحة.

التأثير على (خسارة) / ربح السنة وحقوق الملكية		نسبة التغير في سعر صرف العملة	
2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي		
501,284	533,822	+5%	جنيه إسترليني
749	856	+5%	درهم إماراتي
3,615	248	+5%	ريال سعودي
856	856	+5%	دولار أمريكي

(ب) مخاطر معدل الفائدة / الربح

مخاطر معدل الفائدة / الربح تتمثل في مخاطر تنذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الربح السوقي. لدى المجموعة أدوات مالية يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر معدل الفائدة / الربح تتألف بشكل رئيسي من التزامات عقود إيجار ومرابحات دائنة.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الربح أو الخسارة المجمع للتغيرات المحتملة بشكل معقول في معدلات الفائدة/ الربح مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

25.1 مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر معدل الفائدة / الربح (تتمة)

إن حساسية بيان الربح أو الخسارة المجمع هي تأثير التغييرات المفترضة في معدلات الفائدة / الربح على (خسارة) / ربح المجموعة لمدة سنة واحدة على أساس المطلوبات المالية ذات المعدل المتغير والمحتفظ بها في 31 ديسمبر.

التأثير على (خسارة) / ربح السنة وحقوق الملكية		التغير في نقاط الأساس	2019		
2018	2019		2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	
-	170	%5	-	61,700	التزامات عقود إيجار
3,658	-	%5	1,330,000	-	مرايحات داننة
3,658	170		1,330,000	61,700	

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

تتمثل مخاطر سعر حقوق الملكية في تغير القيم العادلة لأدوات حقوق الملكية نتيجة للتغيرات في مستوى مؤشرات حقوق الملكية وقيمة الأسهم الفردية. تنتج مخاطر سعر حقوق الملكية من الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر الخاصة بالمجموعة والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. لإدارة هذه المخاطر، تنوع المجموعة استثماراتها في قطاعات مختلفة ضمن محافظتها الاستثمارية.

يوضح الجدول التالي حساسية التغير المحتمل بشكل معقول في مؤشرات حقوق الملكية غير المسعرة نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية هذه، التي لدى المجموعة تعرض كبير إزائها كما في تاريخ التقرير:

الأثر على بيان الدخل الشامل المجمع		التغير في سعر أداة حقوق الملكية	مؤشرات السوق
2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي		
32,533	27,823	%5+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
501,623	527,319	%5+	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاضات في أسعار حقوق الملكية مساوٍ ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

25.2 المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسببًا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تكمن بصورة أساسية في مستحق من مالكي العقارات ودمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدّمًا ودفعات مقدّمًا) أرصدة لدى البنوك ونقد.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

25.2 المخاطر الائتمانية (تتمة)

نعم تجارية مدينة ومدينو تأجير

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للقرارات المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة ومدينو التأجير حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة ومدينو التأجير على أساس جمعي وتم تبويبها استناداً إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

يتم إجراء تحليلًا للانخفاض في القيمة في تاريخ كل تقرير مالي باستخدام جدول مخصص لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي بانماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمة ونوع العميل). تُظهر العملية الحسابية النتائج المرجحة المحتملة والمعلومات المعقولة والمزيد التي تكون متاحة في تاريخ التقرير بشأن أحداث سابقة وظروف حالية وتوقعات بشأن الظروف الاقتصادية المستقبلية.

فيما يلي المعلومات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة للذمم التجارية المدينة ومدينو التأجير للمجموعة باستخدام جدول المخصص:

31 ديسمبر 2019		181 – 365 يوماً	أكثر من 365 يوماً	الإجمالي
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
معدل خسائر الائتمان المتوقعة (%)		96.88%	100%	
إجمالي القيمة الدفترية		19,745	580,964	600,709
الخسائر الائتمانية المتوقعة		19,129	580,964	600,093

31 ديسمبر 2018		180-91 يوماً	365 – 181 يوماً	أكثر من 365 يوماً	الإجمالي
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
معدل خسائر الائتمان المتوقعة (%)		77%	53%	63%	
إجمالي القيمة الدفترية		4,439	65,670	531,131	605,115
الخسائر الائتمانية المتوقعة		3,000	34,500	335,573	377,073

يتم شطب الذمم التجارية المدينة ومدينو التأجير (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. إن التعثر في السداد خلال 365 يوماً اعتباراً من تاريخ الاستحقاق وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشراً على وجود توقع غير معقول لاسترداد، وبالتالي يعتبر كإخفاض في القيمة الائتمانية.

أرصدة لدى البنوك

تعتبر الأرصدة لدى البنوك المقاسة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة القيمة، ويستند مخصص الخسارة إلى الخسائر المتوقعة على مدار 12 شهراً. يتم إيداع الأرصدة البنكية لدى المجموعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة وليس لديها تاريخ حالي للتعثر. استناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر الخسائر الائتمانية المتوقعة الناتج عن هذه الموجودات المالية غير جوهري بالنسبة للمجموعة نظراً لأن مخاطر التعثر قد ازدادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

25.2 المخاطر الائتمانية (تتمة)

التعرض للمخاطر الائتمانية

تمثل القيم الذكترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن الحد الأقصى لصافي التعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية هو كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
541,353	295,536	مستحق من ملاك العقارات
1,155,190	203,280	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما ومدفوعات مقدما) (إيضاح 11)
1,536,150	50,788	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 13)
3,232,693	549,604	

التركيز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية بتاريخ التقرير وفقا للإقليم الجغرافي والقطاع كما يلي:

الإجمالي	أخرى	دولة الكويت	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
295,536	-	295,536	2019
203,280	1,263	202,017	مستحق من ملاك العقارات
50,788	-	50,788	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدما ومدفوعات مقدما) (إيضاح 11)
549,604	1,263	548,341	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 13)

الإجمالي	أخرى	دول مجلس التعاون الخليجي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
541,353	--	541,353	2018
1,155,190	1,953	1,153,237	مستحق من ملاك العقارات
1,536,150	-	1,536,150	ذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى (باستثناء مصروفات مدفوعة مقدما ودفعات مقدما) (إيضاح 11)
3,232,693	1,953	3,230,740	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 13)

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,641,056	474,359	قطاع الصناعة:
55,487	24,457	شركات
1,536,150	50,788	أفراد
3,232,693	549,604	البنوك والمؤسسات المالية

25.3 مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر ألا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. وللحد من هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متنوعة ومراقبة ببيولة الموجودات والسيولة بشكل يومي.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

25.3 مخاطر السيولة (تتمة)

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطار عمل ملائم لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطات مناسبة واقتراضات وتسهيلات بنكية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة سجلات استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

تم تحليل المطلوبات غير المشتقة للمجموعة في الجدول أدناه بناء على الفترة المتبقية بتاريخ المركز المالي وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

الإجمالي	من 2 إلى 5 سنوات	من 1 إلى 2 سنة	من 3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 شهور	2019
8,905,682	6,477,888	913,835	573,735	940,224	إجارة منتهية بالتملك
63,405	-	10,164	35,526	17,715	التزامات عقود إيجار
1,435,464	-	-	-	1,435,464	مستحق إلى ملاك العقارات
					ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,915,032	-	-	-	1,915,032	(باستثناء الدفعات المقدمة المستلمة
12,319,583	6,477,888	923,999	609,261	4,308,435	لتأسيس شركة محاصة)
الإجمالي	من 2 إلى 5 سنوات	من 1 إلى 2 سنة	من 3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 شهور	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,720,089	6,270,795	870,418	289,438	289,438	إجارة منتهية بالتملك
1,349,631	-	-	-	1,349,631	مراجعات دائنة
3,123,948	-	-	-	3,123,948	مستحق إلى ملاك العقارات
					ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
1,112,942	-	-	339,636	773,306	(باستثناء الدفعات المقدمة المستلمة
13,306,610	6,270,795	870,418	629,074	5,536,323	لتأسيس شركة محاصة)

25.4 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرتها في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومناقع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

25. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

25.4 إدارة مخاطر رأس المال (تتمة)

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس نسبة المديونية والتي تم احتسابها بقيمة صافي المديونية إلى إجمالي رأس المال المستثمر. يتم احتساب صافي المديونية بمبلغ إجمالي المديونية ناقصاً النقد والنقد المعادل وتحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي صافي المديونية وحقوق الملكية.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
7,335,000	7,438,043	إجازة منتهية بالتمليك
-	61,700	التزامات عقود إيجار
1,330,000	-	مراجعات دائنة
(1,612,600)	(208,890)	ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد
7,052,400	7,290,853	صافي الدين
16,177,662	15,152,288	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
23,230,062	22,443,141	إجمالي رأس المال المستثمر
%30.36	%32.49	معدل المديونية

من أجل تحقيق هذا الهدف العام، تسعى إدارة رأس مال المجموعة، من بين أمور أخرى، إلى ضمان وفائها بالتعهدات المالية المتعلقة بالديون والقروض لأجل والتي تحدد متطلبات هيكل رأس المال. إن الإخفاق في الوفاء بالتعهدات المالية قد يسمح للبنوك المقرضة والدائنين طلب الديون والقروض المستحقة من المجموعة على الفور.

تهدف سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بمعدل مديونية في نطاق المعدل المثالي للاستدانة والذي يقدر بناءً على تكلفة معدل رأس المال. يمثل المعدل المثالي للاستدانة معدل الدين الذي تُضاعف فيه المجموعة قيمتها لمساهميها إلى أقصى حد، وفي الوقت نفسه تحتفظ بتكلفة رأس المال عند مستوى منخفض.

26. القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس.

ترى إدارة المجموعة أن القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر تقارب قيمتها العادلة.

الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع الشركة الاطلاع عليها في تاريخ القياس.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متعلقة بالأسعار)؛
- المستوى 3: المدخلات المستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

26. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

2019		
المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</b>		
482,326	-	482,326
-	61,265	61,265
5,005	-	5,005
-	7,865	7,865
<u>487,331</u>	<u>69,130</u>	<u>556,461</u>
<b>موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة</b>		
-	10,539,613	10,539,613
6,773	-	6,773
<u>6,773</u>	<u>10,539,613</u>	<u>10,546,386</u>
<b>2018</b>		
المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
<b>موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر</b>		
601,909	-	601,909
-	35,885	35,885
5,005	-	5,005
-	7,865	7,865
<u>606,914</u>	<u>43,750</u>	<u>650,664</u>
<b>موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة</b>		
-	3,845,271	3,845,271
-	6,180,416	6,180,416
6,773	-	6,773
<u>6,773</u>	<u>10,025,687</u>	<u>10,032,460</u>

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي
7,000,000	10,069,437
160,060	-
289,857	-
(78,000)	-
<u>2,697,520</u>	<u>539,306</u>
<u>10,069,437</u>	<u>10,608,743</u>

في 1 يناير  
المحول من التكلفة الى المستوى الثالث  
الإضافات خلال السنة  
استيعادات  
التخيز في القيمة العادلة  
في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة  
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

27. التزامات وارتباطات محتملة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,550,000	2,135,000	ارتباطات رأسمالية
38,343	13,819	استثمارات عقارية قيد التطوير
2,588,343	2,148,819	شراء ممتلكات ومعدات
213,315	201,436	التزامات طارئة
		خطابات ضمان

28. اجتماع الجمعية العامة السنوية

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 14 مايو 2019 على ما يلي:

- البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- مكافأة تُدفع لأعضاء لجان مجلس الإدارة بمبلغ 24,000 دينار كويتي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017): 24,000 دينار كويتي).
- مبلغ 522,500 دينار كويتي وذلك من خلال إصدار 5,225,000 سهم منحة تمثل 5% من رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع (2018: لا شيء).
- وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة غير العادية الذي عُقد في 14 مايو 2019 على زيادة رأس المال المصدر والمدفوع من خلال إصدار 5,225,000 سهم منحة تمثل 5% من الأسهم المصدر ليرتفع رأس المال المسجلين في سجلات الشركة الأم كما في تاريخ الاستحقاق.

29. اقتراح أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 6 أغسطس 2020 عدم توزيع أسهم منحة (2018: نسبة 5% بمبلغ 522,500 دينار كويتي) وعدم توزيع مكافأة لأعضاء لجان مجلس الإدارة (2018: 24,000 دينار كويتي)، ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

30. أحداث لاحقة

- لاحقاً لتاريخ البيانات المالية ونتيجة للأحداث الجوهرية المترتبة على انتشار فيروس كورونا المستجد ("COVID-19") الذي قام بالتأثير على المناخ الاقتصادي عالمياً، مما قد يؤدي إلى تعرض المجموعة لمخاطر مختلفة متضمنة في انخفاض الإيرادات، وتوفير المخزون اللازم من الموردين الخارجيين، وتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية، وارتفاع خسائر الائتمان المتوقعة للذمم التجارية المدينة، وانخفاض قيمة الموجودات نظراً لوجود توقع بتباطؤ القطاعات التشغيلية.

تعتبر المجموعة أن هذا الحدث هو حدث لاحق لتاريخ البيانات المالية ولا يتطلب أي تعديل. وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديلات على البيانات المالية المجمعة نتيجة لهذا الأمر. إن نتيجة هذا الحدث غير معروفة، وبالتالي لا يمكن بشكل معقول تحديد الأثر المالي على المجموعة كما في تاريخ إصدار هذه البيانات المالية المجمعة. سوف تأخذ المجموعة في الاعتبار آثار COVID-19 عند تحديد حجم ومقدار التأثير وفقاً للمدة المتوقعة لهذه الأحداث وما ترتب عليها من آثار.

- لاحقاً لتاريخ التقرير، قرر مجلس إدارة الشركة الأم في اجتماعه المنعقد بتاريخ 5 يوليو 2020 تغيير الغرض من حصة حقوق الملكية الخاصة بالمجموعة في شركتها الزميلة وهي شركة المال للاستثمار ش.م.ك.ع. من خلال استبعاد حصتها في حقوق الملكية بشكل جزئي.