



المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش. م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	2-1
بيان المركز المالي المجمع	3
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	4
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	6
بيان التدفقات النقدية المجمع	7
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	37 - 8

تقرير مراقب الحسابات المستقل
الى السادة مساهمي المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة) المحترمين
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم) وشركتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين ووفقاً للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتوفر أساس يمكننا من إبداء رأينا.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

وكجزء 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 وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند 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 الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافٍ وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما إننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

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

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.

برأينا كذلك، أنه من خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية للقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال وتنظيم الأوراق المالية والتعديلات اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



قيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

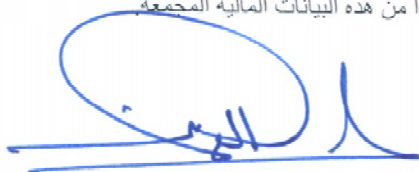
الكويت: 17 مارس 2020

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة:
6,895	7,635	5	نقد ونقد معادل
3,673	3,213	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
178	343	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
180	117	8	مستحق من أطراف ذات صلة
10,926	11,308		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
771	711	9	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,002	1,914	10	أراضي وعقارات قيد التطوير
1,091	1,268	11	استثمار في شركات زميلة
14,834	14,629	12	عقارات استثمارية
18	10		ممتلكات ومعدات
18,716	18,532		مجموع الموجودات غير المتداولة
29,642	29,840		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
1,126	1,517	13	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,126	1,517		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
2,113	1,560	14	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
2,113	1,560		مجموع المطلوبات غير المتداولة
3,239	3,077		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
10,000	10,000	15	رأس المال
3,876	3,905	16	إحتياطي إجباري
3,876	3,905	17	إحتياطي إختياري
(2,222)	(2,106)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
(410)	(453)		إحتياطي القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(51)	(51)		حصة المجموعة في إحتياطيات شركات زميلة
11,334	11,563		أرباح مرحلة
26,403	26,763		مجموع حقوق الملكية
29,642	29,840		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 37 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



تركي زيد الفهد
الرئيس التنفيذي بالوكالة



عبدالكريم محمد السعيد
رئيس مجلس الإدارة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	إيضاح	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي		
			الإيرادات:
179	135	18	أتعاب إدارة
1,377	1,457	19	صافي إيرادات تأجير
87	114	20	صافي ربح استثمارات
54	70		إيرادات تقييم عقارات للغير
65	54	11	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
1	2		أرباح فروقات عملات أجنبية
125	208		إيرادات فوائد
24	57		إيرادات أخرى
1,912	2,097		مجموع الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى:
1,190	1,248	21	تكاليف موظفين
216	237	22	مصاريف عمومية وإدارية
-	83	10	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات قيد التطوير
279	240		إستهلاكات
1,685	1,808		مجموع المصاريف والأعباء الأخرى
227	289		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(2)	(3)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(4)	(2)		الزكاة
221	284		صافي ربح السنة
2.21	2.84	23	ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 37 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
221	284	صافي ربح السنة
		بنود الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى:
		<u>بنود ممكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:</u>
-	116	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
		<u>بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:</u>
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(541)	(40)	مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(541)	76	مجموع الدخل/ (الخسارة) الشاملة للسنة
(320)	360	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 37 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقابلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقابلة)	أرباح مرحلته	حصة المجموعة في شركات زبيلة	إحتياطي القيمة التغير في	إحتياطي القيمة	فرقات ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي	إحتياطي	رأس المال
مجموع حقوق الملكية	أرباح مرحلته	حصة المجموعة في شركات زبيلة	إحتياطي القيمة التغير في	إحتياطي القيمة	فرقات ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي	إحتياطي	رأس المال
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
26,723	11,159	(51)	131	-	(2,222)	3,853	3,853	10,000
-	-	-	(131)	131	-	-	-	-
26,723	11,159	(51)	-	131	(2,222)	3,853	3,853	10,000
221	221	-	-	-	-	-	-	-
(541)	-	-	-	(541)	-	-	-	-
(320)	221	-	-	(541)	-	-	-	-
-	(46)	-	-	-	-	23	23	-
26,403	11,334	(51)	-	(410)	(2,222)	3,876	3,876	10,000
284	284	-	-	-	-	-	-	-
76	-	-	-	(40)	116	-	-	-
360	284	-	-	(40)	116	-	-	-
-	3	-	-	(3)	-	-	-	-
-	(58)	-	-	-	-	29	29	-
26,763	11,563	(51)	-	(453)	(2,106)	3,905	3,905	10,000

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 37 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
221	284	صافي ربح السنة
		تسويات:
(87)	(114)	صافي ربح استثمارات
(65)	(54)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(125)	(208)	إيرادات فوائد
-	83	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات قيد التطوير
279	240	استهلاكات
145	225	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
368	456	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
159	537	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(17)	(164)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(21)	63	مستحق من أطراف ذات صلة
19	(25)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
508	867	النقد من العمليات
(21)	(362)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
487	505	صافي النقد من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
-	19	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(32)	(22)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(16)	(5)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
58	-	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
201	53	توزيعات أرباح مستلمة
121	190	إيرادات فوائد مستلمة
332	235	صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
819	740	صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
6,076	6,895	نقد ونقد معادل في بداية السنة
6,895	7,635	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 5)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 37 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

إن المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة) "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية مقفلة مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 1782 / جلد 4 بتاريخ 26 أكتوبر 1975 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه في السجل التجاري تحت رقم 20953 بتاريخ 18 مايو 2017.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي كما يلي:

- العمل على تنسيق جهود الشركات العقارية الكويتية.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع و شراء الأراضي والعقارات وإيجارها وإستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاضطلاع المباشر أو الواسطة.
- القيام بمختلف أنواع البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة أو اللازمة له.
- إنشاء وإدارة الفنادق والنوادي والمطاعم والمقاهي والموتيلات والشاليهات وكافة مرافق السياحة والرياضة والترفيه.
- الاستثمار في أسهم المشاريع والشركات التي تشابه أغراض الشركة الأم وإدارة مثل تلك الشركات وتوجيهها بما يخدم المصلحة.
- القيام ببناء المساكن سواء للأفراد أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء إستيفاء قيمتها منهم أما نقداً أو على أقساط.
- إدارة أملاك الغير.
- تأسيس شركات ذات أغراض مشابهة في البلاد المختلفة والمساهمة فيها حسب نصوص القوانين السارية في تلك البلاد وذلك تحقيقاً لأغراض هذه الشركة وتوثيقاً للتعاون العربي والدولي ويجوز للشركة الأم أن يكون لها مصلحة أو أن تشترك بأى وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها علي تحقيق أغراضها ولها أن تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق إستثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- إنشاء وإدارة صناديق عقارية.
- إقامة وإدارة المزايدات العقارية ذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تقييم أصول وعقارات الغير حسب الأنظمة المعمول بها لدى وزارة التجارة والصناعة.

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة ويشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة".

إن العنوان الرئيسي للشركة الأم هو: الشرق، شارع أحمد الجابر، ص.ب 23411 الصفاة 13095 الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة ومملوكة بنسبة 99.127% للهيئة العامة للاستثمار.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 17 مارس 2020. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

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

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

- تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي
- تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الفوائد طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاركين المشتركة
- التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017):
 - المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال.
 - المعيار الدولي للتقارير المالية 11 - الترتيبات المشتركة.
 - معيار المحاسبة الدولي 23 - تكاليف الاقتراض.

لم يكن لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير وتفسير لجنة التفسيرات 15- حوافز عقود الإيجار التشغيلي- وتفسير لجنة التفسيرات 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد الإيجار. يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يحدد هذا المعيار مبادئ الإعراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن أغلب عقود الإيجار ضمن بيان المركز المالي باستخدام نهجاً واحداً للإعراف والقياس.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم تتغير بشكل جوهري عن معيار المحاسبة الدولي 17. سوف يواصل المؤجرون تصنيف عقود الإيجار إما كعقود إيجار تشغيلي أو تمويلي باستخدام مبادئ مماثلة لمعيار المحاسبة الدولي 17. وعليه، لم ينتج عن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أي تأثير على عقود الإيجار التي تكون المجموعة الطرف المؤجر.

يمكن للمستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) إما من خلال طريقة الأثر الرجعي الكامل أو طريقة الأثر الرجعي المعدل. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة باستخدام طريقة الأثر الرجعي المعدل في تاريخ التطبيق المبدئي 1 يناير 2019. بموجب هذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي، لم يتم تعديل أرقام المقارنة في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة استخدام الأسلوب الانتقالي العملي الذي يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها سابقاً على أنها عقود إيجار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 كما في تاريخ التطبيق المبدئي.

بموجب هذه الطريقة، فإن تطبيق المعيار في تاريخ التطبيق المبدئي لم ينتج عنه أثر مادي على البيانات المالية المجمعة. حيث أن جميع عقود الإيجار للمجموعة معفاة من التطبيق نظراً لأن المجموعة قررت استخدام سياسة الإعفاءات لعقود الإيجار التي تكون منتهية عند تاريخ بدء العقد 12 شهراً أو أقل، ولا تتضمن خيار شراء (عقود إيجار قصيرة الأجل) وعقود الإيجار التي يكون فيها الأصل محل العقد ذو قيمة منخفضة (موجودات منخفضة القيمة).

الأثر على محاسبة المستأجر

عقود الإيجار التشغيلي السابقة:

يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 كيفية قيام المجموعة بالمحاسبة عن عقود الإيجار المصنفة سابقاً كعقود إيجار تشغيلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 والتي كانت بنود خارج بيان المركز المالي. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، على جميع عقود الإيجار (باستثناء ما هو مذكور أدناه)، تقوم المجموعة بما يلي:

- (أ) الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير في بيان المركز المالي المجموع، ويتم قياسها مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية،
- (ب) الاعتراف باستهلاك موجودات حق الاستخدام ومصاريف الفائدة على مطلوبات عقود الإيجار كجزء من تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع،
- (ج) تجزئة الدفعات النقدية إلى أصل المبلغ من مطلوبات التأجير (معروض ضمن أنشطة التمويل) ومصاريف الفائدة (معروضة ضمن أنشطة التشغيل) في بيان التدفقات النقدية المجموع.
- (د) إن دفعات عقود التأجير قصيرة الأجل، دفعات التأجير لموجودات منخفضة القيمة ودفعات التأجير المتغيرة غير متضمنة في قياس مطلوبات التأجير (معروضة ضمن أنشطة التشغيل).

(2) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير (تتمة)

الأثر على محاسبة المستأجر (تتمة)

عقود الإيجار التشغيلي السابقة: (تتمة)

يتم الاعتراف بحوافز التأجير (على سبيل المثال فترة الإيجار المجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود الإيجار في حين أنها بموجب معيار المحاسبة الدولي 17 كان يترتب عليها الاعتراف بالتزامات حوافز التأجير ويتم إطفاءها على أساس القسط الثابت وتخصم من مصاريف الإيجار.

يتم قياس حق استخدام الأصل مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسه لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة، المعدل لأي إعادة قياس لالتزام الإيجار (ما لم يطبق المستأجر طريقة القيمة العادلة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - حق استخدام الأصول التي تلبى تعريف العقارات الاستثمارية لمعيار المحاسبة الدولي رقم (40) أو يطبق طريقة إعادة التقييم بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ممتلكات وعقارات ومعدات).

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

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار المستقبلية مخصومة باستخدام معدل الخصم الضمني على عقد الإيجار (أو إذا لم يكن من الممكن تحديد هذا المعدل بسهولة سوف يتم استخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر). لاحقاً، يتم تعديل التزام عقد الإيجار لمدفوعات الفائدة والإيجار، وكذلك لتأثير تعديلات الإيجار، أو من بين أي أمور أخرى.

إذا اختار المستأجر عدم تطبيق المتطلبات العامة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على عقود الإيجار قصيرة الأجل (على سبيل المثال، أي عقد لا يتضمن خيار شراء وله فترة تأجير محددة لمدة 12 شهراً أو أقل) وعقود الإيجار منخفضة القيمة، يجب على المستأجر أن يعترف بمدفوعات الإيجار المرتبطة بتلك الإيجارات كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار أو باستخدام أي طريقة أخرى إذا كانت هذه الطريقة تتماشى مع المستأجر أو مماثلة إلى المحاسبة الحالية لعقود الإيجار التشغيلي.

عقود الإيجار التمويلي السابقة:

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

الأثر على محاسبة المؤجر

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير بشكل جوهري كيفية قيام المؤجر بالمحاسبة عن عقود الإيجار. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16، يستمر المؤجر في تصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تمويلي أو عقود إيجار تشغيلي والمحاسبة عنهما بشكل مختلف. ومع ذلك، نتج عن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 تغيير وزيادة الإفصاحات المطلوبة، وخاصة فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الموجودات المؤجرة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16، يقوم المؤجر الوسيط بحساب عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناتجة عن عقد الإيجار الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الموجودات الرئيسية كما هو في معيار المحاسبة الدولي 17).

المرحلة الانتقالية

عند تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، حددت المجموعة عدم وجود تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

(2) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- موازنة خاصة للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (أسلوب الأتعاب المتغيرة)
- أسلوب مبسط (أسلوب توزيع أقساط التأمين) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة

يسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تقوم المنشأة أيضاً بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في أو قبل تاريخ تطبيقها للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 لأول مرة.

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

تعريف الأعمال (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3)

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

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

تسري هذه التعديلات على دمج الأعمال التي يكون فيها تاريخ الاستحواذ في أو بعد بداية الفترة المالية السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المادية

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

إن التعديلات توضح ما يلي:

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

تسري هذه التعديلات الفترات المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2020.

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

(2) تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة (تتمة)

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

إطار مفاهيم التقارير المالية المعدل

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية نسخة معدلة من إطار مفاهيم التقارير المالية والتي سيتم استخدامها في قرارات وضع المعايير على الفور. تشمل التغييرات الرئيسية ما يلي:

- زيادة مكانة الإشراف في هدف التقارير المالية.
- التأكيد على أهمية عامل طبيعة البند.
- تحديد المنشأة المعدلة للتقرير، والتي قد تمثل كياناً قانونياً أو جزءاً من كيان.
- تعديل تعريفات الموجودات والمطلوبات.
- إزالة الحد المحتمل للإعتراف وإضافة توجيهات بشأن إلغاء الإعتراف.
- إضافة توجيهات على أساس قياس مختلف، و
- الإشارة إلى أن الربح أو الخسارة هو مؤشر الأداء الرئيسي وأنه، من حيث المبدأ، ينبغي إعادة تصنيف الإيرادات والمصروفات في الدخل الشامل الآخر حيث يعزز ذلك من أهمية أو تمثيل البيانات المالية.

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

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية، وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتها.

3.2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية باستثناء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر التي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم عند إعداد البيانات المالية المجمعة. إن أعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية تتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتضمن الإيضاح رقم 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة، يعتبر الأصل بندا متداولاً إذا كان:

- (أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية بيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- (ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- (ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشرة شهراً بعد تاريخ التقرير المالي أو،
- (د) نقد ونقد معدل، مالم يكن مقيداً تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل اثني عشرة شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فأنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام التزاما متداولا اذا كان:

- يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- يتوقع سداؤه خلال اثني عشرة شهرا بعد تاريخ التقرير المالي أو،
- لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشرة شهرا على الأقل بعد تاريخ التقرير المالي.

وفيما عدا الالتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الأسس الواردة أعلاه، فإنه يتم تصنيف كل الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

3.4 أساس التجميع

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والاطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

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

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

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والأرباح والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر والأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضروريا، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصص غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصص المشتركة المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضا تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغير في القيمة الدفترية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الاحتساب اللاحق للحصص المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقا في بيان الدخل الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الأرباح أو الخسائر أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقا لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن تفاصيل الشركة التابعة كالآتي:

إسم الشركة التابعة	النشاط	بلد التأسيس	نسبة الملكية
المجموعة الاستثمارية العقارية اللبنانية - ش.م.ل.	عقارية	الجمهورية اللبنانية	2018 2019 %100 %100

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 الأدوات المالية

تصنف المجموعة أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إثبات الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية وفقاً لطبيعة الترتيبات التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم تحميلها مباشرة على حقوق الملكية.

تتضمن الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ودائنون وأرصدة دائنة أخرى.

الموجودات المالية:

التحقيق والقياس المبني على الإعراف

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

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

يتم إثبات المشتريات والمبيعات لتلك الموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم إثبات الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم إلغاء الإعراف بالموجودات المالية عند: انتهاء الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية؛ أو عند قيام المجموعة بتحويل حقوقها لاستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وأياً من (أ) قيامها بتحويل، على نحو جوهري، كامل مخاطر ومنافع الملكية المرتبطة بالأصل المالي أو (ب) لم تقم بأي من التحويل أو الاحتفاظ، على نحو جوهري، بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل المالي إلا أنها حولت السيطرة على الأصل المالي. عندما تحتفظ الشركة بالسيطرة، تستمر في إدراج الموجودات المالية إلى حد استمرارها في المشاركة في الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

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

- أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة
- أدوات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين ولا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

أدوات دين التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر الانخفاض في القيمة إن وجد. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الإعراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

أدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة والمصنفة كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

نقد ونقد معادل

يتضمن نقد ونقد معادل نقد في الصندوق ولدى البنوك، وودائع، وموجودات مالية أخرى قصيرة الأجل عالية السيولة وذات آجال استحقاق أصلية ثلاثة أشهر أو أقل قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة ولا تتعرض لمخاطر جوهرية من التغيرات في القيمة.

مدينون وأرصدة مدينة/أخرى

تمثل مدينون وأرصدة مدينة أخرى مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف بمدينيا بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصا مخصص الانخفاض في القيمة.

إن المدينون التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من البنود الواردة أعلاه تُصنف كـ "أرصدة مدينة أخرى".

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل

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

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

وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المترتبة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية غير المسعرة ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها لغرض المتاجرة إذا كان قد تم شراؤها أو إصدارها بصورة رئيسية لتحقيق ربح قصير الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو تشكل جزء من محفظة أدوات مالية تدار معاً، ويوجد دليل على نموذج حديث من تحقيق أرباح قصيرة الأجل. تسجل الموجودات المحتفظ بها لغرض المتاجرة وتقاس في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة. إضافة إلى ذلك، يجوز للمجموعة عند الاعتراف المبني أن تصنف موجودات مالية بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يلغي أو يحد بشكل كبير من عدم التطابق المحاسبي الذي قد ينشأ.

تسجل التغيرات في القيمة العادلة، أرباح أو خسائر البيع و الناتجة من الاستبعاد، إيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً لشروط العقد أو عندما يثبت الحق في استلام مبلغ الأرباح.

تصنف المجموعة الموجودات مالية في أدوات الملكية والصناديق ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة لجميع أدوات الدين غير المحتفظ بها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ثم يخصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل.

بالنسبة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى، طبقت المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار واحتسبت الخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية. وعليه، لا تقوم الشركة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم انخفاض القيمة على أساس مجمع. أنشأت المجموعة مصفوفة مخصصات تستند إلى السجل السابق لخسائر الائتمان، ومعدلة بالعوامل المستقبلية المحددة للمدينين والبيئة الاقتصادية. يتم تقسيم الانكشافات للمخاطر على أساس الخصائص الائتمانية مثل درجة مخاطر الائتمان، المنطقة الجغرافية، قطاع الأعمال، حالة التعسر وعمر العلاقة، أيهما ينطبق.

يحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، أما بالنسبة لأدوات الدين المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم الاعتراف بالمخصص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

المطلوبات المالية:

يتم الاعتراف بالمبدئي لجميع المطلوبات المالية بالقيمة العادلة، وفي حالة القروض والسلفيات والدائنون تخصم تكاليف المعاملة المتعلقة بها بشكل مباشر. يتم قياس جميع المطلوبات المالية لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلي.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

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

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

3.6 أراضي وعقارات قيد التطوير

إن أراضي وعقارات قيد التطوير تم تطويرها بهدف البيع في المستقبل ضمن النشاط الإعتيادي بتحويلها إلى مخزون عقارات بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو إرتفاع القيمة السوقية. ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل. تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح / الخسائر ناقصا المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزاً للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزاً عند إكمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الشركات الزميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة ولكن ليست سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك القرارات. وفقا لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الإقضاء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعليا حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإحتساب حصتها من استثماراتها في الشركات الزميلة بناءً على بيانات مالية كما في 30 سبتمبر 2019 مع إجراء التعديلات المتعلقة بأية معاملات مادية تمت خلال الفترة من 1 أكتوبر وحتى 31 ديسمبر 2019.

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها. تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها.

يتم إستبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقتناء يتم الإعترااف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي إنخفاض في قيمتها. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد إنخفضت قيمته وتحديد إذا ما كان ضروريا، الإعترااف بأي إنخفاض في قيمة الاستثمار. فإذا ما وجد ذلك الدليل، فيتم اختيار إنخفاض في القيمة لكامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) وتقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الإنخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم ادراج أي عكس لانخفاض في القيمة إلى الحد الذي تزيد فيه لاحقا القيمة القابلة للاسترداد للاستثمار.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الإعترااف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3.8 ممتلكات ومعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم إعادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها وإستهلاكها المتراكم من الحسابات ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الإنخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو تغيرات الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا تكون قابلة للاسترداد. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات وعندما تزيد القيمة الدفترية عن القيمة القابلة للاسترداد المقدرة، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد والتي تمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى.

يتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دوريا للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3.9 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض اكتساب الإيجارات أو ارتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها مخصصاً منها الإستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. لا يتم استهلاك الأراضي المقامة عليها العقارات الاستثمارية. ويتم احتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية للمباني والمقدرة من 10 إلى 33 سنة.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية للأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى المجموعة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها (أي في تاريخ انتقال السيطرة للمشتري) أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

3.10 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ المركز المالي المجموع بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للنقد التي ينتمي لها الأصل. وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن موجودات المجموعة يتم توزيعها أيضاً على وحدات إنتاج النقد الفردية أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

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

في حالة تقدير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

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

3.11 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

تتمثل الإحتياطيات (الإجباري والإختياري) في المبالغ المحتجزة من الأرباح السنوية في هذه الحسابات بموجب متطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وقانون الشركات ولائحته التنفيذية.

تتضمن الأرباح المرحلة الأرباح الحالية للسنة والأرباح المرحلة من السنوات السابقة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.12 توزيعات أرباح على المساهمين

تقوم المجموعة بالإعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الإعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

3.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاوّل الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في تاريخ نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

3.14 تأميمات اجتماعية

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين الشهرية. يقتصر التزام المجموعة على مبالغ الالتزامات هذه والتي تدرج كمصروف عند تحقق شروط الاكتساب لها من قبل الموظفين المعنيين.

3.15 مخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ نهاية فترة التقرير، عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية. تظهر المصاريف المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الشامل مخصوماً منها أي استرداد للمصاريف. فإذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال مادياً فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل يعكس المخاطر المحددة بالالتزام حيثما كان ذلك ملائماً، عند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3.16 تحقق الإيرادات

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

تتبع المجموعة نموذج مكون من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء
- الإعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

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

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.16 تحقق الإيرادات (تتمة)

يتم الاعتراف بالإيرادات إما في نقطة زمنية محددة أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تادية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

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

- أن يتلقى العميل بشكل فوري المنافع التي تقدمها أداء المنشأة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المنشأة بالأداء.
- أداء المجموعة ينشئ أو يحسن الأصل (على سبيل المثال، الأعمال قيد التنفيذ) الذي يسيطر عليه العميل عند تشييد الأصل أو تحسينه.
- أداء المجموعة لا ينشئ أي أصل له استخدام بديل للمنشأة، وللمنشأة حق واجب النفاذ في الدفعات مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

تنقل السيطرة في وقت محدد إذا لم تتحقق أي من المعايير اللازمة لنقل البضاعة أو الخدمة على مدى فترة من الوقت. تأخذ المجموعة العوامل التالية في الاعتبار سواء تم تحويل السيطرة على الموجودات أم لم يتم:

- أن يكون للمجموعة حق حالي في الدفعات مقابل الأصل.
- أن يكون للعميل حق قانوني في الأصل.
- أن تقوم المجموعة بتحويل الحيازة المادية للأصل.
- أن يمتلك العميل المخاطر والمنافع المهمة لملكية الأصل.
- أن يقبل العميل الأصل.

مطلوبات وموجودات العقود

تعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تلبيتها، وتدرج هذه المبالغ مثل المطلوبات الأخرى في بيان المركز المالي المجموع. وبالمثل، إذا قامت المجموعة بتلبية التزامات الأداء قبل استلام المقابل، فإن المجموعة تعترف إما بموجودات العقد أو الذمم المدينة في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لما إذا كانت هناك معايير غير مرور الوقت قبل استحقاق المقابل.

التكاليف للحصول على العقد

يتم رسلة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكديدها حيث تتوقع المجموعة استرداد هذه التكاليف، ولا يتم تكبد تلك التكاليف إذا لم يتم الحصول على العقد. يتم تسجيل عمولات المبيعات المتكبدة من قبل المجموعة كمصروف إذا كانت فترة إطفاء تلك التكاليف أقل من سنة.

حيث أن إيرادات المجموعة تتمثل بشكل رئيسي في صافي إيرادات الإيجارات وأرباح الاستثمارات والتي تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتمثل إيرادات المجموعة فيما يلي:

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات.

أرباح بيع الموجودات مالية

تقاس أرباح بيع الموجودات مالية بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للموجودات المالية في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

بيع عقارات قيد التطوير

تتحقق الإيرادات عند تحويل السيطرة على العقار إلى العميل. إن العقارات بصفة عامة ليس لها استخدام بديل للمجموعة بسبب القيود التعاقدية. ومع ذلك، لا ينشأ الحق الملزم بالدفع حتى يتم تحويل سند الملكية القانونية للعقار إلى العميل. لذلك، يتحقق الإيراد في وقت محدد عند تحويل ملكيته إلى العميل ويقاس بسعر المعاملة المتفق عليها بموجب العقد.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.16 تحقق الإيرادات (تتمة)

إيرادات بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل السيطرة للمشتري.
- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد.

إيرادات فوائد

يتم تحقق إيرادات الفوائد عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

الإيرادات والمصاريف الأخرى

يتم تحقق الإيرادات والمصاريف الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

3.17 العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة.

إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فتدرج ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركة التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

إن الشهرة والتغير في القيمة العادلة الناتجة عن عمليات شراء شركات أجنبية يتم التعامل معها كموجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية وتحويل بأسعار الصرف السائدة بتاريخ الإقفال.

3.18 الموجودات والالتزامات الطارئة

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

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.19 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد المحول إلى حساب الاحتياطي الإجمالي.

3.20 الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

3.21 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والصناديق المدارة، والموظفين التنفيذيين، وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. يتم تنفيذ كافة معاملات الأطراف ذات الصلة في المسار العادي للنشاط وبموافقة إدارة المجموعة.

3.22 التأجير

المجموعة كمؤجر

تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلية. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن تأجير يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد. تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير المقابلة فيما يتعلق بجميع ترتيبات التأجير التي تكون فيها الطرف المستأجر.

موجودات حق الاستخدام

تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي التاريخ الذي تصبح به الموجودات محل العقد متاحاً للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة المعدلة لأي عمليات إعادة قياس لمطلوبات عقد التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات عقد التأجير المعترف بها والتكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة ودفعات عقد التأجير المسددة في أو قبل تاريخ بداية عقد التأجير ناقصاً أي حوافز إيجار مستلمة. إذا لم تتأكد المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الموجودات المستأجرة في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت خلال العمر الإنتاجي المقدّر للموجودات أو مدة عقد الإيجار، أيهما أقرب. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض في القيمة.

مطلوبات عقد التأجير

تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات عقد التأجير ويتم قياسها بالقيمة الحالية لدفعات عقد التأجير المقرر سدادها خلال فترة عقد التأجير. وتتضمن دفعات عقد التأجير الدفعات الثابتة (تشمل دفعات ثابتة في جوهرها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ودفعات عقد التأجير المتغيرة تعتمد على مؤشر أو سعر وكذلك المبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمانات القيمة المتبقية. كما تشمل دفعات عقد التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة ودفعات الغرامات لإنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة خيار إنهاء عقد التأجير. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير المتغيرة والتي لا تعتمد على مؤشر أو سعر كمصروف في الفترة التي تقع فيه الأحداث أو الظروف التي تستدعي سداد الدفعات.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.22 التأجير

مطلوبات عقد التأجير (تتمة)

عند احتساب القيمة الحالية لدفعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة سعر الاقتراض الإضافي في تاريخ بداية عقد التأجير، إذا كان سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار غير قابل للتحديد بشكل فوري. بعد تاريخ بداية عقد التأجير، يتم زيادة قيمة مطلوبات عقد التأجير لتعكس نمو الربح، بينما يتم تخفيضها مقابل دفعات عقد الإيجار المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير إذا طرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغيير في مضمون دفعات عقد التأجير الثابتة أو تغيير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الموجودات محل العقد.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل على عقود تأجير ممتلكاتها ومعدات (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء). كما تطبق أيضاً إعفاء الاعتراف الخاصة بعقود تأجير موجوداتها ذات القيمة المنخفضة على عقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات ذات القيمة منخفضة كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والموضحة في إيضاح 3، تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراسات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراسات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

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

الأحكام المحاسبية المهمة

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

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية.

وضع المجموعة كطرف أصيل

تقوم المجموعة بانتظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرأ عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والأطراف الأخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن أن تعني أن وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغييرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة باعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. ان التقييم الاولي ياخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الاصل قادت المجموعة الى اعتبار نفسها طرف رئيسي تعمل اصاله عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الايرادات، وقد توصلت المجموعة الى نتيجة انها تعمل اصاله عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها ايرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام المحاسبية المهمة (تتمة)

تحقق الإيرادات

تثبت الإيرادات عادة إلى الدرجة التي من المحتمل عندها أن تتدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة والتي يمكن قياس الإيرادات عندها بشكل موثوق. إن تحديد ما إذا كانت ضوابط تحقق الإيرادات على النحو الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالي 15 والسياسة المحاسبية للإيرادات الواردة في إيضاح 3.16 قد تمت تليبيتها أم لا يتطلب أحكاماً هامة.

تصنيف العقارات

عند إقتناء العقارات، تصنف المجموعة العقارات إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه العقارات:

عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي والعقارات بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة.

عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير العقارات أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن العقارات يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

عقود التأجير

تشمل الآراء الهامة المطلوبة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- تحديد ما إذا كان العقد (أو جزء من العقد) يتضمن عقد تأجير.
- تحديد ما إذا كان من المؤكد بشكل معقول أن خيار التمديد أو الإنهاء سيمارس.
- تصنيف اتفاقيات التأجير (عندما تكون المنشأة مؤجراً).
- تحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها.
- تحديد ما إذا كانت هناك عقود تأجير متعددة في الترتيب.
- تحديد أسعار البيع للعناصر المؤجرة وغير المؤجرة.

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجموع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية قد تم بيانها فيما يلي:

القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والإعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية والمخصومة والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت توجد أي إشارة على انخفاض قيمة الموجودات غير المالية. إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهريّة والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون وأرصدة مدينة أخرى. تستند معدلات المخصص إلى فترة انقضاء الاستحقاق بالنسبة لفئات قطاعات العملاء المختلفة التي لها أنماط خسارة مماثلة (أي حسب المنطقة الجغرافية ونوع الخدمات والعمل والنوع). يستند جدول المخصص بشكل مبدئي إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر لدى المجموعة.

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

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والخسائر الائتمانية المتوقعة. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعمل في المستقبل.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

عقود التأجير

إن العناصر الرئيسية لتقديرات عدم التأكد في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) تتضمن ما يلي:

- تقدير مدة عقد التأجير.
- تحديد سعر الخصم المناسب لمدفوعات التأجير.
- تقييم ما إذا كان موجودات حق الاستخدام قد انخفضت قيمته.

5. نقد ونقد معادل

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
259	756	نقد في الصندوق ولدى البنوك
6,636	6,879	ودائع بنكية قصيرة الأجل
6,895	7,635	

يتراوح معدل العائد الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل في دولة الكويت من 2.5% إلى 2.95% (2018: 2.625% إلى 2.75%) سنوياً. بلغ معدل العائد الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل خارج دولة الكويت 8.5% (2018: 13%) سنوياً. إن تلك الودائع لديها معدل إستحقاق تعاقدي بمتوسط 60 يوم (2018: 60 يوم).

6. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
3,614	3,154	صناديق عقارية محلية
59	59	أوراق مالية غير مسعرة
3,673	3,213	

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً لأسس القيمة العادلة المبينة في إيضاح 26.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
444	459
(406)	(406)
38	53
110	258
15	33
16	-
29	29
(30)	(30)
178	343

مدينون تجاريون (أ)
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إيرادات مستحقة (ب)
إيرادات فوائد مستحقة
توزيعات أرباح مستحقة
أرصدة مدينة أخرى
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

(أ) مدينون تجاريون:

إن المدينون التجاريون لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 90 يوما. إن تحليل أعمار المدينون التجاريون كما يلي:

المجموع	أكثر من 365 يوم	181 - 365 يوم	90 - 180 يوم	أقل من 90 يوم
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
459	406	53	-	-
444	406	10	19	9

2019

2018

(ب) لاحقا لتاريخ البيانات المالية، قامت المجموعة بتحصيل مبلغ 132 ألف دينار كويتي من أرصدة الإيرادات المستحقة القائمة.

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في إيضاح 27.

8. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين في المجموعة والصندوق المدار من قبلها وكذلك أعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. لقد تمت الموافقة على أسعار وشروط السداد الخاصة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. وفيما يلي بيان بالأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة:

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
335	268
25	29
360	297
(180)	(180)
180	117

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

مستحق من أطراف ذات صلة
الهيئة العامة للاستثمار
صندوق المجموعة العقاري الأول
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
131	90
48	45
104	104

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

أتعاب إدارة - محافظ المساهمين الرئيسيين
أتعاب إدارة وتصفية - صندوق المجموعة العقاري الأول
صافي إيرادات تأجير ز

مزايا الإدارة العليا
مزايا الإدارة العليا

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم.

9. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
563	547	أوراق مالية محلية - غير مسعرة
208	164	أوراق مالية أجنبية - غير مسعرة
771	711	

تم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس القيمة العادلة في إيضاح 26.

10. أراضي وعقارات قيد التطوير

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,994	2,002	الرصيد في بداية السنة
-	(83)	خسائر انخفاض في القيمة
8	(5)	فروقات ترجمة عملات أجنبية
2,002	1,914	الرصيد في نهاية السنة

تتضمن الأراضي وعقارات قيد التطوير أراضي في الجمهورية اللبنانية والخاصة بالشركة التابعة بإجمالي قيمة دفترية 1,575 ألف دينار كويتي (2018: 1,580 ألف دينار كويتي). بلغت القيمة العادلة للأراضي مبلغ 3,563 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019، (2018: 3,567 ألف دينار كويتي) والتي تم تقييمها من قبل مقيم مستقل ومعتمد من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

تتضمن الأراضي وعقارات قيد التطوير شقة في مجمع قيد الإنشاء في الإمارات العربية المتحدة بإجمالي قيمة دفترية 339 ألف دينار كويتي (2018: 422 ألف دينار كويتي). تم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 83 ألف دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 نتيجة انخفاض القيمة العادلة عن التكلفة. تم التوصل للقيمة العادلة باستخدام طريقة مقارنة المبيعات.

11. استثمار في شركات زميلة

2018	2019	نسبة الملكية	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	%	
1,089	1,266	24.39	الشركة العربية للخزف - شركة مساهمة مصرية
1	1	31.5	الشركة العربية للطوب - شركة مساهمة مصرية
1	1	23.8	الشركة المالية للتنمية الاقتصادية - شركة مساهمة مصرية
1,091	1,268		

إن الحركة على استثمار في شركات زميلة هي كما يلي:

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,095	1,091	الرصيد في بداية السنة
65	54	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(11)	123	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(58)	-	توزيعات أرباح مستلمة
1,091	1,268	الرصيد في نهاية السنة

11. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

قامت المجموعة بإحتساب حصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة (الشركة العربية للخزف) بناء على بيانات مالية كما في 30 سبتمبر 2019.

بلغت القيمة العادلة للشركة العربية للخزف 1,192 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 1,300 ألف دينار كويتي)، على الرغم من وجود مؤشرات حول إنخفاض في قيمة الشركة الزميلة، إلا إنه لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، إرتفعت القيمة العادلة للشركة الزميلة لمبلغ يتجاوز قيمتها الدفترية المسجلة.

إن ملخص البيانات المالية للشركة العربية للخزف هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي:

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
6,986	8,485	الموجودات المتداولة
4,580	5,821	الموجودات غير المتداولة
11,566	14,306	مجموع الموجودات
5,456	6,082	المطلوبات المتداولة
1,647	3,034	المطلوبات غير المتداولة
7,103	9,116	مجموع المطلوبات
4,463	5,190	صافي موجودات الشركة الزميلة
%24.39	%24.39	نسبة ملكية المجموعة في الشركة العربية للخزف - ش.م.ك.
1,089	1,266	القيمة الدفترية للشركة الزميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
13,149	10,709	الإيرادات
(12,884)	(10,487)	المصاريف
265	222	صافي ربح السنة
265	222	مجموع الدخل الشامل للسنة
58	-	توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركة الزميلة

12. عقارات استثمارية

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
15,073	14,834	الرصيد في بداية السنة
32	22	إضافات
(271)	(227)	استهلاكات
14,834	14,629	الرصيد في نهاية السنة

تتمثل العقارات الاستثمارية في بنايات سكنية ومجمعات تجارية في عدة مناطق في دولة الكويت.

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ 25.4 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 25.2 ألف دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

13. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
176	179	مكافآت موظفين مستحقة
206	197	أجازات موظفين مستحقة
-	416	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المستحقة (أ)
209	209	مخصص مطالبات
34	39	مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
94	102	تأمينات مستردة
41	10	مصاريف مستحقة
5	3	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
9	2	الزكاة المستحقة
352	360	أخرى
1,126	1,517	

(أ) يمثل بند مكافأة نهاية خدمة الموظفين المستحقة في رصيد نهاية الخدمة لموظفين انتهت خدماتهم خلال السنة، ولاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت المجموعة بصرف تلك المبالغ.

14. مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,989	2,113	الرصيد في بداية السنة
145	225	المحمل خلال السنة
-	(416)	المحول إلى بند دائنون وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 13)
(21)	(362)	المدفوع خلال السنة
2,113	1,560	الرصيد في نهاية السنة

15. رأس المال

حدد رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم بمبلغ 10,000 ألف دينار كويتي موزعاً على 100 مليون سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

16. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى حساب الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الاحتياطي 50% من رأس المال. إن توزيع الاحتياطي الإجباري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

17. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم بناءً على إقتراح مجلس الإدارة.

18. أتعاب إدارة

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
131	90
48	18
-	27
179	135

أتعاب إدارة عقارات الهيئة العامة للاستثمار
أتعاب إدارة عقارات صندوق المجموعة العقاري الأول
أتعاب تصفية صندوق المجموعة العقاري الأول

تتمثل أتعاب الإدارة في إيرادات إدارة عقارات وذلك بموجب إتفاقية موقعة بين الشركة الأم وكل من الهيئة العامة للاستثمار وصندوق المجموعة العقاري الأول، وذلك لإدارة أملاك الهيئة العامة للاستثمار وصندوق المجموعة العقاري الأول المتمثلة في عقاراتهم التجارية والاستثمارية.

تحتسب أتعاب الإدارة على أساس نسبة محددة من صافي الإيرادات التشغيلية والتأجيرية لعقود الإدارة الموقعة مع الهيئة العامة للاستثمار.

تم احتساب أتعاب إدارة بنسبة 10% من صافي الأرباح السنوية المحققة لصندوق المجموعة العقاري الأول حتى تاريخ إعلان تصفية الصندوق في 28 إبريل 2019.

تم احتساب أتعاب تصفية لصندوق المجموعة العقاري الأول منذ تعيين المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة) كمصفي للصندوق بتاريخ 28 إبريل 2019 بأتعاب سنوية بمبلغ 40 ألف دينار كويتي.

19. صافي إيرادات تأجير

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
1,576	1,639
(199)	(182)
1,377	1,457

إيرادات الإيجارات
مصرفات العقارات

20. صافي ربح استثمارات

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
130	37
2	-
(76)	77
56	114
31	-
31	-
87	114

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

إيرادات توزيعات أرباح
أرباح محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح غير محققة من التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

إيرادات توزيعات أرباح

21. تكاليف موظفين

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
711	685
145	225
87	94
160	160
87	84
1,190	1,248

رواتب وأجور
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
أجازات موظفين
مكافآت موظفين
تأمينات إجتماعية وأخرى

22. مصاريف عمومية وإدارية

2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
111	136
31	37
74	64
216	237

مصاريف إيجارات
مصاريف صيانة
مصاريف أخرى

23. ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2018	2019
221	284
100,000,000	100,000,000
2.21	2.84

صافي ربح السنة (ألف دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
ربحية السهم الأساسية (فلس)

24. الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

اقترح مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 17 مارس 2020 توزيع أرباح نقدية بواقع 6 فلس للسهم، وكذلك عدم توزيع مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. إن تلك الإقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 6 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

25. معلومات القطاعات

يتم تحديد القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية حول بنود المجموعة والتي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسؤول الأول عن اتخاذ القرارات التشغيلية من أجل تقييم أدائها. قامت الإدارة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة في القطاعات التشغيلية التالية "القطاعات التشغيلية".

- استثمارات عقارية.
- استثمارات مالية.

فيما يلي عرض المعلومات المتعلقة بتقارير قطاعات المجموعة.

(أ) الإيرادات والنتائج القطاعية :

ربح القطاع		إيرادات القطاع		
2018	2019	2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,610	1,579	1,610	1,662	استثمارات عقارية
302	435	302	435	استثمارات مالية
1,912	2,014	1,912	2,097	المجموع
(1,190)	(1,248)			تكاليف موظفين
(216)	(237)			مصاريف عمومية وإدارية
(279)	(240)			إستهلاكات
(6)	(5)			أخرى
221	284			ربح السنة

(ب) موجودات ومطلوبات القطاع:

لأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين القطاعات فإن موجودات ومطلوبات القطاعات كالآتي:

2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
17,066	16,715	موجودات القطاعات:
12,576	13,125	استثمارات عقارية
29,642	29,840	استثمارات مالية
		مجموع موجودات القطاعات
2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
388	354	مطلوبات القطاعات:
2,851	2,723	استثمارات عقارية
3,239	3,077	استثمارات مالية
		مجموع مطلوبات القطاعات

25. معلومات القطاعات (تتمة)

التوزيع الجغرافي

المجموع		الشرق الاوسط (ماعد الكويت)		دولة الكويت		
2018	2019	2018	2019	2018	2019	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,912	2,097	70	57	1,842	2,040	مجموع الإيرادات
29,642	29,840	3,682	3,789	25,960	26,051	مجموع الموجودات
3,239	3,077	11	21	3,228	3,056	مجموع المطلوبات

26. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية السنة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن استلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحثة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بلحدي الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشطة المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

			2019
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
3,154	-	3,154	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
59	59	-	صناديق عقارية محلية
			أوراق مالية غير مسعرة
711	711	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,924	770	3,154	أوراق مالية غير مسعرة
			المجموع

26. قياس القيمة العادلة (تتمة)

المجموع	المستوى 3	المستوى 2	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
3,614	-	3,614	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
59	59	-	صناديق عقارية محلية
			أوراق مالية غير مسعرة
771	771	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,444	830	3,614	أوراق مالية غير مسعرة
			المجموع

27. إدارة المخاطر المالية

(أ) إدارة مخاطر رأس المال

إن هدف المجموعة عند إدارة رأس المال هو المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من توفير العوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين. تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، الحصول على تمويل مصرفي جديد.

(ب) المخاطر الائتمانية

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد ونقد معادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة. يتم إثبات المدينون بالصفاء بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط لقيّد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكافة المدينون وأرصدة مدينة أخرى، حيث أن هذه البنود ليس لها عنصر تمويل جوهري. ولقياس خسائر الائتمان المتوقعة، فقد تم تقييم المدينون وأرصدة مدينة أخرى على أساس مجمع على التوالي وتجميعها استناداً إلى سمات مخاطر الائتمان المشتركة وعدد أيام التأخير. يتم شطب المدينين التجاريين عندما لا يتوقع استردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في ترتيبات سداد بديلة يعتبر مؤشر على عدم توقع استرداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنها تعتبر ائتمان انخفضت قيمته.

ترى إدارة المجموعة أن مخصص الخسائر الائتمانية المسجل كما في 31 ديسمبر 2019 ملائم وكافي. وعليه، لم يتم تسجيل مخصصات متعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة حيث أن أي انخفاض في القيمة سيكون غير مادي للمجموعة.

نقد ونقد معادل

إن نقد ونقد معادل الخاص بالمجموعة والذي يقاس بالتكلفة المطفأة تعتبر منخفضة المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. إن النقد والودائع البنكية قصيرة الأجل للمجموعة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد ونقد معادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى والمستحق من أطراف ذات صلة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

ب) المخاطر الائتمانية (تتمة)

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الائتمانية. إن أقصى صافي تعرض للمخاطر الائتمانية لفئة الموجودات بتاريخ البيانات المالية المجمعة كما يلي:

الحد الأعلى للتعرض	
2018	2019
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
6,895	7,635
178	343
180	117
7,253	8,095

بيان المركز المالي المجموع

نقد ونقد معادل
مدینون وأرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة

التركز الجغرافي لأقصى تعرض للمخاطر الائتمانية

إن أقصى تعرض للمخاطر الائتمانية للموجودات المالية بتاريخ البيانات المالية المجمعة وفقاً للإقليم الجغرافي هو كما يلي:

2018			2019		
المجموع	الشرق الأوسط (ماعد الكويت)	دولة الكويت	المجموع	الشرق الأوسط (ماعد الكويت)	دولة الكويت
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
6,895	30	6,865	7,635	34	7,601
178	23	155	343	9	334
180	-	180	117	-	117
7,253	53	7,200	8,095	43	8,052

نقد ونقد معادل
مدینون وأرصدة مدينة أخرى
مستحق من أطراف ذات صلة

ج) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي.

الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
5% ±	3 ±
5% ±	2 ±
5% ±	3 ±
5% ±	2 ±

2019
دولار أمريكي
جنيه مصري

2018
دولار أمريكي
جنيه مصري

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

د) مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري وتستثمر في ودائع بنكية أو استثمارات أخرى قابلة للتسليم السريع.

إن الجدول التالي يبين تحليل الإستحقاقات للموجودات والمطلوبات للمجموعة:

من 1 إلى 5 سنوات		حتى سنة	
المجموع	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
7,635	-	7,635	2019
3,213	-	3,213	الموجودات
343	-	343	نقد ونقد معادل
117	-	117	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
711	711	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,914	1,914	-	مستحق من أطراف ذات صلة
1,268	1,268	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,629	14,629	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
10	10	-	استثمار في شركات زميلة
29,840	18,532	11,308	عقارات استثمارية
			ممتلكات ومعدات
			مجموع الموجودات
1,517	-	1,517	المطلوبات
1,560	1,560	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,077	1,560	1,517	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			مجموع المطلوبات
من 1 إلى 5 سنوات		حتى سنة	
المجموع	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
6,895	-	6,895	2018
3,673	-	3,673	الموجودات
178	-	178	نقد ونقد معادل
180	-	180	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
771	771	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,002	2,002	-	مستحق من أطراف ذات صلة
1,091	1,091	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
14,834	14,834	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
18	18	-	استثمار في شركات زميلة
29,642	18,716	10,926	عقارات استثمارية
			ممتلكات ومعدات
			مجموع الموجودات
1,126	-	1,126	المطلوبات
2,113	2,113	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
3,239	2,113	1,126	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			مجموع المطلوبات

27. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

هـ مخاطر معدل الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات العوائد. إن أسعار العائد الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في معدل الفائدة، مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل العائد.

الزيادة (النقص) في معدل العائد	الرصيد كما في 31 ديسمبر ألف دينار كويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجموع ألف دينار كويتي
2019 ودائع بنكية قصيرة الأجل	6,879	± 0.5 %
2018 ودائع بنكية قصيرة الأجل	6,636	± 0.5 %

و مخاطر سعر أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد، سواء كانت هذه التغيرات بسبب عوامل خاصة بالأداة المنفردة أو مصدرها أو عوامل تؤثر على جميع الأدوات المتداولة في السوق. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها من حيث التوزيع الجغرافي وتركيز القطاع التشغيلي.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعريّة لاستثماراتها في الأوراق المالية التي هي أدوات حقوق ملكية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعّة من قبل الشركة الأم.

لا تتعرض المجموعة بشكل جوهري لهذه المخاطر حيث أن استثمارات المجموعة تتمثل في استثمار في صناديق وأوراق مالية غير مسعرة، وهي لا تتعرض بشكل جوهري للتغير في القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية.

29. الالتزامات المحتملة

2019 ألف دينار كويتي	2018 ألف دينار كويتي
26	22

خطابات ضمان

30. موجودات الأمانة

بلغ إجمالي الموجودات المحتفظ بها من قبل الشركة الأم بصفة الأمانة أو الوكالة (بنود خارج بيان المركز المالي المجموع) كما في 31 ديسمبر 2019 مبلغ 141,386 ألف دينار كويتي (2018: 214,452 ألف دينار كويتي).

31. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتماشى مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. إن إعادة التبويب ليس لها أثر على صافي حقوق الملكية وصافي ربح السنة.