



A'AYAN REAL ESTATE
الريادة في التطوير العقاري

شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

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

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

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

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات 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.

لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

أ) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 8,566,751 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017): 9,357,154 دينار كويتي). تتم المحاسبة عن الاستثمار في الشركات الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات ميدنياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغير ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات لانخفاض في القيمة.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث أن الإدارة تستخدم أحكاماً وتقديرات في تقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها، بما في ذلك التغيرات الجوهرية العكسية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها، وذلك بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركات المستثمر فيها. وقمنا بتقييم افتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة العوامل ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتنبؤات الاقتصادية بغرض تحديد أي مؤشرات على انخفاض القيمة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) انخفاض قيمة استثمارات في شركات زميلة (تتمة)
إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 10 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة
تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وهي تحمل قيمة دفترية بمبلغ 14,382,874 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2018 (2017: 14,948,017 دينار كويتي).

تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد بدرجة كبيرة على المدخلات الرئيسية مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، ولكنها مؤيدة ببيانات السوق الملحوظة. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي اتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات حول الجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلال وكفاءة مقيم العقارات الخارجي. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

(ج) تقييم العقارات الاستثمارية
تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة ونقاس وفقاً للقيمة العادلة بمبلغ 84,182,577 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2018 (2017: 71,495,295 دينار كويتي).

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على المدخلات الرئيسية مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، ولكنها مؤيدة ببيانات السوق الملحوظة. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي اتخذتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة بيانات العقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات حول الجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينات. إضافة إلى ذلك، أخذنا في اعتبارنا موضوعية واستقلال وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. وقمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية لدى المجموعة ضمن الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

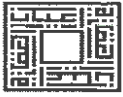
تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. 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. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

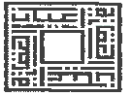
بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
(العيان والعصيمي وشركاهم)



بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
			بيع عقارات للمتاجرة
7,250,000	850,000		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
(6,519,512)	(775,950)		
			ربح بيع عقارات للمتاجرة
730,488	74,050		إيرادات تمويل عقاري
425,844	76,345		إيرادات إيجار
2,150,113	3,536,068		أتعاب إدارة
74,590	98,476		ربح بيع عقار استثماري
-	5,856	9	أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية
(651,101)	8,722,166	9	خسارة بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(7,430)	-		حصة في نتائج شركات زميلة
(5,874,136)	498,922	10	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(740)		الأرباح أو الخسائر
3,357	(995)		(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
68,535	47,603		إيرادات أخرى
(3,079,740)	13,057,751		
			المصروفات
			تكاليف تمويل
(741,782)	(700,946)		تكاليف موظفين
(987,398)	(924,730)		مصروفات إدارية
(531,409)	(689,193)		مصروفات تشغيل أخرى
(1,015,947)	(813,586)		رد (خسائر) انخفاض القيمة ومخصصات أخرى
(1,500,565)	28,179	3	
(4,777,101)	(3,100,276)		
			الربح (الخسارة) قبل مخصص الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(7,856,841)	9,957,475		
	(262,050)	4	الضرائب
-	(44,000)	19	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			ربح (خسارة) السنة
(7,856,841)	9,651,425		
			الخاص بـ:
			مساهمي الشركة الأم
(8,082,480)	5,937,750		الحصص غير المسيطرة
225,639	3,713,675		
(7,856,841)	9,651,425		ربح (خسارة) السنة
			ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(19.4) فلس	14.4 فلس	5	

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



بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
(7,856,841)	9,651,425
	ربح (خسارة) السنة
	(خسائر) أرباح شاملة أخرى:
	إيرادات شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
14,624	-
11	-
14,635	-
	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39)
	صافي فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
	خسائر شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
	صافي خسائر أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
	(4,113)
14,635	(4,113)
(7,842,206)	9,647,312
	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
	الخاص بـ:
(8,067,845)	5,933,637
225,639	3,713,675
(7,842,206)	9,647,312
	مساهمي الشركة الأم
	الحصص غير المسيطرة

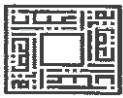
بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
27,163	38,531		موجودات غير متداولة
-	64,215	8	ممتلكات ومعدات
-	396,826	8	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
869,216	-	8	موجودات مالية متاحة للبيع
71,495,215	84,182,577	9	عقارات استثمارية
9,357,154	8,566,751	10	استثمار في شركات زميلة
452,376	21,981	6	مدينو تمويل عقاري
82,201,124	93,270,881		
1,208,247	1,314,587	19	موجودات متداولة
14,948,017	14,382,874	7	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
628,015	65,945	6	عقارات للمتاجرة
1,982,442	2,956,759	11	مدينو تمويل عقاري
6,291,465	2,328,882		مدينون وموجودات أخرى
25,058,186	21,049,047		ارصدة لدى البنوك
107,259,310	114,319,928		مجموع الموجودات
41,564,230	41,564,230	14	حقوق الملكية والمطلوبات
22,742,515	15,482,708		حقوق الملكية
-	(465,770)	16	راس المال
42,949	47,792		علاوة إصدار اسهم
5,117,782	5,742,162	15	اسهم خزينة
3,933,587	4,557,967	15	احتياطي اسهم خزينة
(48,427)	(8,520)		احتياطي إجباري
(7,259,807)	4,619,677		احتياطي عام
6,128	6,128		احتياطي القيمة العادلة
66,098,957	71,546,374		ارباح مرحلة (خسائر متراكمة)
19,228,975	22,942,650		احتياطي تحويل عملات اجنبية
85,327,932	94,489,024		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
530,796	423,860		الحصص غير المسيطرة
8,038,842	5,895,339	12	إجمالي حقوق الملكية
8,569,638	6,319,199		مطلوبات غير متداولة
4,429,024	6,166,581	12	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
8,932,716	7,345,124	13	دائنو توريق
13,361,740	13,511,705		مطلوبات متداولة
21,931,378	19,830,904		دائنو توريق
107,259,310	114,319,928		دائنون تجاريون وارصدة دائنة أخرى
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أدرك
2019
3
إبراهيم العوضي
الرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

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



بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 ديسمبر كويتي	2018 ديسمبر كويتي	إيضاحات	
(7,856,841)	9,957,475		أنشطة التشغيل
			ربح (خسارة) السنة قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			تعديلات غير نقدية لمطبقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
1,912	13,265		استهلاك
-	(5,856)	9	ربح بيع عقار استثماري
651,101	(8,722,166)	9	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
5,874,136	(498,922)	10	حصة في نتائج شركات زميلة
	740		التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,430	-		خسائر بيع موجودات مالية متاحة للبيع
741,782	700,946		تكاليف تمويل
148,036	67,639		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(58,360)	(10,024)	3	رد خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري
72,847	(18,155)	3	خسائر انخفاض قيمة (رد خسائر) عقارات للمتاجرة
684,678	-	3	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
801,400	-	3	مخصص دعوى قضائية
1,068,121	1,484,942		
5,835,949	1,002,489		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
43,386	(106,340)		مدينو تمويل عقاري
5,708,628	583,298		مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
(292,164)	314,527		عقارات للمتاجرة
(669,900)	(1,893,642)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
11,694,020	1,385,274		
(203,965)	(174,575)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
11,490,055	1,210,699		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
-	(24,633)		شراء ممتلكات ومعدات
18,759	-		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	(885,522)		دفعة مقدما لشراء عقارات استثمارية
(487,121)	(234,869)	9	إنفاق رأسمالي متكدب لعقارات استثمارية
(3,229,878)	(3,787,931)	9	إضافات إلى عقارات استثمارية
-	63,460	9	المحصل من بيع عقارات استثمارية
1,580,040	1,264,032	10	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
-	(544,542)		شراء أسهم خزينة
-	83,615		بيع أسهم خزينة
(2,118,200)	(4,066,390)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(1,658,822)	(450,864)		صافي سداد دائني توريق
(2,701,675)	-	14	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(741,782)	(656,028)		تكاليف تمويل مدفوعة
(5,102,279)	(1,106,892)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
4,269,576	(3,962,583)		صافي (النقص) الزيادة في الأرصدة لدى البنوك
2,021,889	6,291,465		الأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
6,291,465	2,328,882		الأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

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



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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموع	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	احتياطي تحويل عملات أجنبية	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي عام	احتياطي إجباري	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
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
85,327,932	19,228,975	66,098,957	6,128	(7,259,807)	(48,427)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	في 1 يناير 2018
(25,293)	-	(25,293)	-	(69,313)	44,020	-	-	-	-	-	-	تعديل للانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 2.2)
85,302,639	19,228,975	66,073,664	6,128	(7,329,120)	(4,407)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	الرصيد كما في 1 يناير 2018
9,651,425	3,713,675	5,937,750	-	5,937,750	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(4,113)	-	(4,113)	-	-	(4,113)	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
9,647,312	3,713,675	5,933,637	-	5,937,750	(4,113)	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الأرباح الشاملة للسنة
-	-	-	-	7,259,807	-	-	-	-	-	(7,259,807)	-	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 14)
-	-	-	-	(1,248,760)	-	624,380	624,380	-	-	-	-	التحويل إلى الاحتياطيات
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(544,542)	-	-	شراء أسهم خزينة
(460,927)	-	(460,927)	-	-	-	-	-	4,843	78,772	-	-	بيع أسهم الخزينة
94,489,024	22,942,650	71,546,374	6,128	4,619,677	(8,520)	4,557,967	5,742,162	47,792	(465,770)	15,482,708	41,564,230	في 31 ديسمبر 2018
95,871,813	19,003,336	76,868,477	6,117	3,524,348	(63,051)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	في 1 يناير 2017
(7,856,841)	225,639	(8,082,480)	-	(8,082,480)	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
14,635	-	14,635	11	-	14,624	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
(7,842,206)	225,639	(8,067,845)	11	(8,08,480)	14,624	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	(2,701,675)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية
85,327,932	19,228,975	66,098,957	6,128	(7,259,807)	(48,427)	3,933,587	5,117,782	42,949	-	22,742,515	41,564,230	في 31 ديسمبر 2017

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

1 معلومات حول الشركة والأنشطة الرئيسية

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإعادة إصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 4 مارس 2019. يجوز للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي وذلك بعد الإصدار.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها وإقامتها في دولة الكويت. يتم تداول أسهم الشركة علناً ببورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى")، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 2973 الصفاة 13030 - دولة الكويت.

تم عرض معلومات عن هيكل المجموعة بالإيضاح 2.4. ويتضمن الإيضاح 19 معلومات عن العلاقات الأخرى مع الأطراف ذات علاقة للمجموعة.

1.2 الأنشطة الرئيسية

فيما يلي الأنشطة الرئيسية:

- التملك والمتاجرة في والتأجير والاستئجار للعقارات داخل الكويت وخارجها
- أعمال الإنشاءات المتعلقة بالعقارات
- المتاجرة في مواد ومستلزمات البناء
- المشاركة في إقامة المصانع والشركات المتعلقة بأنشطة الكويت داخل الكويت وخارجها
- خدمات الصيانة للمباني المملوكة للشركة وللغير.
- تنفيذ كافة الأنشطة العقارية (الشراء والبيع والتملك والتطوير للأراضي وإقامة المشروعات التجارية والسكنية والسياحية من قبل الشركة والغير).
- استغلال فوائض الاستثمار في محافظ مدارة من قبل شركات متخصصة داخل أو خارج الكويت.
- أنشطة التملك والإدارة والتشغيل والاستثمار والاستئجار والتأجير للفنادق والأندية الصحية والمنشآت السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمتاجر والمشروعات الرياضية
- الحصول على العلامات التجارية المتعلقة بأنشطة الشركة وتأسيس الشركات التابعة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة في تطوير مشروعات البنية التحتية والسكنية والتجارية والصناعية وإدارتها من خلال نظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT).
- أنشطة البناء والاستثمار في المعامل الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري

تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات في أسهم (أسهم وصناديق) والعقارات الاستثمارية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

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

إن طبيعة وأثر هذه المعايير والتعديلات كل على حدة موضحاً أدناه.

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية

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

(أ) التصنيف والقياس

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين رئيسيين: نموذج الأعمال الذي تطبقه المجموعة لإدارة الأصل، والتدفقات النقدية التعاقدية من الأدوات والتي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم ("عامل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

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

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

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

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

- 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
- المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
- المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

(ب) انخفاض القيمة

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

(ج) محاسبة التحوط

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 15- الإيرادات من عقود مع العملاء

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

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

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40- تحويلات العقار الاستثماري

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

أحكام انتقالية

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

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

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

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



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

- 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)
المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
أحكام انتقالية (تتمة)
فيما يلي مجمل التأثير على الأرباح المرحلة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	خسائر متراكمة دينار كويتي	
(48,427)	(7,259,807)	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		<i>التأثير على إعادة التصنيف:</i>
44,020	(44,020)	الاستثمار في أوراق مالية (صناديق مدارة) من متاحة للبيع إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(25,293)	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الشركات الزميلة
44,020	(69,313)	إجمالي التعديل الانتقالي عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018
(4,407)	(7,329,120)	الرصيد الافتتاحي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالي 9 في تاريخ التطبيق المبدئي كما في 1 يناير 2018

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

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	
6,291,465	-	6,291,465	التكلفة المضافة	قروض ومدينون	نقد وأرصدة لدى البنوك
62,240	-	62,240	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	متاح للبيع	استثمارات في أسهم مسعرة
742,021	-	742,021	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	متاح للبيع	استثمارات في أسهم غير مسعرة
64,955	-	64,955	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	متاح للبيع	صناديق مشتركة
1,540,196	-	1,540,196	التكلفة المضافة	قروض ومدينون	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,080,391	-	1,080,391	التكلفة المضافة	قروض ومدينون	مدينو تمويل عقاري
1,982,442	-	1,982,442	التكلفة المضافة	قروض ومدينون	مدينون
11,763,710	-	11,763,710			إجمالي الموجودات المالية



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

مطابقة القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند التطبيق المبني
يعرض الجدول التالي مطابقة القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018:

القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018 دينار كويتي	إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	
-	(869,216)	869,216	استثمارات متاحة للبيع
804,261	804,261	-	الرصيد الافتتاحي
64,955	64,955	-	إلى القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
869,216	-	869,216	إلى القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	-	الرصيد الختامي
804,261	804,261	-	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى - أسهم
804,261	804,261	-	الرصيد الافتتاحي
-	-	-	من المتاح للبيع
804,261	804,261	-	الرصيد الختامي
-	-	-	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
64,955	64,955	-	الرصيد الافتتاحي
64,955	64,955	-	من المتاح للبيع
-	-	-	الرصيد الختامي

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

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

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للاعتراف للمستأجر - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الالتزام بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

تتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الاصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

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

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

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

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

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

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

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

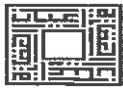
أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

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

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات ذات الصلة والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم الاعتراف بأي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية القانونية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2017	2018		
المتاجرة في عقارات تمويل عقارات	%99	%99	البحرين	مملوكة مباشرة من قبل الشركة الأم شركة ركاز العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	%90	%90	السعودية	شركة عين الكويتية العقارية ذ.م.م.
عقارات	%66.06	%66.06	الكويت	شركة محاصة يال مول
عقارات	%99	%99	الكويت	شركة هاجر الإقليمية للتجارة العامة ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	مملوكة بشكل غير مباشر من خلال شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة املاك الخليج العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	الكويت	شركة بوابة املاك الكويت العقارية ذ.م.م.
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	البحرين	شركة عنان العقارية ش.ش.و. (ملكية فردية)
المتاجرة في عقارات	%99.9	%99.9	السعودية	شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.

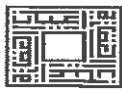
تبلغ الحصة الفعلية للشركة الأم في شركاتها التابعة نسبة 100% باستثناء شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركة محاصة مركز يال التجاري. تحتفظ المجموعة بحصص في الشركات التابعة ذات الصلة المذكورة أعلاه. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. أكد الأمناء كتابة على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة محاصة يال مول هي شركة تابعة فقط ذات حصص غير مسيطرة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة. وفيما يلي المعلومات المالية للشركة التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

شركة محاصة يال مول	
2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
19,228,975	22,942,650
225,639	3,713,675

ارصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية
ارباح موزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

شركة تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين شركات المجموعة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		ملخص بيان الأرباح او الخسائر
1,578,974	11,851,145	الإيرادات
(914,157)	(909,264)	المصروفات
<u>664,817</u>	<u>10,941,881</u>	ربح السنة
<u>664,817</u>	<u>10,941,881</u>	إجمالي الإيرادات للشاملة للسنة
		ملخص بيان المركز المالي
57,840,021	68,567,447	إجمالي الموجودات
1,186,059	971,605	إجمالي المطلوبات
<u>56,653,962</u>	<u>67,595,842</u>	إجمالي حقوق الملكية
		ملخص معلومات بيان التدفقات النقدية
1,431,726	1,446,532	التشغيل
13,806	(673,594)	الاستثمار
<u>1,445,532</u>	<u>772,938</u>	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل

استثمار في شركات زميلة

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

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

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

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

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

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

العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

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

شركات المجموعة

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

تكاليف التمويل

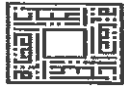
إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحياسة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بعرض الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

الزكاة

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

أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

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

ممتلكات ومعدات

تسجل الممتلكات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا توفرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

عقارات استثمارية

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

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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

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

عقارات للمتاجرة

إن العقارات للمتاجرة التي يتم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع ضمن سياق الأعمال الطبيعي بخلاف أن يتم الاحتفاظ بها لغرض التأجير أو رفع قيمتها الرأسمالية يتم الاحتفاظ بها كعقارات للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. وتتضمن التكلفة الأرض ملك حر والمبالغ المدفوعة إلى المقاولين لقاء أعمال الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية لقاء الخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات وغيرها من التكاليف ذات الصلة. يتم تسجيل العمولات غير المستردة المدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الطبيعي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة ناقصاً تكاليف الإنجاز المقدرة والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع. يتم تحديد تكلفة العقار للمتاجرة المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة للعقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

أسهم خزينة

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

ربحية السهم

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

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

مخصصات

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة

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

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

عقود التأجير

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

المجموعة كمستأجر

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

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

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

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

المجموعة كمؤجر

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

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الموجودات إلى العملاء أو عندما يتم تقديم الخدمات. يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

الإيرادات من بيع عقارات

يتم الاعتراف بالإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند استلام الأصل.

إيرادات تمويل عقاري

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقارات على أساس زمني نسبي لتوليد عائدات بمعدلات دورية ثابتة بناءً على الرصيد القائم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات تأجير

تعتبر الشركة الموفر في عقود التأجير التشغيلي. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

إيرادات أتعاب

يتم استحقاق الأتعاب المكتسبة من تقديم الخدمات على مدة الفترة الزمنية لتقديم الخدمات. وتتضمن هذه الأتعاب الاستشارات وأتعاب الإدارة. وتسجل إيرادات الأتعاب عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 19 الأدوات المالية. راجع القسم 2.2 لعرض التأثير. لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، يستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية – الاعتراف والقياس.

(أ) الاعتراف والقياس المبني

يتم مبدئيا الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئيا عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة.

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

(ب) التصنيف والقياس اللاحق

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

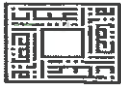
عند الاعتراف المبني، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى- الاستثمار في الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقا للاعتراف المبني، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات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

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

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

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

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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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

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

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

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة التي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

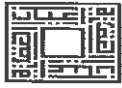
الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفائدة فقط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

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

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

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

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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
 - ◀ استثمارات في الدين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
 - ◀ استثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
 - ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - ◀ موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق
 - ◀ قروض ومديون
 - ◀ موجودات مالية متاحة للبيع
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفائدة، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح والخسائر المتركمة في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات الربح أو توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
- تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي
- تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي
- تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفائدة وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمتركمة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتركمة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

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

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

2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية

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

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

(د) المقاصة

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

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

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل أي خسائر لانخفاض ف القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والمدينين التجاريين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات. كما قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

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

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

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

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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (تتمة)

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

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

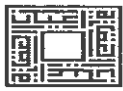
انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

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

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

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

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



2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين 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، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

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

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

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات 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 والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.



2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام الجوهرية

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

تصنيف العقارات

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

تصنيف الموجودات المالية

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

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

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

التقديرات والافتراضات

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

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

يُدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد ما في حالة وجود أدلة خارجية مناسبة وفي ضوء المعاملات السوقية.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة لعقارات مطورة مماثلة ناقصاً التكاليف المقدرة لإنجاز الإنشاءات وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإنجاز.

- 2 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
- 2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)
- التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

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

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

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

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 9.

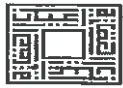
قياس القيمة العادلة

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

3 رد (خسائر) الانخفاض في القيمة ومخصصات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
58,360	10,024	رد خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل عقاري (إيضاح 6)
(72,847)	18,155	رد (خسائر) انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(684,678)	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(801,400)	-	مخصص دعوى قضائية *
(1,500,565)	28,179	

* خلال السنة السابقة، سجلت شركة تابعة للشركة الأم مخصصاً مقابل دعوى قضائية مقامة ضد الشركة التابعة. وتلقت الشركة التابعة استشارة مستشارها القانوني لاحتساب مخصص بالبيانات المالية نظراً لأنه من المحتمل أن تكون هناك ضرورة لتدفق صادر للموارد لتسوية هذا الالتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

4 الضرائب

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	52,265	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	153,406	حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	56,379	حصة زكاة
-	262,050	

تتضمن حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة مبلغ 30,542 دينار كويتي و31,860 دينار كويتي على التوالي يتعلقان بشركة تابعة.

5 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. وتحتسب ربحية السهم المخفضة بقسمة الربح (الخسارة) الخاص بحاملي الأسهم العادية للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. وحيث إنه ليس هناك أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

2017	2018	
(8,082,480)	5,937,750	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
415,642,299	413,402,469	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم) *
(19.4)	14.4	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

* يراعي المتوسط المرجح لعدد الأسهم المتوسط المرجح لتأثير التغيرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

ليس هناك أي معاملات أخرى تتضمن أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ البيانات المالية المجمعة وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

6 مدينو تمويل عقاري

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,218,559	96,144	مجمل المبلغ
(127,256)	(7,330)	ناقصاً: ربح مؤجل
1,091,303	88,814	
(10,912)	(888)	ناقصاً: مخصص انخفاض القيمة
1,080,391	87,926	مخصص ائتمان
452,376	21,981	غير متداول
628,015	65,945	متداول
1,080,391	87,926	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

6 مدينو تمويل عقاري (تتمة)

فيما يلي الحركات في مخصص انخفاض قيمة مديني التمويل العقاري:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,272	10,912	في بداية السنة
(58,360)	(10,024)	رد مخصص ائتمان خلال السنة (إيضاح 3)
10,912	888	في نهاية السنة

7 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,053,399 دينار كويتي (2017): 1,050,238 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابة أن المجموعة هي المالك المستفيد لهذه العقارات؛ وذلك من خلال كتب تنازل. إن العقارات التي تقع في دولتي عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بقيمة 10,908,511 دينار كويتي (2017): 10,908,511 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 6,525,531 دينار كويتي (2017): 6,525,531 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق - الذي يمثل المدفوعات مقدماً المتوقع ردها إلى العميل فيما يتعلق بصفقات التمويل العقاري ناقصاً المصروفات المتكبدة والمدفوعات مقدماً - تحت بند دائنين ومصروفات مستحقة بقيمة 3,551,067 دينار كويتي (2017): 4,376,865 دينار كويتي).

تدرج العقارات للمتاجرة للمجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل. وتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بناءً على تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين عقاريين خارجيين مستقلين ومعتمدين لديهم مؤهلات مهنية معروفة وذات صلة بالإضافة إلى خبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الجاري تقييمها. ويتم إجراء تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة استناداً إلى قيم السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

إن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2017): 550,939 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائني توريق (إيضاح 12).

8 استثمارات في أسهم

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	64,215	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (المعيار الدولي للتقارير المالية 9): - صناديق مدارة
-	64,215	
-	58,126	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (المعيار الدولي للتقارير المالية 9) - أسهم مسعرة - أسهم غير مسعرة
-	338,700	
-	396,826	
62,240	-	موجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39) - أسهم مسعرة
338,700	-	- أسهم غير مسعرة *
468,276	-	- محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة
869,216	-	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

8 استثمارات في أسهم (تتمة)

يتم إدراج الاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 338,700 دينار كويتي بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إن وجد - وذلك نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها وعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل. خلال السنة السابقة، أجرت الإدارة تقييماً لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الاستثمارات. واستناداً إلى هذا التقييم، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 684,678 دينار كويتي في الأرباح أو الخسائر (إيضاح 3).

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أساليب التقييم ضمن الإيضاح 22.1.

9 عقارات استثمارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
68,429,317	71,495,215	في 1 يناير
487,121	234,869	إنفاق رأسمالي متكبد لعقارات استثمارية ¹
3,229,878	3,787,931	إضافات ¹
	(57,604)	استبعادات ²
(651,101)	8,722,166	التغير في القيمة العادلة ³
<u>71,495,215</u>	<u>84,182,577</u>	في 31 ديسمبر

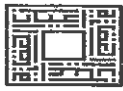
¹ قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بحيازة عقارات في دولة الكويت لقاء مبلغ 3,787,931 دينار كويتي (2017: 3,229,878 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة مصروفات تطوير بمبلغ 234,869 دينار كويتي خلال السنة المنتهية بذلك التاريخ (2017: 487,121 دينار كويتي).

² قامت المجموعة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ببيع عقار استثماري ذي قيمة دفترية إجمالية بمبلغ 57,604 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 63,460 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي) مما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 5,856 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي).

³ تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية ذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية التي يتم تقييمها. تتفق نماذج التقييم المطبقة مع المبادئ الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتم تحديد القيمة العادلة عن طريق الجمع ما بين طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة طريقة رسمة الإيرادات استناداً إلى صافي إيرادات التشغيل العادية الناتجة عن العقار مقسوماً على معدل الرسمة (الخصم). أما طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى المعاملات المماثلة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في السعر لكل متر مربع. واستناداً إلى هذه التقييمات، تعرضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للازدياد (2017: الانخفاض) بمبلغ 8,722,166 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 651,101 دينار كويتي).

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,246,359	3,506,406	عقارات قيد التطوير
69,248,856	80,676,171	عقارات مطورة
<u>71,495,215</u>	<u>84,182,577</u>	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

9 عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي التركيز الجغرافي للعقارات الاستثمارية ذات الصلة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
64,864,424	77,590,000	دولة الكويت
6,630,791	6,592,577	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
<u>71,495,215</u>	<u>84,182,577</u>	

إن بعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 11,428,201 دينار كويتي (2017: 9,139,605 دينار كويتي) مرهونة مقابل دانني تورق (إيضاح 12).

تم الإفصاح ضمن الإيضاح 22.2 عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

10 استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2017	2018		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("برج هاجر")*
شراء وبيع وتطوير العقارات	26.0%	26.0%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
نادي صحي وخدمات أجهزة رياضية	45.0%	45.0%	الكويت	شركة القوة القابضة

*تتضمن القيمة الدفترية للاستثمار شهرة بمبلغ 670,000 دينار كويتي (2017: 670,000 دينار كويتي).

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,811,330	9,357,154	في 1 يناير
(1,580,040)	(1,264,032)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
(5,874,136)	498,922	حصة في النتائج
	(25,293)	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الشركات الزميلة
<u>9,357,154</u>	<u>8,566,751</u>	في 31 ديسمبر

الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة:
الموجودات
المطلوبات

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,187,280	22,052,262	صافي الموجودات
(13,830,126)	(13,485,511)	
<u>9,357,154</u>	<u>8,566,751</u>	

الحصة في نتائج الشركات الزميلة للسنة
إيرادات
نتائج

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,888,019	5,283,598	
(5,874,136)	498,922	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

أ) الشركات المذكورة أعلاه هي شركات خاصة غير مدرجة بأي سوق للأوراق المالية وبالتالي، ليس هناك أسعار سوق مسعرة متاحة لأسهم هذه الشركات.
ب) خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح من برج هاجر بمبلغ 1,264,032 دينار كويتي (2017): 1,580,040 دينار كويتي).
ج) ليس لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2017 أو 31 ديسمبر 2018.

د) انخفاض قيمة الشركات الزميلة

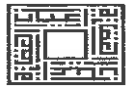
أجرت الإدارة تقييماً لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة. ووضعت الإدارة في اعتبارها العوامل مثل التغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية، بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. لم تحدد الإدارة أي مؤشرات على وقوع انخفاض إضافي في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. وبالتالي، لم يتم تسجيل أي انخفاض إضافي في القيمة في البيانات المالية المجمعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركات زميلة:

2017 الإجمالي دينار كويتي	2018 الإجمالي دينار كويتي	2018 أخرى دينار كويتي	2018 برج هاجر دينار كويتي	
76,706,594	69,125,197	12,254,092	56,871,105	الموجودات
(43,794,529)	(42,682,976)	(368,973)	(42,314,003)	المطلوبات
32,912,065	26,442,221	11,885,119	14,557,102	الإجمالي
5,888,019	4,766,489	739,832	4,026,657	صافي إيرادات التشغيل للسنة
(17,487,071)	1,589,045	(30,999)	1,620,044	نتائج السنة
-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
9,357,154	8,566,751	3,311,264	5,255,487	القيمة الدفترية

11 مدينون وموجودات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
11,136	2,572	الموجودات المالية
1,971,306	2,068,665	مدينو موظفين
1,982,442	2,071,237	مدينون آخرون
-	885,522	الموجودات غير المالية
1,982,442	2,956,759	دفعة مقدماً لشراء عقار استثماري

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

11 مدينون وموجودات أخرى (تتمة)

إن الفئات ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

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

راجع الإيضاح 20.2 حول مخاطر انتمان الأرصدة المدينة والذي يوضح كيفية قيام المجموعة بإدارة وقياس الجودة الائتمانية للأرصدة المدينة غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة.

12 دائنو تورق

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,697,674	12,317,713	مجمل المبلغ
(229,808)	(255,793)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة مستحقة
<u>12,467,866</u>	<u>12,061,920</u>	
8,038,842	5,895,339	غير متداول
4,429,024	6,166,581	متداول
<u>12,467,866</u>	<u>12,061,920</u>	

تحمل أرصدة دائني التورق متوسط تكلفة تمويل بنسبة 5.5% (2017: 5.25%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تورق بمبلغ 12,061,920 دينار كويتي (2017: 12,467,866 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقارات استثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 11,428,201 دينار كويتي (2017: 9,139,605 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2017: 550,939 دينار كويتي) ونسبة 80% من استثمار المجموعة في أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفل)، وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99.9%.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات قروضها كما لم تتخلف عن سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقيات القروض.

13 دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
110,144	353,376	مصرفات مستحقة
757,331	178,714	مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري
4,376,865	3,551,067	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة عقارات
1,103,394	1,032,500	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
2,584,982	2,229,467	دائنون آخرون
<u>8,932,716</u>	<u>7,345,124</u>	



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

14 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي		
41,564,230	41,564,230	415,642,299	415,642,299

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

ب- علاوة إصدار الأسهم
ليست علاوة إصدار الأسهم متاحة للتوزيع.

قرر مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 24 أبريل 2018 إطفاء الخسائر بمبلغ 7,259,807 دينار كويتي مقابل احتياطي علاوة إصدار الأسهم.

ج- توزيعات مسددة ومقترحة

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
2,701,675	-

توزيعات أرباح نقدية مدفوعة ومعلنة:
توزيعات أرباح نهائية لسنة 2017: لا شيء (2016: 6.5 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)

توزيعات أرباح مقترحة لأسهم عادية:
توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2018: 5 فلس للسهم (2017: لا شيء) (باستثناء أسهم الخزينة)

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية لموافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

15 الاحتياطيات

الاحتياطي الإجمالي

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يتم بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم اقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإجمالي نسبة 50% من رأس المال المصدر. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الاحتياطيات القابلة للتوزيع. يتم رد المبالغ المخصصة من الاحتياطي عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

الاحتياطي العام

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي بحد أقصى تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

16 أسهم خزينة

2017	2018
-	8,117,382
-	1.95%
-	465,770
-	462,691

عدد أسهم الخزينة
نسبة إجمالي الأسهم القائمة (%)
التكلفة (دينار كويتي)
قيمة السوق (دينار كويتي)

إن الاحتياطيات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة تملك الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.



معلومات القطاعات 17

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل المسنول عن اتخاذ قرارات التشغيل بهدف توزيع الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات؛ ويتم مطابقة هذه التقارير مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنقسم أعمال المجموعة إلى أقسام وظيفية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- إدارة المشاريع والعقارات

ب- الاستثمارات المالية

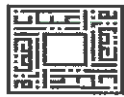
ج- التمويل العقاري

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه والقابلة لرفع التقارير عنها.

تراقب الإدارة نتائج تشغيل وحدات أعمالها على أساس منفصل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاعات الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بكل قطاع على حدة. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات تقارير القطاعات السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

المجموع		أخرى		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
3,117,690	13,057,751	-	-	1,142,848	4,301,809	1,957,444	8,358,942	17,398	397,000	إيرادات القطاع
(10,974,531)	(3,406,326)	(1,154,722)	(1,574,929)	(1,814,185)	(970,630)	(7,777,335)	(667,770)	(228,289)	(192,997)	مصروفات القطاع
(7,856,841)	9,651,425	(1,154,722)	(1,574,929)	(671,337)	3,331,179	(5,819,891)	7,691,172	(210,891)	204,003	نتائج القطاع
107,259,310	114,319,928	68,496	80,090	21,845,381	20,744,134	82,057,519	90,941,453	3,287,914	2,554,251	موجودات القطاع
21,931,378	19,830,904	847,258	1,016,863	7,952,299	7,160,077	12,055,347	10,554,112	1,076,474	1,099,852	مطلوبات القطاع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

18 التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بمبلغ 162,086 دينار كويتي (2017: 205,165 دينار كويتي).

19 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي تم إبرامها من قبل المجموعة في سياق الأعمال المعتاد. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى ذات علاقة	الشركات الزميلة	الشركة الأم الكبرى	
2017	2018	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
4,800	11,300	4,800	-	6,500	أتعاب إدارة
1,208,247	1,314,587	290,071	13,723	1,010,793	بيان المركز المالي المجموع
2,498	-	-	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
					قرض لموظف (مدرج ضمن مدينين وموجودات أخرى)

بنود وشروط المعاملات مع الأطراف ذات علاقة

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة تتم على أساس شروط مماثلة لتلك السائدة بالمعاملات المتكافئة. والأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل أية فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة لأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (2017: انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة) المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2017: لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

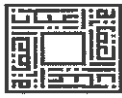
المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من مجلس الإدارة وأعضاء الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتحملون المسؤولية عن التخطيط والتوجيه والمراقبة على أنشطة المجموعة. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

مكافأة موظفي الإدارة العليا من قبل المجموعة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
416,318	352,187	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
62,871	36,869	مكافأة نهاية الخدمة
491,682	389,056	

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 44,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: لا شيء دينار كويتي). يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين بالجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.



20 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً من أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود 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 بالمسئوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

20.1 مخاطر السوق

تتمثل مخاطر السوق في مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً بين مختلف فئات الموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر معدلات الربح

مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح لدى المجموعة من دائني التورق. وتتعرض المجموعة بشكل محدود لمخاطر معدلات الربح نظراً لحقيقة أنه يعاد تسعير دائني التورق على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض استثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد من القيم المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

بلغت القيمة العادلة للتعرض لمخاطر أسعار الأسهم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 338,700 دينار كويتي. تم عرض تحليلات الحساسية المتعلقة بهذه الاستثمارات ضمن الإيضاح 22.1.

مخاطر العملات الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال الحدود التي يقرها مجلس إدارة الشركة الأم، وعلى أساس التقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار العملات الأجنبية.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بالعملات الأجنبية في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة بصورة رئيسية بالدينار الكويتي.

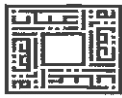
20.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. تراقب المجموعة سياستها الائتمانية ومستويات التعرض لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمدني التمويل العقاري من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء من الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة البنكية ضئيل حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، فإن المبالغ الأساسية للودائع لدى البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) مكفولة بضمان بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 في شأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية بدولة الكويت والذي أصبح نافذاً اعتباراً من 3 نوفمبر 2018.



20 إدارة المخاطر (تتمة)

20.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك والودائع محددة الأجل على أساس الخسائر المتوقعة على مدى فترة 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. وترى المجموعة أن مخاطر الائتمان المرتبطة بأرصدها البنكية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية لأطراف المقابلة وضمن بنك الكويت المركزي للودائع المودعة لدى البنوك المحلية.

المدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى معدلات التعثر الملحوظة السابقة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء الأفراد والتي تضم عدداً من الأرصدة. وتفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بصورة ملحوظة منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخراً في السداد يزيد عن 365 يوماً ما لم يتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ثمة مخاطر منخفضة لوقوع حالات التعثر لأغلبية الأطراف المقابلة للمجموعة ولا تتضمن أية مبالغ متأخرة السداد. وعليه، توصلت الإدارة إلى أن خسارة انخفاض القيمة غير جوهرية.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي معلومات موجزة عن إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,291,465	2,328,882	أرصدة لدى البنوك
1,080,391	87,926	مدينو تمويل عقاري (إيضاح 6)
1,208,247	1,314,587	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 19)
1,982,442	2,071,237	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 11)
<u>10,562,545</u>	<u>5,802,632</u>	

إن مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان تجاه عميل أو طرف مقابل فردي كما في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ 1,232,843 دينار كويتي (2017: 4,504,377 دينار كويتي).

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

تعتمد قيمة ونوع الضمانات المطلوبة على تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. يتم تطبيق التعليمات الإرشادية الصادرة من إدارة المخاطر بالمجموعة فيما يتعلق بإمكانية قبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

يتم في الأساس تقديم ضمانات لمديني التمويل العقاري مقابل الموجودات المرتبطة بها. ويجوز المطالبة بتقديم ضمانات إضافية. كما يمكن للمجموعة بيع الضمان في حالة تعثر المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

تراقب الإدارة القيمة العادلة للضمانات كما تطالب بالحصول على ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات الأساسية، وذلك عند الضرورة.

20.3 مخاطر السيولة

تعرف مخاطر السيولة بأنها مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها عن طريق تقديم النقد أو أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ومصروفات التمويل ومدفوعات أصل المبلغ على أدوات الدين.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

20 إدارة المخاطر (تتمة)

20.3 مخاطر السيولة (تتمة)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2018
12,317,713	6,000,951	5,903,868	412,894	دائنو تورق
7,345,124	4,218,518	2,284,458	842,148	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
19,662,837	10,219,469	8,188,326	1,255,042	
				في 31 ديسمبر 2017
12,697,674	8,055,873	4,223,899	417,902	دائنو تورق
8,932,716	-	7,997,870	934,846	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
21,630,390	8,055,873	12,221,769	1,352,748	

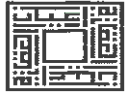
21 إدارة رأس المال

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

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 السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصاً الأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
12,467,866	12,061,920	دائنو تورق
8,932,716	7,345,124	دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى
(6,291,465)	(2,328,882)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك
15,109,117	17,078,162	صافي الدين
66,098,957	71,546,374	رأس المال
81,208,074	88,624,536	رأس المال وصافي الدين
19%	19%	معدل الإقراض



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

22 قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

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

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

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

22.1 الأدوات المالية

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

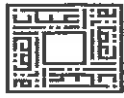
قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
31 ديسمبر 2018			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: صناديق مدارة			
-	64,215	-	64,215
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى: أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة			
-	-	58,126	58,126
338,700	-	-	338,700
338,700	-	58,126	396,826
31 ديسمبر 2017			
موجودات مالية متاحة للبيع: أسهم مسعرة محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة			
-	-	62,240	62,240
-	468,276	-	468,276
-	468,276	62,240	530,516

لم يكن هناك أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2018 أو 2017.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في منشآت مهيكلة غير مسعرة في سوق نشط. لا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بصورة منتظمة. وتستخدم المجموعة بأسلوب تقييم قائم على صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. ويتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات عند الضرورة لكي تعكس الاعتبارات مثل خصومات السيولة بالسوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، توصلت الإدارة إلى أن قيمتها الدفترية تعادل قيمتها العادلة تقريباً.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2018

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة القيمة العادلة بالمستوى 3

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

تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9	إجمالي الأرباح المسجلة ضمن الأرباح أو الخسائر	إجمالي الأرباح المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة صافي (المبيعات) والمشتريات	في 31 ديسمبر	في 1 يناير	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى: أسهم غير مسعرة*
338,700	-	-	-	338,700	-

نظراً للتغيير في السياسة المحاسبية، تم لأول مرة تسجيل الاستثمارات في الأسهم المقاسة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) بمبلغ 338,700 دينار كويتي ضمن المستوى 3. راجع الإيضاح 8 للاطلاع على مزيد من المعلومات.

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في التقييم:

فيما يلي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2018:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة النطاق حساسية المدخلات للقيمة العادلة

معدل الخصم لضعف التسويق	20% (2017: لا شيء)	كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي).
معدل الخصم لضعف التسويق	ستؤدي الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2017: 10%) في معدل الخصم إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 6,774 دينار	

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أنه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين في السوق عند تسعير الاستثمارات.

22.2 الموجودات غير المالية:

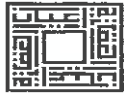
يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهرية المحفوظة (المستوى 2)	الأسعار المعلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	الإجمالي	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	عقارات استثمارية
84,182,577	-	-	84,182,577	
71,495,215	-	-	71,495,215	31 ديسمبر 2017 عقارات استثمارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين أي من مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2018 أو 2017.

تم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 9.



22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

22.2 الموجودات غير المالية: (تتمة)

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

النطاق 2017	النطاق 2018	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	القيمة العادلة 2017 دينار كويتي	القيمة العادلة 2018 دينار كويتي	أسلوب التقييم
51 - 212	61 - 252	متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)	63,849,000	73,940,000	طريقة رسملة الإيرادات
5.62% - 8.50%	6.69%-10.12%	متوسط الإيجار (لكل متر مربع) (دينار كويتي)	7,646,215	10,242,577	طريقة المقارنة بالسوق
65 - 4,545	99 - 6,887	السعر (لكل متر مربع) (دينار كويتي)			

تحليل الحساسية

ستؤدي الزيادة (النقص) في متوسط الإيجار لكل متر مربع ومعدل العائد والسعر لكل متر مربع على حدة إلى ارتفاع (انخفاض) ملحوظ في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم	
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		متوسط الإيجار
3,192,450	3,697,000	+/- 5%	معدل العائد
317,657	367,861	+/- 50 نقطة أساسية	السعر لكل متر مربع
382,311	512,129	+/- 5%	

23 أحداث لاحقة لفترة البيانات المالية المجمعة

لاحقاً لفترة البيانات المالية المجمعة، قامت الشركة الأم ببيع حصة ملكيتها في شركة زميلة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 315,000 دينار كويتي مما أدى إلى خسارة بمبلغ 4,000 دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة أيضاً ببيع عقار استثماري ذي قيمة دفترية بمبلغ 1,520,000 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,652,000 دينار كويتي مما أدى إلى ربح بمبلغ 132,000 دينار كويتي.