



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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المصنّف
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

صفحة	المحتويات
2-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
40-8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الراي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2018، وبيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والنخل الشامل الأخرى، 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 المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أصلس الراي

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 المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية 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 لتقديم 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)**

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل إدارة المجموعة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك شك مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجنا 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 الأساسية 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 بفرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. إننا مسؤولين عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولين 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 تحييدها أثناء أعمال 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 تسك 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 دفتر 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 2018 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 تدقيقتنا للبيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، 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 2018 على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



فيس محمد النصف
مراقب حسابات ترخيص رقم 38 فئة "II"
BDO النصف وشركاه

الكويت: 6 مارس 2019

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

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي		
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
6,076	6,895	5	نقد ونقد معادل
4,358	3,673	6	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
194	178	7	مدفونين وأرصدة مدينة أخرى
159	180	8	مستحق من أطراف ذات صلة
10,787	10,926		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة
-	771	9	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
860	-	9	استثمارات متاحة للبيع
1,994	2,002	10	أراضي وعقارات قيد التطوير
1,095	1,091	11	استثمار في شركات زميلة
15,073	14,834	12	عقارات استثمارية
10	18		ممتلكات ومعدات
19,032	18,716		مجموع الموجودات غير المتداولة
29,819	29,642		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
1,107	1,126	13	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,107	1,126		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة
1,989	2,113	14	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
1,989	2,113		مجموع المطلوبات غير المتداولة
3,096	3,239		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
10,000	10,000	15	رأس المال
3,853	3,876	16	إحتياطي إجباري
3,853	3,876	17	إحتياطي إختياري
(2,222)	(2,222)		فروقات ترجمة عملات أجنبية
-	(410)		إحتياطي القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
131	-		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(51)	(51)		حصة المجموعة في إحتياطيات شركات زميلة
11,159	11,334		أرباح مرحلة
26,723	26,403		مجموع حقوق الملكية
29,819	29,642		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

أحمد سالم الهاجري
الرئيس التنفيذي

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 2018

2017	2018	إيضاح	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي		
			الإيرادات
191	179	18	أتعاب إدارة
1,427	1,377	19	صافي إيرادات تأجير
182	87	20	صافي ربح استثمارات
60	65	11	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
29	1		أرباح فروقات عملات أجنبية
263	203	21	إيرادات أخرى
2,152	1,912		مجموع الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
226	216	22	مصاريف عمومية وإدارية
1,271	1,190	23	تكاليف موظفين
283	279		إستهلاكات
1	-		مخصص مطالبات
1,781	1,685		مجموع المصاريف والأعباء الأخرى
371	227		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(3)	(2)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5)	(4)		الزكاة
363	221		صافي ربح السنة
3.63	2.21	24	ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
363	221	صافي ربح السنة
		بنود (الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر:
		بنود ممكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
(50)	-	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات متاحة للبيع
59	-	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:
		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة
-	(541)	من خلال الدخل الشامل الآخر
9	(541)	(الخسارة)/ الدخل الشامل الآخر للسنة
372	(320)	مجموع (الخسارة)/ الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

المجموعة	إرباح مرحلية	حصة المجموعة في احتياطات شركات زمنية	إحتياطي التغير في القيمة	إحتياطي القيمة	فرقات ترجية	إحتياطي	إحتياطي	رأس المال	
حقوق الملكية	الف دينار	الف دينار	الف دينار	الف دينار	الف دينار	الف دينار	الف دينار	الف دينار	الف دينار
26,351	10,870	(51)	181	-	(2,281)	3,816	3,816	10,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
363	363	-	(50)	-	59	-	-	-	صافي ربح السنة
9	-	-	(50)	-	59	-	-	-	النخلة / (الخسارة) الشاملة الأخرى
372	363	-	(50)	-	59	-	-	-	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
-	(74)	-	-	-	-	37	37	-	المحول إلى الإحتياطات
26,723	11,159	(51)	131	-	(2,222)	3,853	3,853	10,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 ("كما
-	-	-	(131)	131	-	-	-	-	تم إرجاعه سابقاً")
26,723	11,159	(51)	-	131	(2,222)	3,853	3,853	10,000	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية
221	221	-	-	-	(2,222)	-	-	-	9 في 1 يناير 2018 (إيضاح 2)
(541)	-	-	-	(541)	-	-	-	-	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معدل)
(320)	221	-	-	(541)	-	-	-	-	صافي ربح السنة
-	(46)	-	-	-	-	23	23	-	الخسارة الشاملة الأخرى
26,403	11,334	(51)	-	(410)	(2,222)	3,876	3,876	10,000	مجموع الدخل / (الخسارة) الشاملة للسنة
									المحول إلى الإحتياطات
									الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 40 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 2018

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية
363	221	صافي ربح السنة
		تسويات:
(182)	(87)	صافي ربح الاستثمارات
(60)	(65)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(147)	(125)	إيرادات فوائد
283	279	استهلاكات
1	-	مخصص مطالبات
2	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
242	145	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
502	368	
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(42)	159	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
8	(17)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(8)	(21)	مستحق من أطراف ذات صلة
10	19	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
470	508	النقد الناتج من العمليات
-	(21)	مكافأة نهاية خدمة الموظفين المدفوعة
470	487	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية
(31)	-	استثمارات متاحة للبيع
26	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
-	(32)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(7)	(16)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
51	58	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
144	201	توزيعات أرباح مستلمة
176	121	إيرادات فوائد مستلمة
359	332	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
829	819	صافي الزيادة في نقد ونقد معادل
5,247	6,076	نقد ونقد معادل في بداية السنة
6,076	6,895	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 5)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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 التأسيس 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 وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها وإستجارها 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 والمنفعة أو اللازمة له.
- إنشاء وإدارة الفنادق والنوادي والمطاعم والمقاهي والموتيلات والشاليهات وكافة مرافق السباحة والرياضة والترفيه.
- الاستثمار في اسهم 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 تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على 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" إيضاح (3,4).

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 6 مارس 2019. إن الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2018

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية كما في 1 يناير 2018:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2: تصنيف وقياس معاملات السداد على أساس الأسهم

تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. تتناول هذه التعديلات ثلاثة جوانب رئيسية كما يلي:

- تأثيرات شروط الاستحقاق على قياس التسويات النقدية لمعاملات السداد على أساس الأسهم.
- تصنيف معاملات السداد على أساس الأسهم مع خصائص التسوية بالصافي للالتزامات الضريبية المحتجزة.
- المحاسبة حيث أن تعديل بنود وشروط معاملات السداد على أساس الأسهم يغير تصنيفها من تسوية نقدية إلى تسوية حقوق ملكية.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

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

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين (تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية)
تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. تتناول هذه التعديلات المخاوف الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (الأدوات المالية) الجديد قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 17 والذي يحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4. تقدم التعديلات خيارين للمنشآت التي تصدر عقود التأمين: إعفاء مؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وطريقة التراكب.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

يحل هذا المعيار الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 محل الإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كيف تقوم المنشأة بتصنيف وقياس أدواتها المالية كما يقدم المعيار نموذجاً جديداً للخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتماب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى المتطلبات الجديدة العامة لمحاسبة التحوط. كما يستند إلى الإرشادات حول تحقق وعدم تحقق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي 39.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (2 - ج) حول التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وتأثيره.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

يُقدم هذا المعيار، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، إطار عمل شاملاً لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات وحجم وتوقيت تحققها. يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريانه:

- معيار المحاسبة الدولي 18: الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي 11: عقود الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13: برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15: اتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18: تحويلات الموجودات من العملاء.
- تفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31: الإيرادات - معاملات المقايضة التي تشمل خدمات الدعاية.

يرجى الرجوع إلى إيضاح (2 - ج) أدناه حول التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22: العمليات بالعملة الأجنبية والدفعة المقدمة

يسري التفسير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 ويوضح أنه من أجل تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه في الاعتراف المبني بالموجودات أو المصروفات أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها) عند عدم الاعتراف بالموجودات أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالدفعة المقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة بشكل مبني بالموجودات أو المطلوبات غير النقدية الناتجة عن الدفعة المقدمة. إذا كان هناك دفعات أو تحصيلات مقدما متعددة، فإنه يجب على المنشأة أن تحدد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو تحصيل دفعة مقدمة.

لم يكن لتلك التفسيرات أي تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40: العقارات الاستثمارية - تحويلات العقارات الاستثمارية

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والتي توضح متى يجب على المنشأة تحويل العقار، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير، إلى أو من عقارات استثمارية. تنص التعديلات على أن التغيير في الاستخدام يتم عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف العقار الاستثماري مع وجود دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة لاستخدام العقار لا يُعد دليلاً على التغيير في الاستخدام.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعيار الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2016-2014:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري من 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

توضح التعديلات ما يلي:

- (أ) إن المنشأة التي تعتبر منشأة رأس مال مشترك أو غيرها من المنشآت المؤهلة قد تلجأ، عند الاعتراف الأولي على أساس كل استثمار على حدة، إلى قياس استثماراتها في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- (ب) إذا كانت منشأة لا تمثل بحد ذاتها منشأة استثمارية تمتلك حصة في شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري، يجوز لها، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، أن تختار الإبقاء على القياس بالقيمة العادلة الذي تطبقه تلك الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري على حصص الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري في الشركات التابعة. ويتم هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري في آخر تاريخ (1) يتم فيه الاعتراف المبني بالشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري، (2) تصبح فيه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منشأة استثمارية، (3) تصبح فيه الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري شركة أم للمرة الأولى.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

(ب) معايير وتفسيرات صاندة لكنها غير سارية

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

سوف يسري هذا المعيار للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. سوف يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "التأجير" حيث سوف يتطلب من المستأجرين إثبات جميع عقود التأجير في بيان المركز المالي بطريقة مماثلة لعقود التأجير التمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محدودة للموجودات المنخفضة القيمة وعقود التأجير قصيرة الأجل. كما في تاريخ بدء عقد التأجير سيُعترف المستأجر بالتزام سداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل المعني خلال فترة التأجير. إن المعيار الجديد لا يغير بشكل جوهري محاسبة التأجير للمؤجرين. يسمح بالتطبيق المبكر شريطة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 في نفس التاريخ.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المحدد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو النموذج العام، مضافاً إليه:

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

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9: مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي

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

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

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

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الفوائد طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك التي لا تطبق عليها طريقة حقوق الملكية، ولكن التي في جوهرها تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو مشروع مشترك (استثمارات طويلة الأجل). ويعتبر هذا التصنيف مناسباً لأنه يعني ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على تلك الاستثمارات طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لا تأخذ المنشأة في الاعتبار أي خسائر للشركة الزميلة أو المشروع المشترك، أو خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار والمحقة كنسويات لصافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

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

سوف تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019:

- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - دمج الأعمال
- المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) - الترتيبات المشتركة
- معيار المحاسبة الدولي (23) - تكاليف الاقتراض

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

(ج) تطبيق معايير جديدة سارية من 1 يناير 2018

قامت المجموعة بتطبيق مبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" (راجع (أ) أدناه) والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء" (راجع (ب) أدناه) من تاريخ 1 يناير 2018 كما يلي:

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع بنود غير مالية. ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس.

فيما يلي تفاصيل السياسات المحاسبية المهمة الجديدة وطبيعة وتأثير التغيرات على السياسات المحاسبية السابقة.

i. تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

يحتفظ المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بشكل كبير بالمتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39 بشأن تصنيف وقياس المطلوبات المالية. مع ذلك، فإنه يستبعد فئات معيار المحاسبة الدولية 39 بالنسبة للموجودات المالية المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والموجودات المالية المتاحة للبيع.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لم يكن له تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالمطلوبات المالية. فيما يلي تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على تصنيف وقياس الموجودات المالية:

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، عند التطبيق المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي كمقاس بالتكلفة المطفأة، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات الديون، بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - استثمارات حقوق الملكية، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن تصنيف الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 يستند بشكل عام على نموذج الأعمال الذي يتم فيه إدارة أصل مالي وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية له.

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

(ج) تطبيق معايير جديدة سارية من 1 يناير 2018

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس أصل مالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

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

استثمار دين بالقيمة العادلة من خلال الشامل الآخر

يتم قياس استثمار دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما يستوفي كلاً من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفًا بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- أن يكون محتفظ به في إطار نموذج أعمال تم تحقيق هدفه من خلال كلاً من تحقيق تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الشامل الآخر

عند التحقق المبني لاستثمار حقوق ملكية غير محتفظ به بغرض المتاجرة، يمكن للمجموعة أن تقرر بشكل لا رجعة فيه أن تعرض تغيرات لاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم هذا القرار على أساس كل استثمار على حده.

استثمارات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن جميع الموجودات المالية غير المصنفة كموجودات مالية تم قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كما هو مبين أعلاه قد تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. قد تلجأ المجموعة عند التحقق المبني إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس وفقًا للتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ.

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن نتم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئيًا بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئيًا بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تكاليف المعاملة العادة بشكل مباشر إلى حيازته.

يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر، بما في ذلك أي فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح، ضمن الأرباح أو الخسائر.
الموجودات المالية المطفأة بالتكلفة	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المطفأة بخسائر الانخفاض في القيمة. يتم إدراج إيرادات الفوائد والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة، ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج أي ربح أو خسارة من إلغاء الاعتراف ضمن الأرباح أو الخسائر.
استثمارات دين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج إيرادات الفوائد المحتملة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية والأرباح والخسائر من تحويل عملات أجنبية والانخفاض في القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر. عند إلغاء الاعتراف، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في الدخل الشامل الآخر ضمن الأرباح أو الخسائر.
استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	يتم قياس هذه الموجودات لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إدراج توزيعات الأرباح كإيرادات ضمن الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل تلك التوزيعات بشكل واضح استرداد جزءًا من تكلفة الاستثمار. يتم إدراج صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الدخل الشامل الآخر، ولا يتم إعادة تصنيفها نهائيًا ضمن الأرباح أو الخسائر.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية - ش.م.ك. (مقفلة)

وشركتها التابعة

دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

ج) تطبيق معايير جديدة سارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

ا) المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

i. تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

إن تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على القيم الدفترية للموجودات المالية في 1 يناير 2018 مبين بمزيد من التوضيح أدناه.

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

يوضح الجدول التالي والإيضاحات المرفقة به فئات القياس الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لكل فئة من فئات الموجودات المالية والمطلوبات المالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	إيضاح
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي			
6,076	6,076	التكلفة المطفأة	قروض وذمم مدينة	الموجودات المالية
				نقد ونقد معادل
				استثمارات بالقيمة العادلة من
3,906	3,906	القيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	أ) خلال الأرباح أو الخسائر (أوراق حقوق ملكية)
		القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (أوراق حقوق ملكية)
452	452	التكلفة المطفأة	قروض وذمم مدينة	ب) مدينون وأرصدة مدينة أخرى
194	194	التكلفة المطفأة	قروض وذمم مدينة	ج) مستحق من أطراف ذات صلة
159	159	القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر - أدوات حقوق الملكية	قروض وذمم مدينة	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (أوراق حقوق ملكية)
860	860		متاحة للبيع	د) المجموع
11,647	11,647			المطلوبات المالية
				دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,107	1,107	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	المجموع
1,107	1,107			

أ) تمثل أوراق حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تنوي المجموعة الاحتفاظ بها على المدى القصير لأغراض المتاجرة. وفقاً لما تم السماح به في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت المجموعة بتصنيف هذه الاستثمارات بتاريخ التطبيق المبدئي على أنها تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ويتم إدراج الربح والخسارة المتعلقة بها ضمن الأرباح أو الخسائر.

ب) تم تصنيف أوراق حقوق الملكية هذه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر حيث أنها كانت تدار على أساس القيمة العادلة وتم مراقبة أدائها على هذا الأساس. في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، اتخذت الإدارة قراراً غير قابل للإلغاء بالإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بخلاف إدراجها بالأرباح أو الخسائر حيث أنها استثمارات استراتيجية وتعتبر المجموعة أنها أكثر صلة بالدخل الشامل الآخر.

د) إن المدينون والأرصدة المدينة الأخرى التي تم تصنيفها كقروض وذمم مدينة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 يتم تصنيفها حالياً بالتكلفة المطفأة. لم ينتج أية مخصص انخفاض في القيمة لهذه الذمم المدينة كما في 1 يناير 2018 عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9. وكذلك لا يوجد أرصدة مدينون وأرصدة مدينة أخرى تم إدراجها في 1 يناير 2018 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

هـ) تمثل أوراق حقوق الملكية هذه الاستثمارات التي تنوي المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل لأغراض استراتيجية. وفقاً لما تم السماح به في المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت المجموعة بتصنيف هذه الاستثمارات بتاريخ التطبيق المبدئي على أنها تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. بخلاف معيار المحاسبة الدولي 39، فإن احتياطي القيمة العادلة المتراكم المتعلق بهذه الاستثمارات لن يتم إعادة تصنيفه نهائياً بعد ذلك ضمن الأرباح أو الخسائر.

2 تطبيق معايير دولية جديدة ومعلقة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ج) تطبيق معايير جديدة سارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

(أ) المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية (تتمة)

ii. انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر انتمائية متوقعة". ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة وموجودات العقود واستثمارات الديون بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم إدراج الخسائر الانتمائية بشكل مسبق عن وقت إدراجها ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة النقد والنقد المعادل، مدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تكوين مخصص خسارة للخسائر الانتمائية المتوقعة لكافة أدوات الدين والذي لم يتم تسجيله بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يعتمد نموذج "خسائر الائتمان المتوقعة" على التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع الشركة تسلمها. وعليه، سيتم خصم الفرق تقريباً استناداً إلى معدل الفائدة الفعلي للأصل.

بالنسبة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق النموذج المبسط للمعيار وقامت باحتساب الخسائر الانتمائية المتوقعة على أساس فترة الخسائر الانتمائية المتوقعة. قامت المجموعة بعمل مخصص بناءً على الخبرة التاريخية للخسائر الانتمائية والمعدل من أجل العوامل المستقبلية للمدينين والبيئة الاقتصادية.

iii. الانتقال

حصلت المجموعة على استثناء بعدم تعديل معلومات المقارنة للفترة السابقة فيما يتعلق بمتطلبات التصنيف والقياس (بما في ذلك الانخفاض في التتمة). تم تسجيل الفروق في القيم النفترية للموجودات والمطلوبات المالية والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والإحتياطيات كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، فإن المعلومات المعروضة لسنة 2017 لا تعكس بشكل عام متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ولكنها تعرض متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39.

تم إجراء عمليات التقييم التالية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبني.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- التصنيف وإلغاء التصنيفات السابقة لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية كمقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لغرض المتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

(ب) المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 15، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، إطار عمل واحد وشامل لتحديد حجم تحقق الإيرادات وتوقيت تحققها. يحل المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم (18) "الإيرادات"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة، والتفسير 13 و15 و18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31. وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمسة لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تحديد التزامات الأداء الواردة في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء الواردة في العقود.
- تسجيل الإيرادات عندما تلبى المنشأة التزامات الأداء.

بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لم يكن لتطبيق هذا المعيار تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة نظراً لأن إيرادات المجموعة تتمثل بشكل رئيسي في إيرادات تأجير وإيرادات استثمارات والتي تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على النحو الوارد في إيضاح (3.15).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات متاحة للبيع والتي يتم إدراجها بالقيمة العادلة.

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للشركة الأم عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ان 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 والالتزامات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة، يعتبر الأصل بنداً 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 فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

يعتبر الالتزام التزاماً متداولاً إذا كان:

- (أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- (ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- (ج) يتوقع سداؤه خلال اثني عشرة شهراً بعد تاريخ التقرير المالي أو،
- (د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشرة شهراً 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

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2018.

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:

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

- 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 والدخل 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 المشتراة 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 الدخل أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقا لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن تفاصيل الشركة التابعة كالآتي:

نسبة الملكية	إسم الشركة التابعة	النشاط	بلد التأسيس	2018	2017
%100	المجموعة الاستثمارية العقارية اللبنانية - ش.م.ل.	عقارية	الجمهورية اللبنانية	%100	%100

قامت المجموعة بتجميع شركتها التابعة بناء على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2018.

3.5 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 أساسا، فإنه يتم رسلة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها وإهلاكها المتراكم من الحسابات ويُدْرَج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لتحديد الانخفاض 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 الإهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإهلاك دوريا للتأكد من أن طريقة وفترة الإهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.6 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 المشترك 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 تكديدها. 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 على 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.

3.7 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 المجموع النقد والنقد المعادل، استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، مدينون وأرصدة مدينة أخرى، مستحق من أطراف ذات صلة، استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ودائنون وأرصدة دائنة أخرى.

الموجودات المالية:

التحقق والقياس المبني وعدم التحقق

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

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 لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات فقط أو لتحقيق 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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأتوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية: (تتمة)

التحقق والقياس المبني وعدم التحقق (تتمة)

يتم إلغاء الإعتراف 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، وأيا من (أ) قيامها بتحويل، على نحو جوهري، كامل مخاطر ومنافع الملكية المرتبطة بالأصل المالي أو (ب) لم يتم 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 كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة 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 الإعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

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، واستثمارات أخرى قصيرة الأجل عالية السيولة وذات أجل استحقاق أصلية ثلاثة أشهر أو أقل قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية محددة ولا تتعرض لمخاطر جوهريّة 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 بمدينون والمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

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. يحدد 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 المترجمة 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.

استثمارات 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 جزءاً 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 الاستثمارات في أدوات الملكية والصناديق الاستثمارية ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج (الخسائر الائتمانية المتوقعة). ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة وموجودات العقود واستثمارات الديون بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر المجمع، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم إدراج الخسائر الائتمانية بشكل مسبق عن وقت إدراجها ضمن معيار المحاسبة الدولي 39.

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. انشأت 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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية:

تظل طريقة المحاسبة عن المطلوبات المالية هي نفسها إلى حد كبير كما كانت وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (39)، باستثناء معالجة الأرباح أو الخسائر الناتجة عن مخاطر الائتمان للمجموعة والمتعلقة بالمطلوبات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تعرض تلك التغيرات في الدخل الشامل الآخر دون إعادة تصنيف لاحق لبيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

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 ميدنياً 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 المجمعة.

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمعة 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.

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ المركز المالي المجمعة 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 المجمعة.

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 المجمعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.9 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. أن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. أن قياس القيمة العادلة يستند على الافتراض بحدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله، و يحدث في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- وفي حالة غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يتوجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

فيما يتعلق بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إجراء إعادة تصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي.

لعرض الإفصاحات حول القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات أخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه أعلاه.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وباقتراض أن هؤلاء المشاركين يعملون على تحقيق إنجاز أمثل لمصالحهم الاقتصادية.

يأخذ في الاعتبار عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل بأعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه إلى طرف آخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى بأعلى وأفضل مستوى، تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد للمدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أقصى حد.

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتألف من ثلاثة مستويات 1- وفقاً للأسعار المعلنة 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها. 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

3.10 حقوق الملكية والاحتياطات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

تتمثل الإحتياطات (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.

3.11 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. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي و عقود 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.

3.13 تأمينات 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.

3.14 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 صافياً 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.

3.15 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
- الاعتراف 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.

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 تأدية 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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.15 تحقق الإيرادات (تتمة)

تنتقل 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

تُعترف المجموعة بمطلوبات العقود للمقابل المستلم والمتعلقة بالتزامات الأداء التي لم يتم تليبيتها، 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 رسملة التكاليف الإضافية للحصول على العقد مع العميل عند تكبدها 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 الاستثمارات

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار 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.

إيرادات بيع عقارات

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

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقد.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية.
- ألا تتخفف 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. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.16 العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقا 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 كالأنوات 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 كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر واستثمارات متاحة للبيع فتدرج ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركة التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار صرف مساوية تقريبا 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.

3.17 الموجودات والالتزامات الطارئة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا 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.

3.18 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.

3.19 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 طبقا للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

3.20 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. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.21 التاجير

الشركة كمؤجر

يتم تحقق إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية الناتجة عن التفاوض والترتيب لعقود الإيجار التشغيلية على القيمة المدرجة للأصول المؤجرة ويتم تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الشركة كمستأجر

يتم تسجيل دفعات التاجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلك فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة بموجب التاجير التشغيلي كمصروف في الفترة التي تتكبد فيها.

في حال استلام حوافز إيجار للدخول في عقود تاجير تشغيلي، يتم تحقق هذه الحوافز كالتزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحوافز كنقص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلك فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

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 التقديرية 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 كما هو مبين في إيضاح رقم (2).

التزامات عقود التاجير التشغيلية

دخلت المجموعة في عقود تاجير تشغيلية تجارية مع أطراف أخرى وقد حددت المجموعة استناداً إلى مراجعة وتقييم للشروط والأحكام الخاصة بهذه الترتيبات، مثل مدة عقود الإيجار التي لا تشكل جزءاً كبيراً من فترة الحياة الاقتصادية النافعة للممتلكات، وكذلك القيمة العادلة لأصل وما إذا كانت تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الهامة بملكية العقارات المؤجرة لأطراف أخرى. وبناءً على ذلك، تحاسب المجموعة عن كل هذه العقود كترتيبات إيجار تشغيلية.

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 تغيرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة بإعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت المجموعة إلى اعتبار نفسها طرف رئيسي تعمل لصالحه عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات، وقد توصلت المجموعة إلى نتيجة أنها تعمل لصالحها عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات 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 3.15 قد تمت تليينها 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.

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، 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 المخصصة واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية والمخصصة 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 للاسترداد، 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 لاستبعاد 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 للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون والارصدة المدينة الأخرى

تستخدم المجموعة جدول مخصص لاحتماب 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 مبني إلى المعدلات التاريخية الملحوظة للتعرض لدى المجموعة.

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

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

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

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.

5. نقد ونقد معادل

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
1,076	259
5,000	6,636
6,076	6,895

نقد في الصندوق ولدى البنوك
ودائع بنكية قصيرة الأجل

يتراوح معدل العائد الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل في دولة الكويت من 2.625% إلى 2.75% (2017: 2%) سنوياً، بلغ معدل العائد الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل خارج دولة الكويت 13% (2017: 14.5%) سنوياً. إن تلك الودائع لديها معدل إستحقاق تعاقدي بمتوسط 60 يوم (2017: 60 يوم).

6. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
3,846	3,614
158	-
354	59
4,358	3,673

استثمارات في صناديق عقارية محلية
استثمارات في صناديق مالية محلية
أوراق مالية غير مسعرة

في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت المجموعة بإعادة تصنيف استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة 452 ألف دينار كويتي إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 9).

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً لأسس القيمة العادلة المبينة في إيضاح 27.

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
441	444
(406)	(406)
35	38
97	110
11	15
56	16
25	29
(30)	(30)
194	178

مدينون تجاريون (أ)
مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة (ب)

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى (تتمة)

(أ) مدينون تجاريون:

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

أقل من 90 يوم	90 - 180 يوم	181 - 365 يوم	أكثر من 365 يوم	المجموع
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
9	19	10	406	444
3	21	11	406	441
2018				
2017				

(ب) مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
434	436	الرصيد في بداية السنة
2	-	المحمل خلال السنة
436	436	الرصيد في نهاية السنة

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في إيضاح 28.

8. الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين في المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية 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:

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
		الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
		مستحق من أطراف ذات صلة
293	335	الهيئة العامة للاستثمار
46	25	صندوق المجموعة العقاري الأول
339	360	
(180)	(180)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
159	180	
		المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:
136	131	أتعاب إدارة - محافظ المساهم الرئيسي
55	48	أتعاب إدارة - صندوق المجموعة العقاري الأول
104	104	صافي إيرادات تأجير
		مزاي الإدارة العليا
21	21	مكافآت الإدارة العليا

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

9. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تتضمن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أوراق حقوق ملكية غير محتفظ بها بفرض المتاجرة والتي اتخذت الإدارة من أجلها قراراً غير قابل للإلغاء عند التحقق المبدئي للاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بخلاف إدراجها من خلال الأرباح أو الخسائر حيث أنها استثمارات استراتيجية وتعتبر المجموعة أنها أكثر صلة.

- في 1 يناير 2018، ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)، قامت المجموعة بإعادة التصنيف كما يلي:
- إعادة تصنيف استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بقيمة دفترية 452 ألف دينار كويتي إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 6).
 - إعادة تصنيف استثمارات متاحة للبيع بقيمة دفترية 860 ألف دينار كويتي إلى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
-	563	أوراق مالية محلية - غير مسعرة
-	208	أوراق مالية أجنبية - غير مسعرة
-	771	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وفقاً لأسس القيمة العادلة في إيضاح 27.

10. أراضي وعقارات قيد التطوير

إن الحركة على رصيد أراضي وعقارات قيد التطوير خلال السنة كما يلي:

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
2,020	1,994	الرصيد في بداية السنة
(26)	8	فروقات ترجمة عملات أجنبية
1,994	2,002	الرصيد في نهاية السنة

تتضمن الأراضي وعقارات قيد التطوير أراضي في الجمهورية اللبنانية والخاصة بالشركة التابعة بإجمالي قيمة دفترية 1,580 ألف دينار كويتي (2017: 1,572 ألف دينار كويتي). بلغت القيمة العادلة للأراضي مبلغ 3,567 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018، والتي تم تقييمها من قبل مقيم مستقل ومعتمد من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

11. استثمارات في شركات زميلة

2017	2018	نسبة الملكية		
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	%	%	
1,093	1,089	24.39	24.39	الشركة العربية للخزف - شركة مساهمة
1	1	31.5	31.5	مصرية
				الشركة العربية للطوب - شركة مساهمة مصرية
1	1	23.8	23.8	الشركة المالية للتنمية الاقتصادية - شركة
1,095	1,091			مساهمة مصرية

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

11. استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي الحركة على استثمارات في شركات زميلة:

2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
980	1,095	الرصيد في بداية السنة
60	65	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
106	(11)	فروقات ترجمة عملات أجنبية
(51)	(58)	توزيعات أرباح مستلمة
1,095	1,091	الرصيد في نهاية السنة

قامت المجموعة بإحتساب حصتها من نتائج أعمال الشركة الزميلة (الشركة العربية للخزف) بناء على بيانات مالية كما في 30 سبتمبر 2018.

بلغت القيمة العادلة للشركة العربية للخزف 1,300 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 1,740 ألف دينار كويتي).

إن ملخص البيانات المالية للشركة العربية للخزف هي كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي:

2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
5,022	6,986	الموجودات المتداولة
4,026	4,580	الموجودات غير المتداولة
9,048	11,566	مجموع الموجودات
4,441	5,456	المطلوبات المتداولة
124	1,647	المطلوبات غير المتداولة
4,565	7,103	مجموع المطلوبات
4,483	4,463	صافي موجودات الشركة الزميلة
%24.39	%24.39	نسبة ملكية المجموعة في الشركة العربية للخزف - ش.م.ك.
1,093	1,089	القيمة الدفترية للشركة الزميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
10,922	13,149	الإيرادات
1,505	2,039	الربح من العمليات المستمرة
246	265	ربح الفترة
246	265	مجموع الدخل الشامل الآخر للسنة
51	58	توزيعات الأرباح النقدية المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

12. عقارات استثمارية

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
15,346	15,073	الرصيد في بداية السنة
-	32	إضافات
(273)	(271)	استهلاكات
15,073	14,834	الرصيد في نهاية السنة

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

بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبلغ 25.2 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 25.3 ألف دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

13. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
172	176	مكافآت موظفين مستحقة
193	206	أجارات موظفين مستحقة
209	209	مخصص مطالبات
132	128	مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
45	41	مصاريف مستحقة
3	5	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
5	9	الزكاة المستحقة
348	352	أخرى
1,107	1,126	

14. مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,747	1,989	الرصيد في بداية السنة
242	145	المحمل خلال السنة
-	(21)	المدفوع خلال السنة
1,989	2,113	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. إحتياطي 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 الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال. إن توزيع الإحتياطي الإجباري مقيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

17. احتياطي إختياري

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

18. أتعاب إدارة

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
136	131
55	48
191	179

أتعاب إدارة عقارات الهيئة العامة للاستثمار
أتعاب إدارة عقارات 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 والتأجير ليعقد الإدارة الموقعة مع الهيئة العامة للاستثمار.

تحتسب أتعاب إدارة بنسبة 10% من صافي الأرباح السنوية المحققة لصندوق المجموعة الاستثماري الأول.

19. صافي إيرادات تأجير

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
1,615	1,576
(188)	(199)
1,427	1,377

إيرادات الإيجارات
مصرفات العقارات

20. صافي ربح الاستثمارات

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
120	130
-	2
(47)	(76)
73	56
-	31
-	31
112	-
(3)	-
109	-
182	87

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

إيرادات توزيعات أرباح
أرباح محققة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
التغير في القيمة العادلة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

إيرادات توزيعات أرباح

استثمارات متاحة للبيع:

إيرادات توزيعات أرباح
خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع

المجموع

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

21. إيرادات أخرى

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
87	54
147	125
29	24
263	203

إيرادات تقييم عقارات للغير
إيرادات فوائد
أخرى

22. مصاريف عمومية وإدارية

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
111	111
30	31
85	74
226	216

مصاريف إيجارات
مصاريف صيانة
مصاريف أخرى

23. تكاليف موظفين

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
688	711
242	145
84	87
160	160
97	87
1,271	1,190

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

24. ربحية السهم الأساسية

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

2017	2018
363	221
100,000,000	100,000,000
3.63	2.21

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

25. الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم

إقترح مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة بتاريخ 6 مارس 2019 عدم توزيع أرباح نقدية وكذلك عدم توزيع مكافأة لإعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018. إن تلك الإقتراحات خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 6 مايو 2018 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

وافقت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 26 أبريل 2017 على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

26. 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		
2017	2018	2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
1,705	1,610	1,705	1,610	استثمارات عقارية
447	302	447	302	استثمارات مالية
2,152	1,912	2,152	1,912	المجموع
(226)	(216)			مصاريف عمومية وإدارية
(1,271)	(1,190)			تكاليف موظفين
(283)	(279)			إستهلاكات
(9)	(6)			أخرى
363	221			ربح السنة

(ب) موجودات ومطلوبات القطاع:

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

2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
17,232	17,066	موجودات القطاعات:
12,587	12,576	استثمارات عقارية
29,819	29,642	استثمارات مالية
		مجموع موجودات القطاعات
2017	2018	
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	
396	388	مطلوبات القطاعات:
2,700	2,851	استثمارات عقارية
3,096	3,239	استثمارات مالية
		مجموع مطلوبات القطاعات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

26. معلومات القطاعات (تتمة)

التوزيع الجغرافي

المجموع		الشرق الاوسط (ماعد الكويت)		دولة الكويت		
2017	2018	2017	2018	2017	2018	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
2,152	1,912	159	70	1,993	1,842	مجموع الإيرادات
29,819	29,642	4,848	3,682	24,971	25,960	مجموع الموجودات
3,096	3,239	14	11	3,082	3,228	مجموع المطلوبات

27. تقدير 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 بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى 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 إستناداً 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 متاحاً 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 طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

27. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 2 الف دينار كويتي	المستوى 3 الف دينار كويتي	المجموع الف دينار كويتي
2017		
<i>استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر</i>		
4,004	-	4,004
-	354	354
<i>استثمارات في صناديق عقارية ومالية محلية</i>		
<i>أوراق مالية غير مسعرة</i>		
<i>استثمارات متاحة للبيع</i>		
-	860	860
<i>أوراق مالية غير مسعرة</i>		
4,004	1,214	5,218
المجموع		

28. 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 تناسباً مع المخاطر. تدبر المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وللحفاظ 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) فئات الأدوات المالية

2018 الف دينار كويتي	2017 الف دينار كويتي
الموجودات	
نقد ونقد معادل	6,895
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	4,358
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	194
مستحق من أطراف ذات صلة	159
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	-
استثمارات متاحة للبيع	860
المطلوبات	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	1,107
1,126	

(ج) 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 لدى البنوك، ودائع بنكية قصيرة الأجل ومدينون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة. يتم إثبات المدينون بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة.

مدينون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط لتقدير 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 1 يناير 2018 و 31 ديسمبر 2018 ملائم وكافي. وعليه، لم يتم تسجيل مخصصات متعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال السنة حيث أن أي إنخفاض في القيمة سيكون غير مادي للمجموعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

28. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

(ج) المخاطر الائتمانية (تتمة)

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 المبني.

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.

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	
2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
6,076	6,895
194	178
159	180
6,429	7,253

بيان المركز المالي المجموع

نقد ونقد معادل
مدينون 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:

2017			2018		
الشرق الاوسط			الشرق الاوسط		
المجموع	(ماعدا الكويت)	دولة الكويت	المجموع	(ماعدا الكويت)	دولة الكويت
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
6,076	16	6,060	6,895	30	6,865
194	63	131	178	23	155
159	-	159	180	-	180
6,429	79	6,350	7,253	53	7,200

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

(د) 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 والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملة 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 بعملة لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

28. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

د) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	2018
5+ %	3 + ألف دينار كويتي	دولار أمريكي
5+ %	2 +	جنيه مصري
5+ %	43 +	2017
5+ %	4 +	دولار أمريكي
		جنيه مصري

هـ) مخاطر السيولة

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

إن الجدول التالي يبين تحليل الاستحقاقات للموجودات والمطلوبات للمجموعة:

حتى سنة	من 1 إلى 5 سنوات	المجموع	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	الموجودات
6,895	-	6,895	نقد ونقد معادل
3,673	-	3,673	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
178	-	178	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
180	-	180	مستحق من أطراف ذات صلة
-	771	771	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	2,002	2,002	أراضي وعقارات قيد التطوير
-	1,091	1,091	استثمار في شركات زميلة
-	14,834	14,834	عقارات استثمارية
-	18	18	ممتلكات ومعدات
10,926	18,716	29,642	مجموع الموجودات
1,126	-	1,126	المطلوبات
-	2,113	2,113	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,126	2,113	3,239	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			مجموع المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

28. إدارة المخاطر المالية (تتمة)

د) مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع ألف دينار كويتي	من 1 إلى 5 سنوات ألف دينار كويتي	حتى سنة ألف دينار كويتي	
			2017
6,076	-	6,076	الموجودات
4,358	-	4,358	نقد ونقد معادل
194	-	194	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
159	-	159	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
860	860	-	مستحق من أطراف ذات صلة
1,994	1,994	-	استثمارات متاحة للبيع
1,095	1,095	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
15,073	15,073	-	استثمار في شركات زميلة
10	10	-	عقارات استثمارية
29,819	19,032	10,787	ممتلكات ومعدات
			مجموع الموجودات
			المطلوبات
1,107	-	1,107	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,989	1,989	-	مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
3,096	1,989	1,107	مجموع المطلوبات

و) مخاطر معدل الفائدة

تعرض 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.

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الرصيد كما في 31 ديسمبر ألف دينار كويتي	الزيادة (النقص) في معدل العائد	
ألف دينار كويتي			2018
33 ±	6,636	0.5% ±	ودائع بنكية قصيرة الأجل
25 ±	5,000	0.5% ±	2017 ودائع بنكية قصيرة الأجل

ز) 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 السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية التي هي أدوات حقوق ملكية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعة 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

29. الالتزامات المحتملة

2017	2018
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
23	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 2018 مبلغ 214,452 ألف دينار كويتي.

31. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتماشى مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية.