

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً "المجموعة") والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتفاقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبّر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

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

امور التدقيق الرئيسية

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

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. (تمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)
(أ) تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات كما في 31 ديسمبر 2019 وهي مدرجة بالقيمة العادلة. تحدد إدارة المجموعة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على أساس دوري وتستعين بمقمين خارجيين لدعم هذا التقييم في نهاية السنة. إن تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكيد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. يتم عرض سياسات المجموعة المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة ضمن السياسات المحاسبية في الإيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- قمنا بمراجعة الافتراضات والتقديرات المتخذة من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين في التقييم ومدى ملائمة آليات التقييم ومعقولية البيانات المستخدمة في التقييم.
- قمنا بتقييم تحليل الحساسية الذي قامت الإدارة بإجرائه وذلك للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة للافتراضات الرئيسية على القيمة العادلة للعقارات مثل إيرادات التأجير ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعاملات التاريخية.
- أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين.
- حددنا أيضاً أنه تم توضيح الافتراضات الجوهرية وما يرتبط بها من عدم التأكيد من التقديرات بصورة مناسبة في إفصاحات الحساسية الواردة في الإيضاح 4 حول البيانات المالية المجمعة.

ب) انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة

تعتبر القيمة الدفترية وما ترتبط بها من حصة في نتائج الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة وكذلك بالنسبة لنتائج المجموعة. وتحدد المجموعة إذا ما توجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة الدفترية لاستثمارها في شركات زميلة. ويأخذ هذا التقييم في الاعتبار أي تغيرات جوهرية عكسية في البيئة الاقتصادية أو السوقية أو القانونية أو بيئية قطاع الأعمال أو البيئة السياسية. وبالتالي، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض السياسات المحاسبية المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة ضمن الإيضاح 2 حول البيانات المالية المجمعة.

تضمن إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- قمنا بتقييم اعتبارات الإدارة حول مؤشرات الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة.
- وفي هذا الشأن، قمنا بتقييم ما إذا وجد أي انخفاض في القيمة أو تغيرات جوهرية عكسية في البيئة الاقتصادية أو السوقية أو القانونية أو بيئية قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي تعمل فيها الشركات الزميلة، أو تغيرات هيكلية في قطاع الأعمال الذي تعمل فيه الشركات الزميلة أو تغيرات في البيئة السياسية التي تؤثر على أعمال الشركات الزميلة والتغيرات في الوضع المالي للشركات الزميلة.

تم عرض الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 5 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019 إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

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

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

يتحمل المسؤولين عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

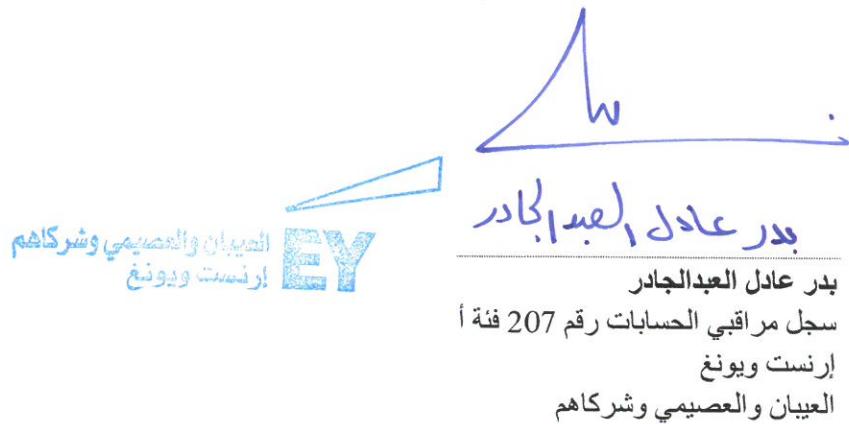
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لكل خالية من الأخطاء سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية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

جزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء 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 ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. (تنمية)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم المتعلقة بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي	ايضاحات	
2,334,540	1,714,801		إيرادات تأجير وخدمات
(1,061,671)	(517,509)		مصروفات تشغيل عقارات
1,272,869	1,197,292		صافي إيرادات التأجير
(1,266,151)	(350,000)	4	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
2,467,629	2,990,969	5	حصة في نتائج شركات زميلة
(47,844)	(444,629)		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(128,916)	(124,683)		خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
150,186	65,000		إيرادات توزيعات أرباح
1,174,904	2,136,657		صافي إيرادات الاستثمار
2,447,773	3,333,949		إجمالي إيرادات التشغيل
(761,505)	(806,299)		مصروفات إدارية
(21,913)	(2,637)		مخصص خسائر الآئتمان المتوقعة
1,664,355	2,525,013		صافي إيرادات التشغيل
93,184	147,505		إيرادات أخرى
(472,466)	(561,323)		تكاليف تمويل
1,280,319	-	15	رد المطالبة بمصروفات قانونية
2,565,392	2,111,195		ربح السنة قبل حصة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(66,066)	(59,613)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(40,000)	(50,000)	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,459,326	2,001,582		ربح السنة
13.35 فلس	10.87 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

<i>2018</i> دينار كويتي	<i>2019</i> دينار كويتي	
2,459,326	2,001,582	ربح السنة
<hr/>	<hr/>	
25,694	(15,179)	إيرادات شاملة أخرى: (خسائر) إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
<hr/>	<hr/>	تعديلات تحويل عملات أجنبية لشركة زميلة
25,694	(15,179)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة
<hr/>	<hr/>	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
2,485,020	1,986,403	
<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	

ان الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
24,530	371,651		موجودات غير متداولة
63,462,636	66,055,553	4	أثاث ومعدات
66,885,395	70,825,737	5	عقارات استثمارية
-	1,000,277		استثمار في شركات زميلة
130,372,561	138,253,218		ارصدة مدينة من عقد تاجير من الباطن
			موجودات متداولة
-	711,858		ارصدة مدينة من عقد تاجير من الباطن
174,661	1,807,856		مدينون ومدفوعات مقدماً
2,417,921	1,587,028	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر
-	330,000	8	وديعة محددة الأجل
1,389,149	382,713	6	ارصدة لدى البنوك ونقد
3,981,731	4,819,455		
134,354,292	143,072,673		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
18,522,000	18,522,000	9	حقوق الملكية
5,199,430	5,199,430		رأس المال
1,082,849	1,293,969	10	علاوة إصدار اسهم
899,218	1,110,338	11	احتياطي ايجاري
759,234	759,234	12	احتياطي اختياري
(319,250)	(319,250)	14	فائض رأس المال
46,118,487	46,118,487		اسهم خزينة
(49,726)	(64,905)		تأثير التغير في السياسة المحاسبية لعقارات استثمارية
50,094,927	51,883,161		احتياطي تحويل عملات أجنبية
122,307,169	124,502,464		ارباح مرحلة
			اجمالي حقوق الملكية
164,685	226,498		مطلوبات غير متداولة
259,963	1,469,771	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,000,000	14,200,000	16	دائنون ومصروفات مستحقة
10,424,648	15,896,269		دائنون مرااحة
1,622,475	2,671,524	15	مطلوبات متداولة
-	2,416	6	دائنون ومصروفات مستحقة
1,622,475	2,673,940		حساب مكتشوف لدى البنك
12,047,123	18,570,209		
134,354,292	143,072,673		اجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

الشيخ/ حمد مبارك جابر الأحمد الصباح
نائب رئيس مجلس الإدارة

الشيخ/ علي عبد الله الخليفة الصباح
رئيس مجلس الإدارة

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

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

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

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

**بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع (تنمية)
لسنة المتهيئة في 31 ديسمبر 2019**

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل ربح السنة
2,459,326	2,001,582		تعديلات لطابقة ربح السنة بصفي التدفقات النقدية:
1,266,151	350,000	4	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(2,467,629)	(2,990,969)	5	حصة في نتائج شركات زميلة
47,844	444,629		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
128,916	124,683		خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
(150,186)	(65,000)		إيرادات توزيعات أرباح
(11,171)	(101,574)		إيرادات فوائد
31,319	80,997		استهلاك
45,447	63,596		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
21,913	2,637		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
472,466	561,323		تكليف تمويل
(37,213)	-		رد احتياطي خيارات أسهم
1,807,183	471,904		التعديلات على رأس المال العامل:
(74,343)	229,168		مدينون ومدفووعات مقدماً
(2,122,393)	80,517		دائنوں ومصروفات مستحقة
(389,553)	781,589		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(18,524)	(1,783)		مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
(408,077)	779,806		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
-	(1,865,000)		أنشطة الاستثمار
(11,152)	(1,584)		دفعه مقدماً إلى المقاول
(352,787)	(2,679,845)	4	إضافات إلى أثاث ومعدات
(317,863)	(2,030,577)	5	إضافات إلى عقارات استثمارية
1,120,992	265,137		إضافات إلى استثمار في شركات زميلة
(75,000)	(3,556)		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
710,683	1,066,025	5	إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر
150,186	65,000		توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
1,000,000	(330,000)		إيرادات توزيعات أرباح
11,171	101,574		صافي الحركة في ودائع محددة الأجل
-	680,593		إيرادات فوائد مستلمة
2,236,230	(4,732,233)		تحصيل تأجير مستلم
(929,313)	(5,537)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(472,466)	(561,323)		أنشطة التمويل
-	(689,565)		توزيعات أرباح مدفوعة
-	4,200,000		تكليف تمويل مدفوعة
(1,401,779)	2,943,575		مدفوعات التأجير
			تسهيلات تمويل مراجحة متاحة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع (تتمة)

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	
426,374	(1,008,852)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
962,775	1,389,149		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,389,149	380,297	6	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر
<hr/>	<hr/>		
-	263,072		معاملات غير نقدية:
-	(263,072)		استغلال دفعه مقدماً
<hr/>	<hr/>		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	-		
<hr/>	<hr/>		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

معلومات حول الشركة

1

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أجيال العقارية الترفيهية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً باسم "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 17 فبراير 2020. يحق للجمعية العمومية العادلة لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة كويتية تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت بتاريخ 26 أكتوبر 1996.

فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- تنفيذ كافة الأنشطة العقارية بما في ذلك بيع وشراء الاراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها داخل وخارج دولة الكويت.
- تنفيذ وصيانة كافة مشاريع المباني والعقارات بما في ذلك اقامة المجمعات السكنية.
- اقامة الاسواق التجارية والمراكم الترفيهية والمنشآت السياحية ومقار الاقامة الخاصة.
- تنفيذ كافة اعمال المقاولات والمتاجرة في مواد البناء المطلوبة للمشاريع العقارية والاستثمار في أسهم الشركات والمشاريع التي لها نفس أغراض الشركة الأم.
- اعداد الدراسات للمشاريع العقارية العامة أو الخاصة على حد سواء وتتنفيذها بصورة مباشرة او عن طريق الوكالة؛
- ادارة العقارات داخل او خارج الكويت وتتنفيذ الاعمال التي تساعدها على تحقيق اغراضها.
- ادارة المحافظ العقارية لحسابها او لحساب الغير، كما يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشتراك بأي وجه مع الاشخاص والشركات والمؤسسات والهيئات التي تتولى ادارة او تقوم بأعمال ذات أغراض مماثلة أو التي تتعاونها على تحقيق أغراضها او الاندماج معها او شرائها او الاتحاق بها.

إن أسهم الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مساهمي الشركة الأم في اجتماع الجمعية العامة السنوية المنعقد بتاريخ 26 مارس 2019. ولم تعلن الشركة الأم عن توزيعات أرباح.

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

السياسات المحاسبية الهامة

2

أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس العرض

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليشمل قياس العقارات الاستثمارية وال الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً لقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

أساس التجميع

2.2

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2019.

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

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عنأغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحفظ المجموعة بأقل منأغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاوني القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاونية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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

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

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والمحصن غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ويتم تسجيل المقابل المستلم وأي استثمار محفوظ به في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة. كما تعيد تصنيف أي حصة في بنود مسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو الأرباح المحفوظ بها حسبما هو ملائم وحسبما تقضي الضرورة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2018	2019		
خدمات ترفيهية	698%	98%	الكويت	شركة الحمراء للسينما ش.م.ب. (مغلقة)

تمتلك الشركة الأم فعلياً حصة ملكية بنسبة 100% في الشركة أعلاه. وبالتالي تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. تم تسجيل نسبة الملكية بنسبة 2% (2%) باسم أطراف ذات علاقة كأمانة. ومع ذلك فإن الشركة الأم هي المالك المستفيد من حصة الملكية بنسبة 100%.

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2019.

فيما يلي ملخص التغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 16:

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير ، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-15 عقود التأجير التشغيلي-الحوافر وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة-27 تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردية.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجرين في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي فإن المعيار الدولي للتقارير المالية ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف كل عقد من عقود تأجيرها في تاريخ البدء إما كعقود تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. يتم تصنيف العقد كعقد تأجير تمويلي في حالة تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المستأجر إلى المجموعة؛ وإلا يتم تصنيفه كعقد تأجير تشغيلي. ويتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً لقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البدء أو القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير، أيهما أقل. ويتم توزيع مدفوعات التأجير بين تكالفة التمويل وتخفيض التزام عقد التأجير. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسملة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصاروفات إيجار ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن الموجودات الأخرى والمطلوبات الأخرى على التوالي.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية للقياس والاعتراف بالنسبة لكافة عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المستأجر باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لتسديد مدفوعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية. قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام طريقة التطبيق المعدل باثر رجعي بتاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019 وبالتالي لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. اختارت المجموعة استخدام المبررات العملية الانتقالية التي تسمح بتطبيق المعيار على العقود فقط والتي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود تأجير تطبق معيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ بدء التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً في تاريخ بدء التطبيق استخدام إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تبلغ مدتتها 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود تأجير قصيرة الأجل")، ولعقود التأجير التي يندرج فيها الأصل الأساسي منخفض القيمة ("الموجودات منخفضة القيمة").

سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام التي تمثل الحق المرتبط باستخدام الموجودات الأساسية ضمن بند الأثاث والمعدات، والمدينين من موجودات استخدام عقد التأجير من الباطن ومطلوبات التأجير المقابلة لتسديد مدفوعات التأجير ضمن الأرصدة الدائنة والمصاروفات المستحقة. كما في 1 يناير 2019، سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام بمبلغ 426,531 دينار كويتي، والأرصدة المدينية من عقد التأجير من الباطن بمبلغ 2,392,729 دينار كويتي ومطلوبات التأجير بمبلغ 2,610,368 دينار كويتي مع إدراج التأثير على الأرباح المرحلة بمبلغ 208,892 دينار كويتي. عند قياس مطلوبات التأجير قامت المجموعة بخصم مدفوعات التأجير باستخدام معدل ربحها الإضافي بنسبة 4.5% في 1 يناير 2019.

إن تكاليف التأجير للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 المتعلقة بموجودات حق الاستخدام بمبلغ 72,684 دينار كويتي مدرجة ضمن مصاروفات الاستهلاك.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة لدى المجموعة. تعترض المجموعة تطبيق تلك المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة عند سريانها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تممة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تممة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشآة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. توضح هذه التعديلات الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على ارشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراء تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعرفات الموضوعة للأعمال والخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختيارياً لمدى ترتكز الفيضة العادلة.

نظرًا لأن التعديلات تسرى بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ تطبيقها لأول مرة، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء الذي يتلقى تعريف مصطلح "المعلومات الجوهرية" في جميع المعايير وتوضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية إذا كان حذفها أو عدم صحتها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات المتخذة بناء على تلك البيانات المالية من قبل المستخدمين الرئيسيين لها في إطار الغرض العام من هذه البيانات المالية وهو عرض معلومات مالية حول المنشأة التي قامت بإعدادها".

ليس من المتوقع أن ينتج عن التعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

الاعتراف بالإيرادات

تسجل الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء عند تحويل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تلك البضاعة أو الخدمات. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل بصفتها وكيل فيما يتعلق بجميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

- يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير التي تنشأ من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدار عقد التأجير.
- يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام المدفوعات.
- عند تحديد سعر المعاملات المتعلقة بتقديم الخدمات، تأخذ المجموعة في اعتبارها تأثيرات المقابل المتغير وجود بند التمويل الجوهرية والم مقابل غير النقدي والم مقابل المستحق إلى العميل (إن وجد). لا تواجه المجموعة أي تأثيرات نتيجة هذه الاعتبارات حيث أن المجموعة تعمل كوكيل في كافة ترتيبات إيراداتها.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات التابعة والشركات التابعة والتحويل إلى الاحتياطي الإجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات من الشركات التابعة والشركات التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تحدد المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلًا ما قد تتخفي قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عندما يجب إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصًا التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل منتجًا لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى ومن ثم يتم تحديد القيمة الممكن استردادها كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتهي إليها. عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغ الممكن استرداده عن طريق تسجيل خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصًا التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب، ويتم تأييد هذه العمليات الحسابية بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم تقيير المبلغ الممكن استرداده. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل خسائر انخفاض القيمة الأخيرة. وفي هذه الحالة، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها.

إن المبلغ بعد الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

العملات الأجنبية

يتم قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر صرف العملة الرئيسية السائد في تاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج كافة الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحياة المحاسبية. تقاس تكلفة الحياة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحياة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترأة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة ما إذا كان سيتم قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترأة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترأة. تدرج التكاليف المتعلقة بالحياة كمصاروفات عند تكبدها ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحياة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للأحكام التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحياة. يتضمن ذلك الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترأة.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجها بالقيمة العادلة في تاريخ الحياة. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعد أدلة مالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: الاعتراف والقياس يتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصول غير المسيطرة وأية حصة محافظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المشتراء المحددة والمطلوبات المقدرة). إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيّد المجموعة تقدير مدي صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرجربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة وتحتاج إلى تأثيره على وحدة إنتاج النقد.

عقود التأجير

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يمثل، أو يتضمن، عقد تأجير. أي إذا كان العقد يمنح الحق في السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

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

قامت المجموعة بتطبيق طريقة فردية لقياس والاعتراف بالنسبة لكافّة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل مطلوبات التأجير لتسديد مدفوّعات التأجير وموجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

1) موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توفر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلاً لها لأي إعادة قياس مطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجلة، والتکاليف المباشرة المتکبدة لعقد التأجير، ومدفوّعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حواجز تأجير مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على المدى القصير من العمر الإنثاجي المقدر لها ومدة التأجير. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى انخفاض القيمة.

2) مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير تسجل المجموعة موجودات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوّعات التأجير التي يتعين سدادها على مدى مدة عقد التأجير. تتضمن مدفوّعات التأجير مدفوّعات ثابتة (بما في ذلك مدفوّعات ثابتة مضمنة) ناقصاً حواجز التأجير المستحقة ومدفوّعات التأجير المتغيرة التي تستند إلى مؤشر أو سعر، والبالغ المتوقع دفعها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. تتضمن مدفوّعات التأجير أيضاً سعر ممارسة خيار الشراء الذي تتخذه المجموعة بشكل مؤكّد ومدفوّعات غرامات إنهاء مدة عقد التأجير، في حالة إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس اتخاذ المجموعة لخيار الإنتهاء. يتم تسجيل مدفوّعات التأجير المتغيرة التي لا تستند إلى مؤشر أو سعر كمتصروّف في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الشرط الذي يتسبّب في حدوث الدفع.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوّعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الربح الإضافي في تاريخ بدء التأجير في حالة كان معدل الربح الضمني في عقد التأجير لا يمكن تحديده بسهولة. بعد تحديده يتم زiadة مبلغ مطلوبات التأجير لتعكس تراكم الربح وتخفيف قيمة مدفوّعات التأجير المقدمة. بالإضافة إلى ذلك يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوّعات التأجير الثابتة المضمنة أو في التقييم لشراء الأصل الأساسي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

عقود التأجير (تمة)

المجموعة كمستأجر

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2019 (معايير المحاسبة الدولي 17)

يتم تصنيف عقود التأجير التي يحتفظ فيها المؤجر بشكل كبير بجميع المخاطر والمزايا لملكية الموجودات كعقود تأجير تشغيلي. يتم الاعتراف بمدفوّعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بمحبّها بتحويل جميع المخاطر والمزايا لملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتقدمة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على مدى فترة التأجير. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

إيجار مستلم مقدماً من المستأجرين

يمثل الإيجار المستلم مقدماً من المستأجرين الإيجار المتعلّق بالفترة اللاحقة لتاريخ البيانات المالية المجمعة ولكنّه مستلم قبل تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم إدراجها ضمن "دائنون ومصروفات مستحقة" في بيان المركز المالي المجمع.

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت ليصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع، كجزء من تكلفة الأصل. يتم إدراج كافة تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي تحدث فيها. تكون تكاليف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتقدّمها المجموعة فيما يتعلق بالقروض.

عقارات استثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية من العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة المحافظة بها لتحقيق إيرادات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحافظة بها بموجب عقد تأجير ضمن العقارات الاستثمارية عند الاحتفاظ بها لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو للغرضين معاً، وليس لغرض البيع في سياق الأعمال المعتمد أو لغرض الاستخدام في الإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى الضرورية حتى يصل العقار إلى حالته الحاضرة بحيث يصبح جاهزاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكاليف فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف ويستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنة التي تنشأ فيها.

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للملكلات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام دون توقع تحقيق أي مزايا اقتصادية مستقبلية من بيعه. يؤدي الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري إلى أرباح أو خسائر ناتجة عن سحب العقار الاستثماري أو بيعه. ويتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة إلغاء الاعتراف به.

استثمار في شركات زميلة

تم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. والشركة الزميلة هي شركة يكون للمجموعة تأثير ملحوظ عليها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم اطفاؤها أو اختبارها بصورة منفصلة لتحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. وفي حالة تسجيل تغير مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات والافصاح عنها، إن أمكن، في الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في حدود الحصة في الشركة الزميلة.

يتم عرض حصة المجموعة في أرباح الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع؛ وتتمثل الأرباح بعد الضرائب والشخص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. تد البيانات المالية للشركة الزميلة بما لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد أية خسائر اضافية من الانخفاض في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة، وفي هذه الحالة، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكّن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية للشركة الزميلة ويدرج المبلغ ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقى بقيمتها العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقى والمتحصلات من البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

الأدوات المالية – الاعتراف المبدئي والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف

1) الموجودات المالية
الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كموجودات مالية مقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يعتمد تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي على خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي ونموذج الأعمال الذي تستعين به المجموعة لإدارتها. باستثناء الأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو لم تقم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للأرصدة المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تقوم المجموعة بتطبيق مبررات عملية عليها، فيتم قياسها مقابل سعر المعاملة المحدد وفقاً للمعايير الدولي للتقارير المالية 15.

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

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة المدينة والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والأرصدة لدى البنوك والنقد.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – الاعتراف المبdeni والقياس اللاحق وإلغاء الاعتراف (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات دين مالية)

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائها الشرطين التاليين:

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

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو الموجودات المالية المصنفة عند الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو الموجودات المالية التي ينبغي إزامياً قياسها وفقاً للقيمة العادلة. يتم تصنيف الموجودات المالية كمحفظة بها لغرض المتاجرة إذا تم حيازتها لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب. ويتم أيضاً تصنيف المشتقات بما في ذلك المشتقات المتضمنة المنفصلة كمحفظة بها لغرض المتاجرة ما لم يتم تصنيفها كأدوات تحوط فعالة. وبالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تتمثل في مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط، فيتم تصنيفها وقياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال. وبغض النظر عن معايير تصنيف أدوات الدين وفقاً للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، كما هو مبين أعلاه، يجوز تصنيف أدوات الدين المالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاعتراف المبدئي إذا كان ذلك من شأنه أن يحد أو يقل بشكل جوهري من أي تباين محاسبي.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، فيتم إدراجها في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وعندما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكلفة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

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

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

1) الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم ت تعرض لازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من أحداث التغير المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر).

بالنسبة لمخاطر الائتمان التي تعرضت لازدياد الجوهرى في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص الخسائر اللازم لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعوام المتبقية للتعرض للمخاطر دون النظر إلى توقيت التغير (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

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

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

المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 إما كمطلوبات مالية بقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف وفقاً لما هو ملائم. تحدد الشركة الأم تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبدئي.

يتم الاعتراف بكافة المطلوبات المالية مبدئياً بقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني المرابحة والدائنين والمصروفات المستحقة.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

دائنو المرابحة

يمثل دائنو المرابحة اتفاقاً إسلامياً يمثل المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة لمدة تتجاوز سنة واحدة للموجودات المشتراء بموجب اتفاقيات المرابحة.

دائنو ومصروفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورّد أو لم تصدر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

إلغاء الاعتراف بالمطاببات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام مالي عندما يتم الإفاء من الالتزام المرتبط بالمطاببات أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء الاعتراف بالالتزام أصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

تم المقاصة بين الموجودات والمطاببات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كان هناك حق قانوني ملزم حالياً لمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطاببات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتنقلي استخدام المدخلات غير الملحوظة.

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

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

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطاببات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه. تم إدراج تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل إضافية عن كيفية قياسها في إيضاح 23.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل في حقوق الملكية غير قابل للتوزيع (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحويل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحويل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة مقابلة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية عن أسهم الخزينة، ويعودي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيف متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لكافة موظفيها طبقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظف وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصاريف مسحقة على مدى فترة الخدمة.

إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة أيضاً بالنسبة للموظفين الكويتيين بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصاريفات عند استحقاقها.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالياً (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع في الماضي ومن المحتمل التدفق الصادر لموارد تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثقة منها.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة بحيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئه اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن تلك المرتبطة بغيره من القطاعات.

موجودات ومطلوبات محتملة

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ولكن يوضح عنها عندما يكون احتمال التدفق الوارد المنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة ولكن يوضح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر لموارد التي تشتمل على المنافع الاقتصادية أمراً مستبعداً.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهريّة على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية، إلى جانب تلك التقديرات المستخدمة، التي لها التأثير الأكثر جوهريّة على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الموجودات المالية

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

الالتزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير على أنها المدة غير القابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار زيادة فترة عقد التأجير في حالة التأكيد من اتخاذها، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكيد من اتخاذها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

الالتزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر (تتمة)

تمتلك المجموعة الخيار طبقاً لبعض عقود التأجير لديها بشأن استئجار الموجودات لفترات إضافية. تطبق المجموعة الأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد اتخاذ خيار التجديد بشكل معقول أم لا. وهذا يعني أنها تأخذ بعين الاعتبار جميع العوامل ذات الصلة التي تخلق حافزاً اقتصادياً لممارسة التجديد. بعد تاريخ البدء تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير في حالة وجود حدث جوهري أو تغير في الظروف التي تقع تحت سيطرتها ويؤثر على قدرتها على اتخاذ (أو عدم اتخاذ) خيار التجديد (أي تغيير في استراتيجية العمل).

الالتزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير عقارات تجارية لعقاراتها الاستثمارية. وتوصلت المجموعة استناداً إلى تقييم شروط وأحكام الترتيبات، على سبيل المثال مدة عقد التأجير لا تمثل جزءاً رئيسياً من العمر الاقتصادي للعقار التجاري وأن القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير لا تعادل بصورة جوهرية القيمة العادلة للعقار الاستثماري، إلى أنها تحفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وقامت بالمحاسبة عن العقود كعقود تأجير تشغيلي.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لإنتاج إيرادات تأجير أو لارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمصادر المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة، إلا أن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو الظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير والعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى إجراء تقييم سنوي من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين مهنيين لديهم المؤهلات والخبرة ذات الصلة في تقييم مثل هذه العقارات باستخدام أساليب تقييم معروفة في ضوء توصيات لجنة معايير التقييم الدولية، باستثناء إذا لم يتم التمكن من تحديد هذه القيمة بصورة موثوق منها في حالة العقارات الاستثمارية قيد التطوير.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير باستخدام طريقة تجميع مقارنة المبيعات بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة بالنسبة لأعمال الإنشاءات. يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة التي تدر إيرادات تأجير باستخدام طريقة رسملة الإيرادات؛ حيث يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة التي لا تدر إيرادات تأجير باستخدام طريقة مقارنة المبيعات على أساس معاملات حديثة لعقارات لها سمات وموقع مماثلة لذلك الخاصة بعقارات المجموعة.

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر انخفاض في قيمة استثمارها في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمارات في الشركات الزميلة انخفضت قيمتها. وفي هذه الحالة تحسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكן استرداده للاستثمار وقيمة الدفترية، وتسجل الخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). بينما يتم احتساب ربحية السهم المخفة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) زائد المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفة إلى أسهم عادية. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يكن لدى المجموعة أسهم قائمة محتملة مخفة. نظراً لعدم وجود أدوات مخفة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفة متطابقة.

2018	2019	ربح السنة (دينار كويتي)
2,459,326	2,001,582	
<hr/>	<hr/>	
184,212,867	184,212,867	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة)
<hr/>	<hr/>	
13.35 فلس	10.87 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفة
<hr/>	<hr/>	

4 عقارات استثمارية

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,376,000	63,462,636	في 1 يناير
352,787	2,942,917	إضافات
(1,266,151)	(350,000)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
<hr/>	<hr/>	
63,462,636	66,055,553	في 31 ديسمبر
<hr/>	<hr/>	

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,544,636	39,486,553	عقارات قيد التطوير
26,918,000	26,569,000	عقارات مطورة
<hr/>	<hr/>	
63,462,636	66,055,553	
<hr/>	<hr/>	

كما في 31 ديسمبر 2019، تم رهن عقار استثماري تبلغ قيمته العادلة 61,386,553 دينار كويتي (2018: 58,444,636 دينار كويتي) كضمان مقابل رصيد دانتي مرأبحة بمبلغ 14,200,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: رهن عقار استثماري كضمان مقابل رصيد دانتي مرأبحة بمبلغ 10,000,000 دينار كويتي) (إيصال 16) وحساب مكشوف لدى البنك بمبلغ 2,416 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: لا شيء دينار كويتي) (إيصال 6).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات قام بإجرائها مقيمان عقاريان مهنيان مستقلان متخصصان في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلى والأخر مقيم محلي معتمد يتمتع بسمعة جيدة. قام كلا المقيمين باستخدام الطرق التالية:

- تم تقييم العقارات قيد التطوير باستخدام طريقة تجميع مقارنة المبيعات بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة لأعمال البناء.
- تم تقييم العقارات المطورة التي تحقق إيرادات تأجير بواسطة طريقة رسملة الإيرادات.

لأغراض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين هذين التقييمين (2018: التقييم الأقل من بين التقييمين) الذين تم إجراءهما في نطاق زمني مدة شهر واحد قبل أو بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال. استناداً إلى هذه التقييمات، سجلت المجموعة خسائر ناتجة من التغير في القيمة العادلة بمبلغ 350,000 دينار كويتي (2018: خسائر بمبلغ 1,266,151 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تصنيف كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 و 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

4 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الهامة المتعلقة بتقدير العقار المطور الذي تم تقييمه باستخدام طريقة رسملة الإيرادات:

2018	2019	
9.6	9.7	متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
6.20%	6.5%	معدل العائد
1.58%	0.3%	معدل الأماكن الشاغرة

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقدير العقارات الاستثمارية.

التأثير على ربع السنة	التغيرات في افتراضات التقييم		متوسط الإيجار معدل العائد معدل الأماكن الشاغرة معدل مصاريف التشغيل إلى إيرادات الإيجار السنوية
	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي		
219,722	219,119	± 1%	متوسط الإيجار
178,512	169,769	± نقطة أساسية 50	معدل العائد
45,593	36,649	± 1%	معدل الأماكن الشاغرة
260,405	254,821	+ 1%	معدل مصاريف التشغيل إلى إيرادات الإيجار السنوية

استثمار في شركات زميلة 5

لدى المجموعة الاستثمار التالي في الشركات الزميلة:

نهاية السنة المالية	حصة الملكية الفعلية		اسم الشركة
	2018	2019	بلد التأسيس
الأنشطة الرئيسية			شركة الحمراء العقارية ش.م.ك. (مقلة) الكويت
أنشطة عقارية	35.53% 31 أكتوبر	35.53%	المملكة العربية السعودية
أنشطة عقارية	24% 31 ديسمبر	24%	شركة المدار الذهبية ذ.م.م. ("المدار") السعودية

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019	كما في 1 يناير الحصة في النتائج إضافات
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,784,892	66,885,395	توزيعات أرباح مستلمة
2,467,629	2,990,969	تعديلات تحويل عملات أجنبية
317,863	2,030,577	
(710,683)	(1,066,025)	
25,694	(15,179)	
<hr/>	<hr/>	<hr/>
66,885,395	70,825,737	كما في 31 ديسمبر
<hr/>	<hr/>	<hr/>

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

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

5 استثمار في شركات زميلة (تنمية)

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في شركات زميلة:

بيان المركز المالي للشركات الزميلة:	شركة المدار الذهبية ذ.م.م	شركة العقارية ش.م.ك. (مغلقة)	شركة الحمراء العقارية ش.م.ك.	2018 دinar كويتي	2019 دinar كويتي
موجودات غير متداولة	34,393,673	267,147,147	301,540,820	301,335,341	6,059,336
موجودات متداولة	1,110,099	7,561,910	8,672,009	(92,200,179)	(92,247,910)
مطلوبات غير متداولة	(44,831)	(92,155,348)	(7,458,102)	(7,412,178)	(7,458,102)
مطلوبات متداولة	(903,056)	(6,555,046)			
حقوق الملكية					
نسبة ملكية المجموعة	34,555,885	175,998,663	210,554,548	196,734,589	196,734,589
	24%	35.53%			
القيمة الدفترية للاستثمار					
إيرادات ونتائج الشركات الزميلة للسنة:	8,293,412	62,532,325	70,825,737	66,885,395	66,885,395
الإيرادات	1,783,279	18,449,621	20,232,900	18,822,173	18,822,173
النتائج	14,389	8,408,430	8,422,819	6,724,737	6,724,737
خسائر شاملة أخرى	(63,246)	-	(63,246)	(107,063)	(107,063)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة	(48,857)	8,408,430	8,359,573	6,617,674	6,617,674

6 النقد والنقد المعادل

لعرض بيان التدفقات النقدية فإن النقد والنقد المعادل يتكون مما يلي:

2018 دinar كويتي	2019 دinar كويتي	الأرصدة لدى البنوك والنقد حساب مكتشوف لدى البنك
1,389,149	382,713	
-	(2,416)	
1,389,149	380,297	إجمالي النقد والنقد المعادل كما في 31 ديسمبر

يمثل الحساب المكتشوف لدى البنك التسهيلات التي يمنحها البنك المحلي بالدينار الكويتي. يبلغ سعر الفائدة الفعلي نسبة 1.5% (31 ديسمبر 2018: لا شيء) سنويًا على سعر الخصم لبنك الكويت المركزي.

7 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2018 دinar كويتي	2019 دinar كويتي	أوراق مالية غير مسيرة محلية صناديق مدارة
2,301,970	1,503,375	
115,951	83,653	
2,417,921	1,587,028	

8 وديعة محددة الأجل

تم إدراج وديعة محددة الأجل بالدينار الكويتي وهي مودعة لدى مؤسسة مالية محلية وتحمل معدل فائدة ثابت بنسبة 3.125% (31 ديسمبر 2018: لا شيء) سنويًا.

9 رأس المال

يتكون رأس المال الشركة الأم من:

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل			
2018 أسهم	2019 أسهم	2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي
185,220,000	185,220,000	18,522,000	18,522,000

عدد 185,220,000 سهم بقيمة 100 فلس
للأسهم مدفوعة بالكامل نقداً

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

10 الاحتياطي الإجباري

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

إن توزيع هذا الاحتياطي الإجباري محدد بالمبلغ المطلوب لسداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلية بسداد توزيعات أرباح ذلك المبلغ.

11 الاحتياطي الاختياري

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

12 فائض رأس المال

يمثل هذا الفائض مبلغاً مستحقاً لمساهمي الشركة الأم السابقين والذي تم التنازل عنه خلال سنة 1996 وتم تحويله إلى حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم. هذا المبلغ متاح للتوزيع دون قيود.

13 توزيعات أرباح

وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 26 مارس 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعدم توزيع أرباح نقدية (2017: 5 فلس) للسهم الواحد بمبلغ لا شيء دينار كويتي للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 921,064 دينار كويتي) لمساهمين المسجلين في ذلك التاريخ.

14 أسهم خزينة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	عدد الاسهم
1,007,133	1,007,133	
0.54%	0.54%	نسبة الاسهم المصدرة
135,963	182,291	القيمة السوقية (دينار كويتي)
319,250	319,250	التكلفة (دينار كويتي)

بلغ المتوسط المرجح الخاص بسعر السوق لأسهم الشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 قيمة 181 فلس للسهم (31 ديسمبر 2018: 135 فلس للسهم).

إن احتياطيات الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير قابلة للتوزيع على مدار السنة، وتم الاحتفاظ بتلك الأسهم من قبل المجموعة وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

15 دائنون ومصروفات مستحقة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
200,000	410,137	مبالغ مستحقة إلى مقاولين ووردين
124,578	91,558	إيجار مستلم مقدماً من مستأجرين
259,963	269,900	تأمينات من مستأجرين
167,916	185,574	مصروفات مستحقة
135,391	129,854	توزيعات أرباح دائنة
562	1,037	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
-	1,920,804	مطلوبات التأجير
994,028	<u>1,132,431</u>	دائنون آخرون *
<u>1,882,438</u>	<u>4,141,295</u>	

* تتضمن الأرصدة الدائنة الأخرى بصورة أساسية المطالبة بمصروفات بضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة تم المطالبة بها من قبل وزارة المالية في الكويت. خلال السنوات السابقة، قامت الشركة الأم بتسجيل مصروفات مقابل المطالبات القانونية تتعلق بضربيه دعم العمالة الوطنية والزكاة التي تم المطالبة بها من قبل وزارة المالية لستيني 2011 و2012. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم بتوقيع اتفاقية تسوية نهائية مع وزارة المالية تتعلق بضربيه دعم العمالة الوطنية لسنة 2011 والزكاة لسنة 2011 بمبلغ 1,023,756 دينار كويتي وتم تسجيل مخصص مقابل هذا المبلغ بقيمة 2,304,075 دينار كويتي في دفاتر الشركة الأم. استناداً إلى هذه الاتفاقية، قامت الشركة الأم بسداد مبلغ 1,023,756 دينار كويتي كتسوية نهائية للمبلغ المطالب به ورد المبلغ الزائد بقيمة 1,280,319 دينار كويتي إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

يتم الإفصاح عن الدائنين والمصروفات المستحقة في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
259,963	1,469,771	غير متداولة
1,622,475	<u>2,671,524</u>	متداولة
<u>1,882,438</u>	<u>4,141,295</u>	

16 دائعو مراجحة

تم الحصول على دائي مراجحة من بنك محلي، وهي مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل متوسط معدل ربح بنسبة 4.5% (4.69%: 2018) وهي مكفولة برهن عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 61,386,553 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 58,444,636 دينار كويتي) (إيضاح 4).

17 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

التغيرات النقدية -		
31 ديسمبر 2019	المستخدمه في/ (الناتجه من)	1 يناير 2019
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
129,854	(5,537)	135,391
14,200,000	4,200,000	10,000,000
1,920,803	(689,565)	2,610,368
<u>16,250,657</u>	<u>3,504,898</u>	<u>12,745,759</u>

توزيعات أرباح مستحقة
دائعو مراجحة
مطلوبات التأجير

17 التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل (تنمية)

التدفقات النقدية-		
31 ديسمبر 2018	المستخدمة في/ (الناتجة من)	1 يناير 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
135,391	(8,249)	143,640
=====	=====	=====
		توزيعات أرباح دائنة

18 افصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات والأرصدة لدى المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأفراد عائلاتهم المقربين والشركات التي يكون فيها هؤلاء الأطراف المالكين الرئيسيين أو بإمكانهم ممارسة السيطرة أو التأثير الملحوظ عليها والتي تقوم بها المجموعة في سياق الأعمال الطبيعي. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

فيما يلي المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:

2018	2019	شركات زميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
784,940	5,084	5,084
		مصاروفات إيجار ومصاروفات أخرى (مدرجة ضمن مصاروفات تشغيل عقارات ومصاروفات إدارية)

فيما يلي الأرصدة لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجمع:

2018	2019	شركات زميلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
562	1,037	1,037
-	1,920,804	1,920,804

إن المبالغ المستحقة إلى طرف ذي علاقة لا تتحمل أية فائدة وتستحق السداد خلال سنة واحدة من تاريخ البيانات المالية المجمعة.

مكافأة موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة خلال السنة:

2018	2019	رواتب ومزایا قصيرة الأجل
دينار كويتي	دينار كويتي	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
174,458	185,257	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة *
17,647	30,431	
40,000	50,000	
=====	=====	
232,105	265,688	

* بتاريخ 17 فبراير 2020 أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بتوسيع 5% أسهم منحة، كما أوصى بسداد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 50,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 40,000 دينار كويتي). وهذه التوصيات تخضع لموافقة اجتماع الجمعية العمومية العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

19 مطلوبات محتملة

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

20 المعلومات القطاعية

تم تنظيم المجموعة لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على منتجاتها وخدماتها ولديها قطاعاً تشغيل يمكن إعداد تقارير بشأنهما كما يلي:

- أنشطة الاستثمار العقاري التي تتضمن الاستثمار والمتأجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل العادي والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى التي تتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

فيما يلي معلومات تقارير القطاعات:

				31 ديسمبر 2019
				إيرادات القطاع
الإجمالي	غير موزعة	الأنشطة العقارية	أنشطة الأوراق المالية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,793,592	147,505	1,714,801	2,931,286	
(350,000)	-	(350,000)	-	التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(444,629)	-	-	(444,629)	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة
(561,323)	(100,096)	-	(461,227)	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(1,436,058)	(918,549)	(517,509)	-	تكاليف تمويل
2,001,582	(871,140)	847,292	2,025,430	مصروفات أخرى، بالصافي
143,072,673	4,604,355	66,055,553	72,412,765	نتائج القطاع
18,570,209	3,871,395	4,698,814	10,000,000	موجودات القطاع
6,196,942	1,373,503	2,334,540	2,488,899	
(1,266,151)	-	(1,266,151)	-	31 ديسمبر 2018
(47,844)	-	-	(47,844)	إيرادات القطاع
(472,466)	-	-	(472,466)	التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(1,951,155)	(867,571)	(1,083,584)	-	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة
2,459,326	505,932	(15,195)	1,968,589	بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
134,354,292	1,588,340	63,462,636	69,303,316	تكاليف تمويل
12,047,123	1,622,475	424,648	10,000,000	مصروفات أخرى، بالصافي
2,459,326	505,932	(15,195)	1,968,589	نتائج القطاع
134,354,292	1,588,340	63,462,636	69,303,316	موجودات القطاع
12,047,123	1,622,475	424,648	10,000,000	مطلوبات القطاع

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

إن المخاطر الرئيسية الناتجة من الأدوات المالية للمجموعة هي مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تكمن المخاطر في أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي لدى المجموعة. يتحمل أعضاء مجلس الإدارة المسئولية كاملة عن الأسلوب الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

21.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبـدـ الـطـرفـ الآـخـرـ لـخـسـارـةـ مـالـيـةـ. تـسـعـىـ إـدـارـةـ المـجـمـوعـةـ إـلـىـ ضـبـطـ مـخـاطـرـ الـائـتمـانـ مـنـ خـلـالـ مـراـقبـةـ التـعـرـضـ لـمـخـاطـرـ الـائـتمـانـ وـقـصـرـ الـمـعـالـمـاتـ عـلـىـ أـطـرـافـ مـقـابـلـةـ مـحـدـدـةـ وـتـقـيـمـ الـمـسـتـمـرـ لـلـجـادـارـ الـائـتمـانـيـةـ لـلـأـطـرـافـ الـمـقـابـلـةـ. إنـ الـحدـ الـأـقـصـيـ لـلـتـعـرـضـ لـمـخـاطـرـ الـائـتمـانـ يـقـنـصـ عـلـىـ الـقـيـمـ الدـفـقـرـيـةـ لـلـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ الـمـدـرـجـةـ فـيـ بـيـانـ الـمـرـكـزـ الـمـالـيـ الـمـجـمـعـ.

تسـعـىـ المـجـمـوعـةـ لـلـحدـ مـنـ مـخـاطـرـ الـائـتمـانـ فـيـماـ يـتـعـلـقـ بـالـمـسـتـأـجـرـينـ لـلـعـقـارـاتـ الـاسـتـثـمـارـيـةـ عـنـ طـرـيقـ مـراـقبـةـ الـأـرـصـدـةـ الـمـدـيـنـةـ الـقـائـمـةـ. تـحدـ المـجـمـوعـةـ مـنـ مـخـاطـرـ الـائـتمـانـ فـيـماـ يـتـعـلـقـ بـالـأـرـصـدـةـ الـلـدـىـ الـبـنـوـكـ عـنـ طـرـيقـ التـعـاـلـمـ قـطـعـ مـعـ بـنـوـكـ ذـاتـ سـعـةـ جـيـدةـ فـقـطـ.

فـيـماـ يـتـعـلـقـ بـمـخـاطـرـ الـائـتمـانـ النـاتـجـةـ عـنـ الـمـوـجـودـاتـ الـمـالـيـةـ الـأـخـرىـ، تـتـعـرـضـ الـمـجـمـوعـةـ لـمـخـاطـرـ الـائـتمـانـ نـتـيـجـةـ تـعـثـرـ فـيـ الـطـرـفـ الـمـقـابـلـ، بـحـيثـ يـعـادـلـ الـحدـ الـأـقـصـيـ لـلـتـعـرـضـ لـمـخـاطـرـ الـقـيـمـ الدـفـقـرـيـةـ لـهـذـهـ الـأـدـوـاتـ.

21.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بباقي متطلباتها التمويلية. قد تنتـجـ مـخـاطـرـ السـيـوـلـةـ عـنـ التـقـلـيـدـاتـ فـيـ السـوقـ أوـ تـدـنـيـ درـجـةـ الـائـتمـانـ ماـمـاـ قـدـ يـتـسـبـبـ فـيـ نـصـوبـ بـعـضـ مـصـادـرـ التـموـيلـ عـلـىـ الفـورـ. وـلـمـواـجـهـةـ هـذـهـ الـمـخـاطـرـ، قـامـتـ الـإـدـارـةـ بـتـقـوـيـعـ مـصـادـرـ التـموـيلـ وـإـدـارـةـ الـمـوـجـودـاتـ مـعـ أـخـذـ السـيـوـلـةـ فـيـ الـاعـتـباـرـ، وـالـمـحـافـظـةـ عـلـىـ رـصـيدـ كـافـيـ مـنـ الـنـقـدـ وـالـنـقـدـ الـمـعـادـلـ وـالـأـورـاقـ الـمـالـيـةـ الـقـابـلـةـ لـتـسـويـقـهـاـ.

تعـكـسـ قـائـمـةـ السـيـوـلـةـ لـلـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ الـتـدـقـقـاتـ الـنـقـدـيـةـ الـمـتـوقـعـةـ وـالـتـيـ تـتـضـمـنـ مـدـفـوعـاتـ مـعـدـلـاتـ الـأـرـبـاحـ الـمـسـتـقـبـلـةـ عـلـىـ مـدـىـ عـمـرـ هـذـهـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ. يـلـخـصـ الـجـدـولـ التـالـيـ قـائـمـةـ اـسـتـحـقـاقـ الـمـطـلـوبـاتـ الـمـالـيـةـ غـيرـ الـمـخـصـومـةـ لـدـىـ الـمـجـمـوعـةـ كـمـاـ فـيـ 31ـ دـيـسـمـبـرـ اـسـتـنـادـاـ إـلـىـ التـزـامـاتـ السـدـادـ الـتـعـاـديـةـ غـيرـ الـمـخـصـومـةـ.

المجموع	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من ثلاثة أشهر دينار كويتي	2019	
				دائنون مرابحة دائنون ومصروفات مستحقة حساب مكشوف لدى البنك	المجموع
12,818,500	11,875,000	707,625	235,875		
2,220,492	269,900	1,540,455	410,137		
2,416	-	2,416	-		
15,041,408	12,144,900	2,250,496	646,012		
المجموع	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من ثلاثة أشهر دينار كويتي	2018	
				دائنون مرابحة دائنون ومصروفات مستحقة	المجموع
10,650,000	10,200,000	337,500	112,500		
1,882,438	259,963	1,422,475	200,000		
12,532,438	10,459,963	1,759,975	312,500		

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل ما نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتتوسيع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركيز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقيير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

21.3.1 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح على أرصدة دانسي المرابحة التي تحمل معدلات ربح متغيرة (إيضاح 16).

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

التأثير على ربع السنة	الزيادة/ النقص في النطاق	2019
قبل الضرائب	الأساسية	
دينار كويتي		
142,000	(+/-) 100	
100,000	(+/-) 100	2018

21.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة بصورة جوهرية لمخاطر العملات الأجنبية حيث إن أغلبية موجودات ومطلوبات المجموعة مدرجة بالدينار الكويتي.

21.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيم العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة لتركيز قطاعات الأعمال.

يوضح الجدول التالي مدى حساسية قيمة الاستثمارات المسعرة للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الأسهم، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن تأثير النقص في أسعار الأسهم من المتوقع أن يعادل ويقابل تأثير الزيادات الموضحة.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في 31 ديسمبر 2019 نتيجة تغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربع السنة قبل الضرائب	مؤشرات السوق
2018	الكويت
دينار كويتي	
-	
-	

إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018. يتكون رأس المال من إجمالي حقوق الملكية باستثناء احتياطي تحويل عملات أجنبية ويقدر ذلك بمبلغ 124,567,369 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 122,356,895 دينار كويتي).

22 التزامات رأس المال

قامت المجموعة بابرام عقود إنشاء مع أطراف أخرى وبناءً على ذلك تلتزم المجموعة بالإنفاق الرأسمالي المستقبلي فيما يتعلق بالعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 15,471,226 دينار كويتي (2018: 783,746 دينار كويتي).

23 قياس القيمة العادلة

الأدوات المالية
ت تكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيم العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة لا تختلف بصورة مادية عن قيمها الدفترية.

تم توضيح المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيم العادلة للموجودات في قسم القيمة العادلة في الإيضاح 2.5:
ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى 2: أساليب تقدير أخرى يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقدير أخرى لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يوضح الجدول التالي تحليل موجودات المجموعة المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة في 31 ديسمبر:

المستوى 3
دينار كويتي

1,587,028

2019
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

المستوى 3
دينار كويتي

2,417,921

2018
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي ضمن المستوى 3 من الموجودات المالية التي يتم تسجيلها بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر.

صافي المشتريات والتحويلات والبيعيات والتسويات في نهاية السنة	صافي الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في بداية السنة
دينار كويتي	دينار كويتي

2019
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

1,587,028 (386,264) (444,629) 2,417,921

2018
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2,417,921 1,015,531 (47,844) 1,450,234

23 قياس القيمة العادلة (تنمية)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تنمية)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير المحوظة المستخدمة في تقييم الموجودات المالية:

صناديق مدار:

تم تقييم الصناديق والمحافظ المدار استناداً إلى صافي القيمة التي تم تقديمها من قبل أمين الصندوق. إن المعلومات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير المحوظة للتقييم لحساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير المحوظة ليست متوفرة.

	المدخلات الجوهرية	غير المحوظة	المعدل	حساسية المدخلات للقيمة العادلة	اساليب التقييم
إن الزيادة (الانخفاض) بنسبة 5% في معدل الخصم يؤدي إلى انخفاض (زيادة) في القيمة العادلة بمبلغ 90,171 دينار كويتي	معدل الخصم لضعف %50	10 -		طريقة التسويق*	أوراق مالية غير مسورة مضاعفات السوق

* إن الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي حددت المجموعة أنه يضعها المشاركون في السوق في اعتبارهم عند تحديد سعر الاستثمارات.

موجودات غير مالية

المجموع	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2019 عقارات استثمارية
66,055,553	26,569,000	39,486,553	-	63,462,636
=====	=====	=====	=====	=====

2018
عقارات استثمارية

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات غير المالية ضمن المستوى 3 المدرجة بالقيمة العادلة في 31 ديسمبر.

كما في 31 ديسمبر 2019 عقارات استثمارية	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات في نهاية السنة دينار كويتي	صافي الخسائر والتسويات دينار كويتي	في بداية السنة دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2018 عقارات استثمارية
26,569,000	1,000	(350,000)	26,918,000	26,918,000
=====	=====	=====	=====	=====

كما في 31 ديسمبر 2018 عقارات استثمارية	صافي المشتريات والتحويلات والمبيعات في نهاية السنة دينار كويتي	صافي الخسائر والتسويات دينار كويتي	في بداية السنة دينار كويتي	كما في 31 ديسمبر 2018 عقارات استثمارية
26,918,000	56,150	(81,150)	26,943,000	26,943,000
=====	=====	=====	=====	=====

تفاصيل أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية:

عقارات استثمارية
عقارات قيد التطوير

يتم تقييم العقار قيد التطوير باستخدام طريقة مقارنة المبيعات للأرض وطريقة تكلفة أعمال البناء. تستند طريقة مقارنة المبيعات إلى مقارنة أسعار السوق النشطة لعقارات مماثلة ومعاملات السوق الحديثة المتكافئة المعدلة لفرق في طبيعتها أو موقعها أو حالة العقار المحدد. تستند طريقة التكلفة المقدرة إلى مقارنة تكلفة إنشاء عقار مماثل مع مراعاة استهلاك تكاليف الإنشاء المعدلة لفرق في طبيعتها أو موقعها أو حالة العقار المحدد.

عقارات مطورة

يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات التي تستند إلى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي يتم احتسابها من خلال خصم إيرادات الإيجارات الناتجة سنوياً من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق. إن تفاصيل مدخلات التقييم وتحليل الحساسية مبينة في الإيضاح 4.