



الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

الصفحة	المحتويات
4 - 1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الدخل المجمع
7	بيان الدخل الشامل المجمع
9 - 8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10	بيان التدفقات النقدية المجمع
41 - 11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقريرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية قصوى في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية المحددة وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له:

تقييم العقارات الاستثمارية

إن العقارات الاستثمارية لدى المجموعة البالغة 370,400,645 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 هي عبارة عن عقارات تجارية وسكنية مدرجة بالقيمة العادلة كما في تاريخ التقرير. إن الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة في إيضاحي (2.3.3) و(6). إن وجود عدم تأكد مادي حول التقديرات، بالإضافة إلى حقيقة أن أي فروق ولو كانت بنسب مئوية ضئيلة بين عمليات تقييم كل عقار على حدة، عند تجميعها، قد ينتج عنها أخطاء مادية، تتطلب مزيداً من الاهتمام بهذا الأمر خلال أعمال التدقيق. إن تقييم المحفظة العقارية للمجموعة هو أمر ذو طبيعة تقديرية نظراً لعدة أمور من بينها الطبيعة الفردية لكل عقار وموقعه وإيرادات التأجير المستقبلية المتوقعة من العقار المعني. وعليه، يتم اعتبار التدقيق المتعلق بالقيم العادلة من أمور التدقيق الرئيسية.

تم إجراء التقييم بواسطة مقيمين مستقلين خارجيين تم تعيينهم بواسطة إدارة المجموعة. إن المقيمين المستقلين مرخصين من قبل الجهات الرقابية المعنية ويتوافر لديهم مؤهلات وخبرات مناسبة في مجال تقييم العقارات في المواقع المعنية. في سبيل تحديد تقييم العقار، يأخذ المقيمون في الاعتبار المعلومات المتداولة الخاصة بالعقار مثل تفاصيل الحيازة والإيجار لكل عقار والعوائد السائدة بالسوق ومعاملات السوق المقارن.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تمة)

دولة الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

لقد قمنا بتقييم كفاءة وقدرات وموضوعية المقيمين، كذلك قمنا بمناقشة نطاق عملهم واستعراض شروط تعيينهم من أجل التحقق من عدم وجود شروط غير اعتيادية أو عمولة وساطة. وقمنا بإجراء اختبار لمدخلات البيانات الخاصة بتقييم عينة من العقارات الاستثمارية، بما في ذلك إيرادات التأجير، من خلال مطابقتها مع المستندات المؤيدة لتقييم مدى موثوقية واكتمال ودقة البيانات الأساسية. لقد قمنا أيضاً بمقارنة عينة من التقييمات مع توقعاتنا للسوق والمحددة بشكل مستقل، وقمنا بفحص وتحديد أية فروق. وفي سبيل القيام بذلك، فقد استندنا إلى أدلة معاملات السوق المقارن، مع التركيز بصفة خاصة على العقارات التي حظيت بارتفاع أو انخفاض في نمو القيم الرأسمالية مقارنة بتوقعاتنا على أساس مؤشرات السوق.

تقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة

إن الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة البالغة 54,296,565 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 مدرجة بالقيمة العادلة. تتكون هذه الاستثمارات بصورة رئيسية من استثمارات في أسهم خاصة مُدارة من قبل أطراف أخرى وصناديق عقارية. يتم تقييم هذه الاستثمارات باستخدام منهجيات معتمدة من قبل الإدارة، ويوجد مدخلات رئيسية لحسابات التقييم والتي تعكس أحكام الإدارة المفصّل عنها في السياسة المحاسبية الهامة الواردة في إيضاحي 2.3.5 و 2.3.6 والتقييمات المحاسبية الهامة الواردة في إيضاحي 8 و 10 من البيانات المالية المجمعة. هناك مخاطر تتمثل في أن تطبيق منهجية تقييم غير ملائمة و/أو استخدام افتراضات غير مناسبة قد ينتج عنه وجود أخطاء مادية تتعلق بتقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة. وعليه، يتم اعتبار التدقيق المتعلق بالقيم العادلة من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات تدقيقنا، قمنا باختبار وضع وتنفيذ أدوات الرقابة حول ما يخص تقييم الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة. بالإضافة لذلك قمنا بتهيئة اختبارنا الموضوعي لكي يعكس مختلف فئات الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة لدى المحفظة. يشمل هذا الاختبار على مراجعة وفحص تقييمات الإدارة لعينة الاستثمارات في أوراق مالية غير مسعرة، والتركيز على مدى ملاءمة منهجية التقييم والافتراضات المستخدمة في إطار عمليات الاحتساب (مثل توقعات التدفق النقدي، وتوقعات النمو ومعدل الخصم المستخدم).

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات الصادر بشأنها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولا يعبر بأي شكل عن أي استنتاج حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤولياتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة جوهرية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا توصلنا، خلال قراءتنا للتقرير السنوي، إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع إلى المكلفين بالحوكمة.

مسئوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

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

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة)

دولة الكويت

مسئوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا.
- ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا والتدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمرٍ ما في تقريرنا، نظراً لأنه من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع المحترمين (تتمة)
دولة الكويت

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجموع.



طلال يوسف المزيني

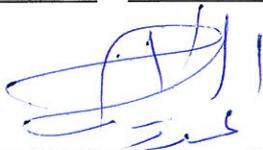
سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ

ديلويت وتوش – الوزان وشركاه

الكويت في 5 مارس 2019

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
26,362,918	24,881,238	5	ممتلكات ومنشآت ومعدات
367,511,385	370,400,645	6	عقارات استثمارية
45,313,974	47,308,182	7	استثمارات في شركات زميلة
26,531,681	-	8	استثمارات متاحة للبيع
-	34,252,835	8	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
465,719,958	476,842,900		
			الموجودات المتداولة
13,782,570	13,180,088	9	أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
26,653,077	20,750,539	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
10,366,328	9,974,210	11	ذمم مدينة
2,837,430	1,622,383	12	النقد والنقد المعادل
53,639,405	45,527,220		
519,359,363	522,370,120		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
178,708,714	178,708,714	13	رأس المال
1,308,384	1,308,384		علاوة إصدار
(2,208,386)	(3,599,426)	14	أسهم خزينة
35,418,545	36,941,642	15	احتياطي إجباري
27,067,865	27,829,414	16	احتياطي اختياري
7,753,369	5,374,271	17	احتياطيات أخرى
42,224,332	46,917,225		أرباح مرحلة
290,272,823	293,480,224		إجمالي حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
24,136,788	22,064,705		حصص غير مسيطرة
314,409,611	315,544,929		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			المطلوبات غير المتداولة
1,024,530	949,902		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
153,442,557	150,886,386	18	تمويل من الغير
154,467,087	151,836,288		
			المطلوبات المتداولة
19,009,765	17,237,231	19	ذمم دائنة
31,472,900	37,751,672	18	تمويل من الغير
50,482,665	54,988,903		
204,949,752	206,825,191		إجمالي المطلوبات
519,359,363	522,370,120		إجمالي حقوق الملكية والمطلوبات



عدوان محمد العدواني
نائب رئيس مجلس الإدارة



عبد الفتاح محمد رفيع معرفي
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	إيضاح	
			الإيرادات
30,046,104	30,923,402	20	إيرادات تأجير عقارات استثمارية وإيرادات فندقية
(10,967,324)	(10,344,987)	20	مصاريف تشغيلية
2,454,916	1,390,884		بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(1,244,493)	(662,491)		تكلفة بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
20,289,203	21,306,808		صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية
(1,296,373)	(2,184,877)		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(7,670)	22,025		رد / (انخفاض قيمة) أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
3,231,919	2,573,344		حصة في ربح من استثمار في شركات زميلة
6,388,806	4,246,820	21	ربح من استثمارات
272,915	164,882		إيرادات أخرى
28,878,800	26,129,002		إجمالي الإيرادات
			المصاريف والأعباء الأخرى
(2,522,399)	(2,326,784)		تكاليف الموظفين
(898,469)	(858,774)		مصاريف وأعباء أخرى
(8,114,177)	(8,283,793)		أعباء تمويل
(417,293)	1,963,758	22	رد / (مخصصات وانخفاض في القيمة)
(11,952,338)	(9,505,593)		إجمالي المصاريف
16,926,462	16,623,409		صافي الربح قبل الاستقطاعات
(98,452)	(97,771)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(368,586)	(405,470)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(111,344)	(115,977)		مصروف الزكاة
(128,000)	(108,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
16,220,080	15,896,191		صافي ربح السنة
			يوزع كما يلي:
14,256,299	14,503,751		مساهمي الشركة الأم
1,963,781	1,392,440		حصص غير مسيطرة
16,220,080	15,896,191		
8.09	8.25	23	ربحية السهم لمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة المبينة على الصفحات من 11 إلى 41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	
16,220,080	15,896,191	صافي ربح السنة الدخل الشامل الآخر
		بنود لن يعاد إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل:
		احتياطي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(562,519)	المحول لأرباح مرحلة نتيجة بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	86,508	حصاة المجموعة في احتياطات شركات زميلة
767,673	(628,762)	
767,673	(1,104,773)	
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل :
		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(524,063)	-	فروق ترجمة عملات أجنبية
9,424	(37,549)	إجمالي (الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر
253,034	(1,142,322)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
16,473,114	14,753,869	
		يوزع كما يلي:
14,479,668	13,336,238	مساهمي الشركة الأم
1,993,446	1,417,631	حصص غير مسيطرة
16,473,114	14,753,869	

إن الإيضاحات المرفقة المبينة على الصفحات من 11 إلى 41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	حقوق الملكية الماندة لمساهمي الشركة الأم							
		المجموع	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح 17)	احتياطي اختياري	احتياطي إجمالي	أسهم خزينة	علاوة إصدار	رأس المال
307,429,263	22,709,860	284,719,403	39,048,176	7,530,000	26,319,731	33,922,277	(2,117,879)	1,308,384	178,708,714
(1,500)	(2,551)	1,051	1,051	-	-	-	-	-	-
(563,967)	(563,967)	-	-	-	-	-	-	-	-
(8,836,792)	-	(8,836,792)	(8,836,792)	-	-	-	-	-	-
(90,507)	-	(90,507)	-	-	-	-	(90,507)	-	-
297,936,497	22,143,342	275,793,155	30,212,435	7,530,000	26,319,731	33,922,277	(2,208,386)	1,308,384	178,708,714
16,220,080	1,963,781	14,256,299	14,256,299	-	-	-	-	-	-
253,034	29,665	223,369	-	223,369	-	-	-	-	-
16,473,114	1,993,446	14,479,668	14,256,299	223,369	-	-	-	-	-
-	-	-	(2,244,402)	-	748,134	1,496,268	-	-	-
314,409,611	24,136,788	290,272,823	42,224,332	7,753,369	27,067,865	35,418,545	(2,208,386)	1,308,384	178,708,714

الرصيد كما في 1 يناير 2017
اقتناء حصص إضافية في شركة تابعة
توزيعات شركة تابعة مدفوعة
توزيعات نقدية (إيضاح 25)
شراء أسهم خزينة
معاملات مع المالكين
صافي ربح السنة
الدخل الشامل الأخر
إجمالي (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل
للسنة

المحول إلى الاحتياطيات
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة المبيّنة على الصفحات من 11 إلى 41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (تتمة)

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إجمالي حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	المجموع	حقوق الملكية العادية لمساهمي الشركة الأم						رأس المال	
			أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى (إيضاح 17)	احتياطي اختياري	احتياطي إجمالي	أسهم خزينة	علاوة إصدار		
314,409,611	24,136,788	290,272,823	42,224,332	7,753,369	27,067,865	35,418,545	(2,208,386)	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 1 يناير 2018
-	-	-	1,125,077	(1,125,077)	-	-	-	-	-	إثر التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية و (إيضاح 2.1.1)
(546,191)	(3,358)	(542,833)	(542,833)	-	-	-	-	-	-	أثر التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية و في دفاتر الشركات الزميلة
313,863,420	24,133,430	289,729,990	42,806,576	6,628,292	27,067,865	35,418,545	(2,208,386)	1,308,384	178,708,714	الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معاد إصداره)
(2,297,726)	(2,923,806)	626,080	626,080	-	-	-	-	-	-	اقتناء حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 24)
(8,821,044)	-	(8,821,044)	(8,821,044)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25) شراء أسهم خزينة
(1,391,040)	-	(1,391,040)	-	-	-	-	(1,391,040)	-	-	معاملات مع المالكين المحول إلى الأرباح المرحلة نتيجة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل صافي ربح السنة
301,353,610	21,209,624	280,143,986	34,611,612	6,628,292	27,067,865	35,418,545	(3,599,426)	1,308,384	178,708,714	المحولات إلى الأرباح المرحلة نتيجة بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل صافي ربح السنة إجمالي الدخل الشامل للسنة توزيعات شركة تابعة مدفوعة المحول إلى الاحتياطيات
86,508	-	86,508	86,508	-	-	-	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
15,896,191	1,392,440	14,503,751	14,503,751	-	-	-	-	-	-	
(1,228,830)	25,191	(1,254,021)	-	(1,254,021)	-	-	-	-	-	
(562,550)	(562,550)	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	(2,284,646)	-	761,549	1,523,097	-	-	-	
315,544,929	22,064,705	293,480,224	46,917,225	5,374,271	27,829,414	36,941,642	(3,599,426)	1,308,384	178,708,714	

إن الإيضاحات المرفقة المبيّنة على الصفحات من 11 إلى 41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	إيضاح	
16,220,080	15,896,191		الأنشطة التشغيلية
			صافي ربح السنة
			تسويات لـ:
1,296,373	2,184,877		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(1,202,753)	(728,393)		ربح من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(3,231,919)	(2,573,344)		حصة في ربح من استثمارات في شركات زميلة
(6,388,806)	(4,246,820)	21	صافي ربح من استثمارات
1,830,490	1,817,090	5	استهلاك ممتلكات ومنشآت ومعدات
8,114,177	8,283,793		أعباء تمويل
417,293	(1,963,758)		مخصصات وانخفاض في القيمة
205,289	332,628		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المكون خلال السنة
17,260,224	19,002,264		التدفق النقدي التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
(1,344,216)	(482,312)		المدفوع لاقتناء عقارات استثمارية
(3,255,928)	(4,629,809)		اقتناء أراضي وعقارات بغرض البيع
2,454,916	1,390,884		المحصل من بيع أراضي وعقارات بغرض المتاجرة
(5,759,355)	(4,158,541)		ذمم مدينة
(5,013,395)	(1,550,757)		ذمم دائنة
(128,418)	(407,256)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين - المدفوع خلال السنة
4,213,828	9,164,473		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(222,124)	(335,410)	5	المدفوع لاقتناء ممتلكات ومنشآت ومعدات
(1,500)	(2,297,726)	25	المدفوع لاقتناء حصة إضافية في شركات تابعة
(126,562)	(1,109,575)		المدفوع لاقتناء حصص في شركات زميلة
2,486,093	2,826,673		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(2,353,437)	-		المدفوع لاقتناء استثمارات متاحة للبيع
-	(6,042,099)		المدفوع لاقتناء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
272,913	-		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	873,786		المحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
8,751,698	8,906,069		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(2,061,276)	-		المدفوع لاقتناء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,473,708	2,393,908		توزيعات نقدية مستلمة
9,219,513	5,215,626		صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
21,113,097	61,837,901		المحصل من تمويل من الغير
(18,862,173)	(58,115,300)		المدفوع لتمويل من الغير
(90,507)	(1,391,040)		المدفوع لإعادة شراء أسهم خزينة
(8,378,114)	(8,365,499)		توزيعات نقدية مدفوعة
(7,306,943)	(8,961,116)		أعباء تمويل مدفوعة
(563,967)	(562,550)		حصص غير مسيطرة
(14,088,607)	(15,557,604)		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(655,266)	(1,177,505)		صافي التغير في النقد والنقد المعادل
9,424	(37,542)		أثر ترجمة عملات أجنبية
3,483,272	2,837,430		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
2,837,430	1,622,383	12	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة المبينة على الصفحات من 11 إلى 41 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة

تأسست الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية مقفلة وفقاً لعقد تأسيس رقم 104/م/ جلد 1 بتاريخ 4 فبراير 1968 والتي تم قيدها بالسجل التجاري تحت رقم 11329 وتم إعادة قيدها تحت رقم 239 بتاريخ 21 ديسمبر 1981 طبقاً لأحكام قانون الشركات التجارية. وتتمثل الأغراض الأساسية التي أسست من أجلها الشركة الأم في القيام بمختلف الأعمال والأمور العقارية والزراعية والصناعية والتجارية والقيام بأعمال تعهدات وإنشاءات الطرق والأبنية بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وتأجيرها واستئجارها وإقامة المباني، وإستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة، يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها بالكويت أو في الخارج ولها أن تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها أو كما ينص عليه عقد التأسيس مادة 5 والنظام الأساسي للشركة مادة 4. يتعين على إدارة الشركة مزاوله جميع الأغراض التي أسست من أجلها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

يقع المركز الرئيسي للشركة الأم في شارع جابر المبارك، بناية الشركة التجارية العقارية، الشرق، الكويت. ص.ب. 4119 الصفاة، 13042 الكويت.

بتاريخ 21 ديسمبر 2004، تم إدراج أسهم الشركة الأم في بورصة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة المبينة في إيضاح (24) (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة").

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 5 مارس 2019.

2. أساس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا بعض العقارات الإستثمارية والأدوات المالية التي يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه. تم تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة على أساس متماثل لكل السنوات المعروضة باستثناء ما تم الإشارة إليه في الإيضاح 2.2 حول تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة.

2.2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

2.2.1 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التي يسري مفعولها للسنة الحالية

تم تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة والتي يسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 في هذه البيانات المالية المجمعة.

طبقت المجموعة للمرة الأولى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (المعدل في يوليو 2014) والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 - الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء والتعديلات اللاحقة ذات الصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى التي يسري مفعولها للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. إن أثر التطبيق الأولي لهذه المعايير مبيّن أدناه.

أثر التطبيق الأولي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

خلال السنة الحالية، طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (المعدل في يوليو 2014) والتعديلات اللاحقة ذات الصلة على المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى التي يسري مفعولها على الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. تسمح الأحكام الانتقالية لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بعدم إعادة إصدار أرقام المقارنة. وبالإضافة لذلك، طبقت المجموعة التعديلات اللاحقة على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية:

(1) تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية

فيما يلي تفاصيل هذه المتطلبات الجديدة بالإضافة إلى أثرها في البيانات المالية للمجموعة.

طبقت المجموعة الأحكام الانتقالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 .

(أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية

إن تاريخ التطبيق المبدئي (أي التاريخ الذي قامت فيه المجموعة بتقييم موجوداتها ومطلوباتها المالية الحالية من حيث متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9) هو 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك، طبقت المجموعة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الأدوات التي يستمر الاعتراف بها كما في 1 يناير 2018 ولم تطبق هذه المتطلبات على الأدوات التي سبق استبعادها كما في 1 يناير 2018. يتعين قياس كافة الموجودات المالية المعترف بها والتي تقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المنشأة لإدارة الموجودات المالية وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

في السنة الحالية، لم تقم المجموعة بتصنيف أي استثمارات دين تستوفي معايير التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر على أنها تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

عند استبعاد استثمار الدين المقاس بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة التي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى الربح أو الخسارة كتعديل ناتج عن إعادة تصنيف. عند استبعاد استثمار في أسهم مصنفة كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، يتم نقل الربح أو الخسارة المترجمة التي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة.

إن أدوات الدين التي يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تتعرض للانخفاض في القيمة. انظر بند (ب) أدناه.

راجع أعضاء مجلس إدارة المجموعة وقيموا الموجودات المالية الحالية للمجموعة كما في 1 يناير 2018 استناداً إلى الحقائق والظروف القائمة في ذلك التاريخ وخلصوا إلى أن التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كان له الأثر التالي في الموجودات المالية المجمعة فيما يتعلق بتصنيفها وقياسها:

- إن استثمارات المجموعة في أدوات حقوق الملكية (ليست بغرض المتاجرة ولا تمثل المبلغ المقابل المحتمل الناتج عن اندماج الأعمال) والتي تم تصنيفها في السابق كموجودات مالية متاحة للبيع وتم قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يستمر إدراج التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي إعادة تقييم الاستثمارات ويتم تعديل التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل مقابل الأرباح المرحلة.
 - إن الموجودات المالية المصنفة كقروض ودم مدينة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة، يستمر قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 نظراً لأنها محتفظ بها ضمن نموذج أعمال لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية، وتتكون تلك التدفقات النقدية من دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.
- يوضح الجدول أدناه تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 39 في تاريخ التطبيق المبني 1 يناير 2018.

التصنيف الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	إعادة قياس الخسائر الانتمائية المتوقعة / أخرى	القيمة الدفترية الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
قروض ودم مدينة	التكلفة المطفأة	2,837,430	-	2,837,430
النقد والنقد المعادل	القيمة العادلة من خلال			
استثمارات - أسهم	الدخل الشامل الآخر	12,168,780	-	12,168,780
حقوق ملكية	القيمة العادلة من خلال			
استثمارات - أسهم	بيان الدخل	14,362,901	-	14,362,901
حقوق ملكية	القيمة العادلة من خلال			
استثمارات - أسهم	بيان الدخل	13,505,791	-	13,505,791
حقوق ملكية	القيمة العادلة من خلال			
استثمارات - أسهم	الدخل الشامل الآخر	13,147,286	-	13,147,286
حقوق ملكية	القيمة العادلة من خلال			
موجودات مالية أخرى	الدخل الشامل الآخر	1,742,571	-	1,742,571
قروض ودم مدينة	التكلفة المطفأة			

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن أثر هذا التغيير في السياسة المحاسبية على حقوق ملكية المساهمين كما في 1 يناير 2018 هو على النحو التالي:

الأرباح المرحلة	احتياطي القيمة العادلة	دينار كويتي	دينار كويتي
		1,039,636	42,224,332
		(1,252,283)	1,252,283
		127,206	(127,206)
		(85,441)	43,349,409

الرصيد الختامي بموجب معيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 ديسمبر 2017 الأثر في إعادة التصنيف:
الاستثمارات في أسهم (حقوق ملكية) من متاحة للبيع إلى بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
استثمارات في أوراق مالية من مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إلى بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
الرصيد الافتتاحي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في تاريخ التطبيق المبدئي 1 يناير 2018

(ب) 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 المضافة واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أسهم حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية في وقت مبكر أكثر مما يتطلبه معيار المحاسبة الدولي 39. تم شرح السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في إيضاح 2.3.5.

(ج) تصنيف وقياس المطلوبات المالية

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي أثر في تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة.

(د) الإفصاحات المتعلقة بالتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

قامت إدارة المجموعة بتقديم إفصاحات أكثر شمولية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم الإفصاح عن السياسات المحاسبية المتعلقة بالأدوات المالية للمجموعة بشكل مفصل في إيضاح 2.3.5 أدناه.

أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء

طبقت المجموعة، في السنة الحالية، المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء (المعدل في أبريل 2016) والذي يسري مفعوله إلزامياً على الفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويقدم المعيار طريقة للاعتراف للاعتراف بالإيرادات مكونة من خمس خطوات.

إن السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بمصادر إيراداتها مفصّل عنها بشكل مفصل في إيضاح 2.3.12 أدناه. لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أثر جوهري في أداء المجموعة أو مركزها المالي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 2 (تعديلات) تصنيف وقياس معاملات الدفع بالأسهم

لا يوجد لدى المجموعة خطط تتعلق بالدفع على أساس الأسهم، لذا لم تؤثر التعديلات التي أجريت على المعيار في أداء المجموعة أو مركزها المالي.

معيار المحاسبة الدولي 40 (تعديلات) تحويل عقارات استثمارية

طبقت المجموعة التعديلات التي أجريت على معيار المحاسبة الدولي 40 العقارات الاستثمارية لأول مرة في السنة الحالية. توضح التعديلات أن التحول إلى أو من عقار استثماري يستلزم إجراء تقييم حول ما إذا كان العقار يستوفي أو تم التنازل عنه ليستوفي تعريف العقار الاستثماري ومويذاً بدليل واضح على حدوث تغيير في الاستخدام. توضح التعديلات أيضاً أن الحالات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 40 ليست شاملة وأن التغيير في الاستخدام أمر محتمل حدوثه على العقارات قيد الإنشاء (بمعنى أن التغيير في الاستخدام ليس مقصوراً على العقارات مكتملة الإنشاء).

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

طبقت المجموعة التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28 المتضمن في التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016 للمرة الأولى في السنة الحالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

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

توضح التعديلات أن الخيار الممنوح لمنشأة مضاربة رأس المال والمنشآت المشابهة لها بقياس الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل متوفر لها على أساس منفصل لكل شركة زميلة أو مشروع مشترك على حدة، ويجب إجراء هذا الخيار عند الاعتراف المبدئي.

فيما يتعلق بالخيار المتاح للمنشأة (التي لا تعتبر منشأة استثمارية) بالاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل شركاتها الزميلة والمشاريع المشتركة التي تعتبر منشآت استثمارية عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقدم التعديلات توضيحاً مماثلاً بأن هذا الخيار متاح لكل الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة التي تمثل منشآت استثمارية.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22 معاملات بالعملة الأجنبية والمقابل المدفوع مقدماً

يتناول تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22 كيفية تحديد "تاريخ المعاملة" لغرض تحديد سعر الصرف لاستخدامه عند الاعتراف المبدئي بالأصل أو المصروفات أو الإيرادات عندما يتم دفع أو استلام مقابل ذلك البند مقدماً بعملة أجنبية مما ينتج عنه الاعتراف بموجودات ومطلوبات غير نقدية (على سبيل المثال ودائع غير قابلة للاسترداد أو إيرادات مؤجلة).

يحدد التفسير أن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة مبدئياً بتسجيل الأصل غير النقدي أو الالتزام غير النقدي الناتج عن دفع أو استلام الدفعة المقدمة. إذا كان هناك دفعات متعددة أو استلام مقدم للثمن المقابل، يتطلب التفسير من المنشأة أن تحدد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو استلام للدفعة المقدمة.

بخلاف ما ورد أعلاه، لا توجد تعديلات جوهرية أخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية سارية المفعول للمرة الأولى للسنة المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

2.2.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة الصادرة لكنها غير سارية المفعول بعد وغير مطبقة بشكل ميكرو

لم تطبق المجموعة بعد المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تم إصدارها ولكنها غير سارية المفعول بعد:

المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة
سارية المفعول للفترات السنوية
التي تبدأ في أو بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار 1 يناير 2019

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 طريقة قيام المنشأة المعدة للتقارير بالاعتراف بقياس وعرض والإفصاح عن عقود الإيجار. ويقدم المعيار نموذج محاسبة واحد للمستأجر بحيث يتعين بموجبه على المستأجرين تسجيل موجودات ومطلوبات كافة عقود الإيجار ما لم تكن مدة عقود الإيجار 12 شهراً أو أقل أو ما لم تكن قيمة الأصل المعني تقل عن ذلك. يستمر المؤجرون في تصنيف عقود الإيجار كتشغيل أو تمويل، بالإضافة إلى أن المنهج المتضمن في المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والمتعلق بمحاسبة المؤجر لم يتغير بشكل كبير عن سابقه، معيار المحاسبة الدولي 17.

تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود الإيجار

إن المجموعة بصدد تقييم أثر تطبيق المتطلبات الجديدة للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 للاعتراف بحق الاستخدام في بياناتها المالية المجمعة.

دورة التحسينات السنوية 2015 - 2017 على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تتضمن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "اندماج الأعمال" والمعيار الدولي للتقارير المالية 11 "الترتيبات المشتركة"، ومعيار المحاسبة الدولي 12 "ضرائب الدخل ومعيار المحاسبة الدولي 23 "تكاليف الاقتراض".

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

- 1 يناير 2019 تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 23 عدم التأكد حول معالجات ضريبة الدخل
- يتناول التفسير تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسائر الضريبية) والوعاء الضريبي والخسائر الضريبية غير المستخدمة والائتمانات الضريبية غير المستخدمة والمعدلات الضريبية، عندما يكون هناك عدم تأكد حول معالجات ضريبة الدخل بموجب معيار المحاسبة الدولي 12. ويتناول على وجه التحديد ما يلي:
- ما إذا كان ينبغي مراعاة المعالجات الضريبية بشكل جماعي؛
 - الافتراضات المتعلقة بأعمال الفحص التي تجريها السلطات الضريبية؛
 - تحديد الربح الخاضع للضريبة (الخسارة الضريبية) والوعاء الضريبي والخسائر الضريبية غير المستخدمة والائتمانات الضريبية غير المستخدمة والمعدلات الضريبية؛ و
 - أثر التغييرات في الحقائق والظروف.
- التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية فيما يتعلق بخصائص الدفع مع التعويض السلبي
- توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أنه لغرض تقييم ما إذا كانت ميزة الدفع مقدماً تلي شروط دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط، يجوز للطرف الذي يمارس الخيار دفع أو استلام تعويض معقول للدفعات المقدمة بغض النظر عن سبب الدفع مقدماً. وبمعنى آخر، لا يسقط الدفع مقدماً بميزة التعويض العكسي دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط تلقائياً.
- 1 يناير 2019 التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 منافع الموظفين فيما يتعلق بتعديل أو تخفيض أو تسوية خطة منافع محددة
- 1 يناير 2019 التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في شركات زميلة ومشاريع مشتركة فيما يتعلق بالحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة.
- يوضح التعديل أن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، متضمناً متطلبات الانخفاض في القيمة، ينطبق على الحصص طويلة الأجل. إضافة إلى ذلك، عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الحصص طويلة الأجل، لا تأخذ المنشأة بعين الاعتبار التعديلات على قيمها الدفترية كما يتطلبها معيار المحاسبة الدولي 28 (أي، تعديلات القيمة الدفترية للحصص طويلة الأجل الناشئة عن توزيع خسائر الشركة المستثمر بها أو تقييم الانخفاض في القيمة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28).
- 1 يناير 2020 التعديلات على مراجع إطار المفاهيم الواردة في المعايير الدولية للتقارير المالية - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2 والمعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية 6 والمعيار الدولي للتقارير المالية 14، ومعيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 ومعيار المحاسبة الدولي 34 ومعيار المحاسبة الدولي 37 ومعيار المحاسبة الدولي 38، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 12 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 20 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 22 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 32 لتحديث البيانات المتعلقة بالمراجع والاقتراسات من إطار المفاهيم أو عندما تشير تلك البيانات إلى إصدار مختلف من إطار المفاهيم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

1 يناير 2020	التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: اندماج الأعمال فيما يتعلق بتعريف الأعمال
	توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بأنه عندما تسيطر المنشأة على أعمال تمثل عملية مشتركة، فإن المنشأة تطبق متطلبات اندماج الأعمال المحقق على مراحل، بما في ذلك إعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في العملية المشتركة بالقيمة العادلة. تتضمن الحصص المحتفظ بها سابقاً التي سيتم إعادة قياسها أي موجودات ومطلوبات وشهرة غير معترف بها تتعلق بالعملية المشتركة.
1 يناير 2020	التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8 فيما يتعلق بتعريف المادية
1 يناير 2021	المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين
تأجيل تاريخ السريان لأجل غير مسمى. ما يزال التطبيق مسموحاً به.	يقدم المعيار الجديد مبادئ تتعلق بالاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأمين، كما يحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4 عقود التأمين. تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة ومعيار المحاسبة الدولي 28 (الاستثمارات في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة (2011)) المتعلقة بمعالجة بيع أو مساهمة الموجودات من المستثمر إلى الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.
تتوقع الإدارة أن هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة سيتم تطبيقها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة عندما تسري مفعولها.	
	2.3 السياسات المحاسبية الهامة
	2.3.1 أساس التجميع
	الشركات التابعة
	تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركات التي تسيطر عليها الشركة وشركاتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و (ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.
	تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة الأم المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.
	يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباعة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.
	يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة والحصص غير المسيطرة. يعود الدخل الشامل الخاص بالشركات التابعة إلى مالكي الشركة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.
	عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.
	يتم المحاسبة عن التغييرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص والحصص غير المسيطرة العائدة للمجموعة لتعكس التغييرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل الحصص غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.
	عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم الاعتراف بالربح أو الخسارة في الربح أو الخسارة ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:
	(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و
	(ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك الحصص غير المسيطرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقي في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الجوهرية أو الأحداث التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات اندماج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول لاندماج الأعمال بالقيمة العادلة والذي يتم احتسابه بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الاقتناء والمطلوبات المتكبدة من قبل المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرة من المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المقتناة. يتم إثبات التكاليف المتعلقة بالاقتناء بصفة عامة في الربح أو الخسارة عند تكبدها. تم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية اندماج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة كاحتفظ بها بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول ومبلغ الحصص غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الاقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة الحصص غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كإرباح.

يتم قياس حصة الحصص غير المسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة الحصص غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية اندماج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المجمع المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الاقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن الاستحواذ على شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الاستحواذ ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال.

يتم اختبار وحدة توليد النقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيمة تلك الوحدة. إذا كانت القيم الإسترادائية لوحدة توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أي خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في الربح أو الخسارة مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تؤثر فيها المجموعة بشكل جوهري. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم إدراج نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية باستثناء أي استثمار مصنف كاستثمار محتفظ به لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية "5" الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات المتوقفة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بتلك الشركة الزميلة (متضمنة أي حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو قامت بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة.

عند الاستحواذ على شركة زميلة فإن أي زيادة في تكلفة الاستحواذ عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ الاستحواذ، يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة. إن أي زيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الاستحواذ بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد ما إذا كان من الضروري الاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة للشركات الزميلة. تخضع كامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) لدراسة الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 36 "الانخفاض في قيمة الموجودات".

يتم إجراء التعديلات، متى أمكن، لكي تتوافق السياسات المحاسبية للشركة التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الفرق في تاريخ التقرير للشركة التابعة والمجموعة لا يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتأثيرات المعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تقع بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة، يتم استبعاد الأرباح والخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة في البيانات المالية للمجموعة في حدود مقدار الحصص التي لا تخص المجموعة في الشركة الزميلة.

2.3.2 ممتلكات ومنشآت ومعدات

تظهر الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بتحضير تلك الموجودات لحالتها التشغيلية من أجل استخدامها المزمع. يتم تحميل مصروفات الإصلاحات والصيانة والتجديد غير المادية عند تكديدها. يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام هذه الموجودات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً. ويتم رسملة هذه المصاريف.

يتم احتساب استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات بطريقة القسط الثابت على أساس الأعمار الإنتاجية المقدرة باستثناء الأراضي والتي يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة. يتم تخفيض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات إلى قيمتها الاستردادية وذلك حال زيادة القيمة الدفترية عن القيمة الاستردادية المقدرة.

يتم مراجعة القيمة المتبقية والعمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك في نهاية كل فترة مالية، ويتم المحاسبة عن التغير في التقديرات اعتباراً من بداية السنة المالية التي حدث بها التغير. يتم اعتبار أرباح أو خسائر بيع الممتلكات والمنشآت والمعدات على أنها الفرق بين متحصلات البيع وصافي القيمة الدفترية لتلك الموجودات ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل المجمع.

2.3.3 عقارات استثمارية

إن العقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة.

وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للفترة التي نتجت فيها هذه الأرباح أو الخسائر.

يتم استبعاد العقارات الاستثمارية عند البيع أو عندما يتم الاستبعاد من الاستخدام بشكل دائم وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة من الاستبعاد (يتم احتسابه بمقدار الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع للفترة التي تنشأ فيها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.4 انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة بخلاف الشهرة

في نهاية كل فترة تقرير، يتم مراجعة الموجودات الملموسة وغير الملموسة سنوياً لتحديد مدى وجود مؤشرات على الخسارة الناتجة عن الانخفاض في قيمة تلك الموجودات. في حالة وجود مثل هذه المؤشرات، يتم تقدير القيمة الاستردادية لتلك الموجودات بغرض تحديد مبلغ الانخفاض في القيمة، إن وجد. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي ليس لها عمر إنتاجي محدد والموجودات غير الملموسة التي لم تتاح للاستخدام بعد من أجل تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً على الأقل، وحينما يكون هناك مؤشر على وجود انخفاض في قيمة هذا الأصل.

يتم تحديد القيمة الاستردادية على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يتم الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع في السنة التي ظهرت فيها هذه الخسائر. في حال رد الانخفاض في القيمة، يتم عكس الانخفاض في القيمة في حدود صافي القيمة الدفترية للأصل فيما لو لم يتم إثبات الانخفاض في القيمة. يتم الاعتراف برد الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة.

2.3.5 الأدوات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم إضافة أو خصم التكاليف المتعلقة بالاقتناء أو الإصدار للأصل أو الالتزام المالي من القيمة العادلة للأصل أو الالتزام المالي عند الاعتراف المبدئي عند الاقتضاء (باستثناء الأدوات المالية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال بيان الدخل"). يتم إدراج التكاليف المتعلقة بالاقتناء بالموجودات أو المطلوبات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل مباشرة في بيان الدخل المجمع.

الموجودات المالية

يتم تصنيف الموجودات المالية إلى تصنيفات محددة وهي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض ومديون. تقوم المجموعة بتحديد التصنيف المناسب لموجوداتها المالية في تاريخ الاعتراف المبدئي بناءً على الغرض من اقتناء تلك الموجودات المالية. يتم الاعتراف بكافة عمليات الشراء والبيع للموجودات المالية في تاريخ المتاجرة. قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما يكون الأصل المالي إما محتفظ به للمتاجرة أو مصنف في فئة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة. تم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن إعادة القياس في بيان الدخل المجمع. يتم تصنيف الأصل المالي ضمن هذه الفئة إذا تم امتلاكه بغرض بيعه في الأجل القصير. يتم تصنيف الموجودات في هذه الفئة كموجودات متداولة إذا كان من المتوقع سدادها خلال 12 شهراً، فيما عدا ذلك فإنه يتم تصنيفها كموجودات غير متداولة. يشمل صافي الربح أو الخسارة المدرجة في بيان الدخل المجمع أي توزيع أرباح أو فائدة مكتسبة من الأصل المالي. يتم تحديد القيمة العادلة بالشكل المبين في (إيضاح 3.3).

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست مشتقات، وهي التي لم يتم تصنيفها كـ (أ) قروض وذمم مدينة أو (ب) محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق أو (ج) موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يتم إعادة قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة كما هو موضح في (إيضاح 3.3).

يتم إدراج التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع ضمن بنود الدخل الشامل الآخر وتتراكم ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتركمة التي سبق الاعتراف بها متركمة ضمن بند احتياطي التغير في القيمة العادلة إلى الربح أو الخسارة.

يتم إثبات الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة في سوق نشط والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوق بها بالتكلفة بعد خصم الانخفاض في القيمة في نهاية كل فترة مالية.

يتم إثبات التوزيعات النقدية المتعلقة بالاستثمارات المتاحة للبيع في بيان الدخل المجمع عند ثبوت حق المجموعة في إستلام تلك التوزيعات، ويتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة المتعلقة بها ضمن بنود بيان الدخل الشامل الآخر.

قروض وذمم مدينة

إن القروض والذمم المدينة ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي ذات استحقاقات ثابتة ومحددة في سوق نشط. يتم قياس القروض والذمم المدينة (المتضمنة الذمم التجارية المدينة والأخرى والنقد لدى البنوك) بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلية مخصوماً منها أي انخفاض في القيمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الانخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة للموجودات المالية بخلاف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة القيمة عند وجود دليل موضوعي - نتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي لهذه الموجودات - على أن التدفقات النقدية المتوقعة من ذلك الأصل سوف تتأثر.

إن الانخفاض الهام أو الدائم في القيمة العادلة بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع عن التكلفة يعتبر دليل موضوعي على وجود انخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تمثل خسائر الانخفاض في القيمة مقدار الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة والمخصومة باستخدام سعر الفائدة الفعلية المستخدم أساساً للأصل المالي.

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم قياسها على أنها الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية مخصومة طبقاً لمعدلات العائد السوقية لأدوات مالية مشابهة.

يتم تخفيض القيمة الدفترية لكافة الموجودات بخسائر الانخفاض في القيمة مباشرة فيما عدا الذمم التجارية المدينة حيث يتم تخفيض قيمتها الدفترية من خلال تكوين مخصص. عند وجود دليل على أن الذمم التجارية المدينة لن يتم تحصيلها، يتم شطب تلك الذمم مقابل المخصص المكون. لاحقاً، وفي حالة تحصيل الذمم التي سبق شطبها، يتم إدراجها في بيان الدخل المجمع.

عند انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة والتي سبق الاعتراف بها ضمن بنود الدخل الشامل الأخرى إلى بيان الدخل المجمع للفترة.

بالنسبة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة فإنه في حالة حدوث تغير إيجابي في الفترة اللاحقة على خسائر الانخفاض في القيمة، والذي يمكن تحديده علاقته بأحداث تمت بعد الاعتراف بخسائر الانخفاض في القيمة بشكل موضوعي، فإن خسائر الانخفاض التي تم الاعتراف بها سابقاً يتم ردها من خلال بيان الدخل المجمع وفي حدود القيمة الدفترية للدخل في تاريخ رد خسائر الانخفاض في القيمة وبما لا يتعدى التكلفة المطفأة لو لم يتم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة سابقاً.

إن خسائر الانخفاض في القيمة للأسهم المصنفة كمتاحة للبيع لا يتم عكسها مرة أخرى في بيان الدخل المجمع، حيث يتم تسجيل أثر أي زيادة في القيمة العادلة لاحقاً ضمن الدخل الشامل الأخرى.

الاستبعاد

يتم استبعاد الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للمجموعة في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة المخاطر والمنافع المرتبطة بملكيته في الأصل إلى طرف آخر.

يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية والمقابل المستلم والمدينين والأرباح أو الخسائر التراكمية، المعترف بها ضمن الدخل الشامل الأخرى والمتراكمة في بند حقوق الملكية، في بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

يتم مبدئياً الاعتراف بالمطلوبات المالية "متضمنة القروض والذمم التجارية الدائنة والأخرى" بالقيمة العادلة بعد خصم تكلفة المعاملة المتكبدة ويتم إعادة قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الاستبعاد

تستبعد المجموعة المطلوبات المالية فقط عند الوفاء بالالتزام أو انتهائه. يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الميئبوع والمقابل المدفوع والمستحق في بيان الدخل المجمع.

المقاصة

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المفصح عنه في بيان المركز المالي المجمع فقط إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتتوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.6 الأدوات المالية – السياسة المطبقة بعد 1 يناير 2018

تصنيف وقياس الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل طريقة إدارتها لمجموعة الموجودات المالية كي تحقق الغرض من الأعمال ولتوليد التدفقات النقدية التعاقدية. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة، وإنما يتم تقييمه عند مستوى أعلى للمحافظ مجتمعة ويستند إلى عوامل ملحوظة مثل:

- السياسات والأهداف المحددة للأصل المالي وتنفيذ تلك السياسات المعمول بها؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها في الفترات السابقة وأسباب تلك المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات في المستقبل.

يستند تقييم نموذج العمل إلى سيناريوهات متوقعة بشكل معقول دون أخذ "أسوأ الأحوال" أو "الحالة المضغوطة" في عين الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحقة أو المشتراه مؤخرًا في الفترات اللاحقة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. لغرض هذا الاختبار، يتم تعريف "المبلغ الأساسي" على أنه يمثل القيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدئي وقد تتغير على مدى عمر الأصل المالي. ويتم تعريف الفائدة على أنها تمثل مقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المتعلقة بالمبلغ الأساسي وكذلك مقابل مخاطر الاقراض الأساسية الأخرى والتكاليف إلى جانب هامش الربح. في سبيل تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط، تضع المجموعة في اعتبارها ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شرط تعاقدي من شأنه أن يؤدي إلى تغيير في توقيت وقيمة التدفقات النقدية التعاقدية بما قد يؤدي إلى عدم استيفاء ذلك الشرط.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
- الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة:

يُدرج الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ به في إطار نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل لتحقيق تدفقات نقدية تعاقدية، و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.

يتم لاحقًا قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة وفقًا للتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. ويتم تحقق إيرادات الفوائد وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية والانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن الاستبعاد في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. يتم تصنيف النقد والنقد المعادل والذمم المدينة بالتكلفة المطفأة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:

إن الموجودات المالية المدرجة ضمن هذه الفئة هي إما تلك الموجودات التي تم تصنيفها من قبل الإدارة عند التحقق المبدي أو تلك التي ينبغي قياسها بالقيمة العادلة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تصنف الإدارة الأداة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل التي لا تستوفي متطلبات قياسها بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فقط إذا كانت تستبعد أو تحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ بخلاف ذلك. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجموع. يتم إثبات إيرادات الفوائد باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تسجيل إيرادات التوزيعات الناتجة من الاستثمارات في حقوق الملكية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر عند ثبوت الحق في استلام الدفعات.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:

عند الاعتراف المبدي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تلي متطلبات تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع. وتسجل التوزيعات في بيان الدخل المجموع، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفاضة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة وفي هذه الحالة تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لاختبار انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

تقوم المجموعة فقط بإعادة تصنيف موجوداتها المالية بعد اعترافها المبدي عقب حدوث تغيير في نموذج الأعمال.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة" المستقبلي. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية في وقت مبكر أكثر مما يتطلبه معيار المحاسبة الدولي 39.

تسجل المجموعة الخسارة الائتمانية المتوقعة على النقد والأرصدة البنكية باستخدام منهج عام وتستخدم منهج مبسط للذمم المدينة وفقاً لما يتطلبه المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

المنهج العام

وفقاً للمنهج العام، تطرأ تغييرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدي. تقوم المجموعة باستخدام المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغييرات المتوقعة في عوامل الاقتصاد الكلي في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ التحقق المبدي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة. يتم نقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدي دون انخفاض جدارتها الائتمانية من المرحلة 1 إلى المرحلة 2 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل على مدار عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض جدارتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية على أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقرض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر على مدى مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حدث تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية، والذي يستخدم مخصص الخسارة المتوقعة خلال العمر لكافة الذمم التجارية المدينة.

تستخدم المجموعة مصفوفة مخصص لاحتمال الائتمانية المتوقعة على الذمم التجارية المدينة. تستند معدلات المخصص إلى أيام التخلف عن السداد بالنسبة لمجموعات شرائح العملاء المتعددة التي لها أنماط مخاطر ائتمانية مماثلة. تستند مصفوفة المخصص مبدئياً إلى معدلات التعثر التاريخية الملحوظة لدى المجموعة. ستقوم المجموعة بضبط المصفوفة من أجل تعديل أحداث الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (الناتج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، والتي يمكن أن تؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل فترة تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة بالإضافة إلى تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

حدث التعثر

تسجل المجموعة حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

الاعتراف وعدم الاعتراف

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو للالتزام؛ أو
- في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو للالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

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

المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛

المستوى 3 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة الحالية السائدة في السوق لأدوات مالية مماثلة.

عرض المخصص المحاسب للخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان المركز المالي

يتم عرض مخصصات الخسائر المحتسبة لخسائر الائتمان المتوقعة كاستقطاع من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات المالية بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.3.7 أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

يتم إثبات الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة عند الإستحواذ عليها بالتكلفة، يتم تحديد التكلفة وفقاً لتكلفة كل أرض أو عقار علي حدة حيث تتمثل التكلفة في القيمة العادلة للمقابل المدفوع مضافاً إليه مصروفات نقل الملكية والوسطاء. يتم تبويب الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة وتقيم بالتكلفة أو صافي القيمة الاستردادية أيهما أقل على أساس فردي، وتحدد صافي القيمة الاستردادية على أساس القيمة البيعية المقدرة ناقصاً المصروفات المقدرة اللازمة لإتمام البيع. تدرج أرباح أو خسائر بيع الأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية وقيمتها الدفترية.

2.3.8 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة طبقاً لائحة مزايا محددة. بالنسبة للعاملين غير الكويتيين في دول أخرى فيتم احتساب مكافأة نهاية الخدمة وفقاً لقوانين العمل السائدة في هذه الدول، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين. إن خطط المزايا المحددة غير ممولة ويتم احتسابها على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية للالتزام المجموعة.

2.3.9 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة لأحداث سابقة، ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجة للموارد الاقتصادية لتسوية هذه الالتزامات ويمكن تقديرها بصورة موثوق فيها. يتم قياس المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المتوقعة أن تكون مطلوبة لسداد الالتزام باستخدام معدل خصم يعكس تقديرات السوق والقيم الحالية للنفود والمخاطر المحددة للالتزام.

2.3.10 حقوق الملكية والاحتياطات ودفعات التوزيعات

إن الأسهم العادية المصدرة يتم إدراجها ضمن حقوق الملكية. إن التكاليف المباشرة المتعلقة بإصدار الأسهم يتم خصمها من المبالغ المحصلة مقابل إصدار تلك الأسهم ضمن حقوق الملكية والتي أدرجت ضمن بند علاوة الإصدار ويمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

يتم الاعتراف بتوزيعات كالتزام في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

2.3.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم تمتلكها الشركة الأم والتي تم إصدارها وشراؤها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة حيث يتم إدراج إجمالي تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية، وعند بيع أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل في حقوق الملكية "أرباح بيع أسهم الخزينة" والذي يعتبر غير قابل للتوزيع، كما يتم تحميل الخسارة المحققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسارة الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطات ثم علاوة الإصدار. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسارة المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الاحتياطات ثم الأرباح المرحلة والربح الناتج من بيع أسهم الخزينة.

2.3.12 العملات الأجنبية

العملة الرئيسية وعملة العرض

يتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل منشأة من منشآت المجموعة باستخدام عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تقوم الشركة بممارسة أنشطتها فيها (العملة الرئيسية). يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

المعاملات والأرصدة

يتم ترجمة المعاملات المقومة بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. في تاريخ كل تقرير، يتم إعادة ترجمة البنود ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. يتم إثبات أرباح أو خسائر فروق العملة الناتجة من تسوية تلك المعاملات وكذلك من ترجمة الموجودات والمطلوبات المقومة بعملات أجنبية في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

شركات المجموعة

يتم ترجمة نتائج الأعمال والمركز المالي لكافة منشآت المجموعة والتي لها عملة رئيسية مختلفة عن عملة العرض إلى عملة العرض كما يلي:

- يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات في كل ميزانية عمومية باستخدام سعر الإقفال في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- يتم ترجمة الإيرادات والمصروفات في كل بيان دخل باستخدام متوسط سعر الصرف.
- يتم إثبات كافة فروق الصرف الناتجة في بند مستقل ضمن حقوق الملكية.

2.3.13 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من العقار الاستثماري والإيرادات الفندقية عند نقطة زمنية محددة وعند تقديم الخدمة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع الاستثمارات المالية والعقار الاستثماري والأراضي والعقارات بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع عند إتمام عملية البيع.

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات الناتجة من الاستثمارات في بيان الدخل المجمع عند ثبوت الحق في استلامها.

2.3.14 تكاليف اقتراض

يتم إضافة تكاليف الاقتراض التي تتعلق مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المؤهلة - التي تستغرق فترة إنشائها أو تجهيزها فترات طويلة لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع - كجزء من تكلفة هذه الموجودات وذلك لحين الإنتهاء من تجهيزها للاستخدام أو البيع. يتم الاعتراف بباقي تكاليف الاقتراض كأرباح أو خسائر في الفترة التي تكبدت فيها.

2.3.15 المحاسبة عن عقود الإيجار

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود إيجار تمويلي إذا ما تم تحويل معظم المنافع والمخاطر المرتبطة بملكية الأصل وفقاً لشروط العقد للمستأجر. يتم معالجة كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلي.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم توزيع إيرادات الإيجار التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس عائد ثابت على صافي الاستثمار القائم الخاص بالمجموعة المتعلق بعقود الإيجار.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بالموجودات المستأجرة وفقاً لعقود إيجار تمويلي كموجودات للمجموعة بقيمتها العادلة في بداية عقد الإيجار أو، إذا كانت أقل، بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة لعقد الإيجار. يتم إثبات التزام للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجمع مقابل عقود الإيجار التمويلي. ويتم تسجيل المبالغ المسددة مقابل عقود الإيجار التشغيلي كمصروف بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

2.3.16 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار المؤسسة والذي ينص على أن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد مقدار الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من ربح المجموعة للسنة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الأرباح من الشركات الزميلة والشركات التابعة والتوزيعات النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية يجب خصمها من ربح السنة.

الزكاة

تحتسب المجموعة الزكاة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 46 لسنة 2006. يتم الاعتراف بها كمصروف في الفترة التي تخصها على أساس مبدأ الاستحقاق.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

3. إدارة المخاطر المالية

3.1 المخاطر المالية

إن أنشطة المجموعة تعرضها للعديد من المخاطر المالية، وهي مخاطر السوق (التي تتضمن مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر القيمة العادلة الناتجة عن أسعار الفائدة، ومخاطر التقلبات في التدفقات النقدية الناتجة عن التغيرات في أسعار الفائدة ومخاطر أسعار السوق) بالإضافة إلى مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

إن إدارة المخاطر في المجموعة تتركز على المسائل التي لا يمكن التنبؤ بها في الأسواق المالية بهدف خفض التأثير السلبي المحتمل على الأداء المالي للمجموعة للحد الأدنى. لا تستخدم المجموعة حالياً أدوات تحوط لإدارة تعرضها لهذه المخاطر. لا تمتلك المجموعة أي موجودات أو مطلوبات محملة بالفائدة ومدرجة بالقيمة العادلة، وعليه لا تتعرض لمخاطر القيمة العادلة.

(أ) مخاطر السوق

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تتعرض المجموعة لهذه المخاطر نظراً لملكها موجودات ومطلوبات مالية مقومة بعملات أجنبية بشكل رئيسي بالدولار الأمريكي والجنيه الاسترليني والدينار البحريني. تقوم إدارة المجموعة بشكل مستمر بمراقبة تغير أسعار صرف العملات الأجنبية التي قد تؤثر بشكل سلبي على نتائج المجموعة.

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

2017	2018	
26,232,438	27,662,229	دولار أمريكي
10,208,641	9,973,953	جنيه استرليني
28,501,796	34,078,530	دينار بحريني
18,840,760	19,770,409	أخرى

فيما يلي أثر تغير أسعار صرف العملات الأجنبية بواقع 5% مقابل الدينار الكويتي مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى على حقوق الملكية/ بيان الدخل المجموع للمجموعة:

2017		2018		
بيان الدخل	حقوق الملكية	بيان الدخل	حقوق الملكية	
744,881	566,741	790,525	592,587	دولار أمريكي
289,978	220,454	111,507	387,190	جنيه استرليني
1,368,165	56,925	1,685,641	18,285	دينار بحريني
799,922	142,116	322,684	665,836	أخرى

مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث أن المجموعة تعمل وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء، كما أن معدلات الربح ثابتة خلال فترة الاستحقاق التعاقدية.

مخاطر القيمة العادلة

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. إن الأدوات المالية التي يحتتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر السوق تتكون بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنوع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة. تقوم المجموعة بالاحتفاظ باستثماراتها المسعرة لدى شركات استثمار متخصصة. يتم إرسال تقارير شهرية لإدارة المجموعة بخصوص أداء الاستثمارات بهدف المتابعة واتخاذ القرار. إن أثر تغيرات القيمة العادلة في أسعار السوق يعتبر محدود بالنسبة لنشاط المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

(ب) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل في الأرصدة البنكية. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال إيداع الأموال لدى مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية.

تقيس المجموعة بشكل مستمر مخصص الخسارة للذمم التجارية المدينة التي تعرضت للانخفاض في القيمة بمبلغ يعادل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة. وتقدر الخسائر الائتمانية المتوقعة للذمم التجارية المدينة باستخدام مصفوفة للمخصصات بالرجوع إلى تجارب التعثر في السداد السابقة بالنسبة للمدين وتحليل المركز المالي الحالي للمدين المعدل نتيجة عوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة لمجالات الصناعة التي يزاول فيها المدينون أعمالهم وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير. تسجل المجموعة وقوع حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محققة بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

يتضمن الجدول التالي تحليل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للأدوات المالية:

2017	2018	
2,797,716	1,598,695	الأرصدة البنكية
5,774,418	6,991,296	ذمم مدينة
131,182	130,141	مستحق من أطراف ذات صلة
351,430	349,530	تأمينات مستردة
93,361	149,668	ذمم مدينة أخرى
9,148,107	9,219,330	

يتم تقييم كافة الأرصدة البنكية بأنها تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة كما بتاريخ كل تقرير حيث أنها مودعة لدى مؤسسات مصرفية عالمية ذات تصنيف ائتماني عالٍ.

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على المستحق من أطراف ذات صلة والتأمينات المستردة والذمم المدينة الأخرى كما في 1 يناير 2018 وللجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 تعتبر غير مادية.

يبين الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة بالذمم التجارية المدينة بناءً على مصفوفة معدة من قبل المجموعة لاحتساب مخصص.

31 ديسمبر 2018

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	
					معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة
6,991,296	4,179,965	344,496	333,084	2,133,751	معدل القيمة الدفترية
					الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال
4,632,085	4,179,965	254,117	110,503	87,500	عمر الأداة
					1 يناير 2018

المجموع	أكثر من 365 يوماً	181 - 365 يوماً	91 - 180 يوماً	0 - 90 يوماً	
					معدل الخسارة الائتمانية المتوقعة
5,774,418	3,643,256	620,177	382,472	1,128,513	معدل القيمة الدفترية
					الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال
4,514,459	3,643,256	400,213	184,357	286,633	عمر الأداة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها.

تقع المسؤولية النهائية في إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطاراً ملائماً لإدارة متطلبات إدارة السيولة قصيرة وطويلة الأجل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ بالموجودات سريعة التحول إلى النقد وضمنان التسهيلات البنكية بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومقارنة سجل استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

يحلل الجدول أدناه المطلوبات غير المشتقة استناداً إلى الفترة المتبقية لتاريخ الاستحقاق التعاقدية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع. تمثل المبالغ المفصح عنها في الجدول التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة:

2018

المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
220,378,748	24,455,736	148,419,791	41,453,315	6,049,906	قروض
14,954,529	-	-	11,915,790	3,038,739	ذمم دائنة

2017

المجموع	أكثر من 5 سنوات	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
215,187,278	15,040,827	155,903,087	27,191,106	17,052,258	قروض
16,874,525	-	-	14,155,109	2,719,416	ذمم دائنة

3.2 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولة أعمالها بما يمكنها من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع للأطراف المعنية الأخرى. تدير المجموعة هيكل رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات الصلة. وللحفاظ على أو تعديل هيكل رأس المال قد تقوم المجموعة بتعديل مبلغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض الدين. يتكون هيكل رأس المال المجموع من التمويل الذي تم الحصول عليه من الغير ناقصاً النقد والنقد المعادل بالإضافة إلى حقوق الملكية. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر رأس المال من خلال المراقبة المستمرة لمعدل المديونية. بلغ معدل المديونية في نهاية السنة ما يلي:

2017	2018	
184,915,457	188,638,058	تمويل من الغير
(2,837,430)	(1,622,383)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
182,078,027	187,015,675	صافي الدين
314,409,611	315,544,929	مجموع حقوق الملكية
57.91	59.27	معدل المديونية (%)

3.3 تقدير القيمة العادلة

يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية كما يلي:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة في أسواق نشطة للأدوات المالية المسعرة.
- المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:		مستوى القيمة العادلة	القيمة العادلة كما في		الموجودات المالية استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر:	
علاقة المدخلات غير الملحوظة بالقيمة العادلة	مدخلات غير ملحوظة هامة		أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	2017		2018
لا يوجد	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء	1	-	111,309	أسهم مسعرة
كلما زادت التدفقات النقدية المقدرة وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	3	-	33,713,166	أسهم ملكية خاصة
كلما زادت التدفقات النقدية المقدرة وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	3	-	428,360	صناديق استثمار استثمارات متاحة للبيع:
لا يوجد	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء	1	927,272	-	أسهم مسعرة
كلما زادت التدفقات النقدية المقدرة وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	3	22,305,872	-	أسهم ملكية خاصة
كلما زادت التدفقات النقدية المقدرة وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	3	3,298,537	-	صناديق استثمار استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
لا يوجد	لا يوجد	آخر سعر أمر شراء	1	-	595,500	أسهم مسعرة
كلما زادت التدفقات النقدية المقدرة وقلت معدلات الخصم، نتج عن ذلك زيادة في القيمة العادلة	التدفق النقدي، معدل الخصم، معدل النمو	منهج الإيرادات / نموذج مضاعف السوق	3	26,653,077	20,155,039	أسهم ملكية خاصة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر:

31 ديسمبر 2017		31 ديسمبر 2018		
القيمة العادلة	القيمة الدفترية	القيمة العادلة	القيمة الدفترية	
131,182	131,182	130,141	130,141	موجودات مالية:
1,846,922	1,846,922	3,078,767	3,078,767	- مستحق من أطراف ذات صلة
2,837,430	2,837,430	1,622,383	1,622,383	- ذمم مدينة
4,815,534	4,815,534	4,831,291	4,831,291	- نقد ونقد معادل
183,399,359	184,915,457	187,320,489	188,638,058	مطلوبات مالية:
19,009,765	19,009,765	17,237,231	17,237,231	- تمويل من الغير
202,409,124	203,925,222	204,557,720	205,875,289	- ذمم دائنة

تم تحديد القيم العادلة للموجودات والمطلوبات المالية المتضمنة في فئة المستوى 3 المذكور أعلاه وذلك وفقاً لنماذج تسعير متعارف عليها عموماً استناداً إلى أساس تحليل التدفقات النقدية المخصومة. لا توجد أي انتقالات بين مستويات القيمة العادلة خلال السنة.

4. الأحكام والتقديرات والإفتراسات المحاسبية الهامة

إن تطبيق السياسات المحاسبية المتبعة من المجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات بشأن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي ليست لها أي مصادر أخرى للتقييم بسهولة. تعتمد التقديرات والإفتراسات على التجارب السابقة والعوامل الأخرى ذات الصلة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. يتم مراجعة التقديرات والإفتراسات بصفة دورية. يتم إثبات أثر التعديل على التقديرات في الفترة التي تم فيها التعديل وفي الفترات المستقبلية إذا كان التعديل سوف يؤثر على الفترات المستقبلية.

الأحكام

فيما يلي الأحكام الهامة التي قامت بها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والتي لها تأثير جوهري على الموجودات المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الاستثمارات

عند اقتناء الاستثمار، تقرر المجموعة ما إذا كان يجب تصنيفه كـ "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر". تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتصنيف تلك الاستثمارات.

تصنيف العقارات الاستثمارية

تقرر الإدارة عند اقتناء العقارات ما إذا كان يجب تصنيفها كعقارات بغرض المتاجرة أو عقارات استثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات بغرض المتاجرة إذا تم اقتناؤها بصفة أساسية ليتم إعادة بيعها في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال. تقوم المجموعة بتصنيف العقارات كعقارات استثمارية إذا تم اقتناؤها بغرض الحصول على إيرادات أو زيادة قيمتها الرأسمالية.

ممارسة التأثير الجوهري

تم تصنيف استثمارات المجموعة في شركة أفكار القابضة كاستثمارات في شركات زميلة على الرغم أن نسبة المساهمة فيها تبلغ 19.35%. إن المجموعة تمارس التأثير الجوهري على هذه المنشآت من خلال تمثيلها في مجالس إدارتها بواقع عضوين من سبعة أعضاء.

مصادر عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الإفتراسات الرئيسية فيما يتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات كما في نهاية فترة التقرير والتي قد ينتج عنها خطر هام بسبب تعديلات جوهريّة على الموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

قياسات القيمة العادلة وأساليب التقييم

إن بعض موجودات ومطلوبات المجموعة يتم قياسها بالقيمة العادلة لأغراض إعداد البيانات المالية. تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأساليب والمدخلات المناسبة اللازمة لقياس القيمة العادلة، عند الاقتضاء. عند تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات تقوم الإدارة باستخدام بيانات سوق ملحوظة في الحدود المتاحة. وفي حالة عدم توافر بيانات سوق ملحوظة تقوم المجموعة بالاستعانة بمقيّم خارجي مؤهل للقيام بعملية التقييم. إن المعلومات حول أساليب التقييم والمدخلات اللازمة التي تم استخدامها لتحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاحات (3.3 و6 و9).

انخفاض في قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة على أساس مستمر لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص لانخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يتعين على الإدارة اتخاذ حكماً جديراً بالاعتبار بالنسبة لتقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند تلك التقديرات بالضرورة إلى عوامل عدة تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية عن التغيرات المستقبلية الناتجة لهذه المخصصات.

دليل الانخفاض في قيمة الاستثمارات

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

إن الانخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور المركز المالي للشركة المستثمر فيها وتتضمن عوامل مثل الصناعة وأداء القطاع والتغيرات في التكنولوجيا والتدفقات النقدية التشغيلية والمالية.

المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقدر المجموعة انخفاض قيمة كافة الاستثمارات المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع باستثناء أدوات حقوق الملكية. إن الانخفاض في القيمة يعتبر ملائماً عندما يكون هناك دليل موضوعي على تدهور المركز المالي للشركة المستثمر فيها وتتضمن عوامل مثل الصناعة وأداء القطاع والتغيرات في التكنولوجيا والتدفقات النقدية التشغيلية والمالية. يبين إيضاح (22) أثر ذلك في البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم إجراء اختبار لانخفاض في قيمة الشركة الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على الانخفاض في القيمة. يتم تقييم الانخفاض في قيمة لمجمل القيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركة الزميلة بما فيها الشهرة. يبين إيضاح (22) أثر ذلك في البيانات المالية المجمعة.

انخفاض في قيمة الموجودات المالية

المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة على كافة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجموع، باستثناء أدوات حقوق الملكية. ينطوي تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على استخدام ملحوظ للبيانات الداخلية والخارجية والافتراضات. إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة بالإضافة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مقدار الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات في الظروف والظروف الاقتصادية المتوقعة. إن تجربة الخسائر الائتمانية المتوقعة التاريخية للمجموعة وكذلك توقع الظروف الاقتصادية قد لا تعتبر دليلاً على تعرض العميل للتعثر الفعلي في المستقبل. يرجى الرجوع إلى إيضاح 2.3.6 انخفاض قيمة الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة موجوداتها المصنفة كـ "متاحة للبيع" و قروض وذمم مدينة" بصفة دورية لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يتعين على الإدارة اتخاذ حكماً جديراً بالاعتبار بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تلك التقديرات تستند بالضرورة على عدة افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مطلوبات محتملة

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تخرج بالكامل عن سيطرة المنشأة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عدمه مقابل أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة (إيضاح 28).

5. ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	معدات مكتبية وأدوات	مفروشات وأواني	أثاث وتجهيزات	أراضي ومباني	التكلفة
42,108,239	1,124,029	3,586,357	10,473,587	26,924,266	الرصيد في 1 يناير 2017
516,272	194,635	-	321,637	-	إضافات
42,624,511	1,318,664	3,586,357	10,795,224	26,924,266	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
335,410	246,026	57,410	28,074	3,900	إضافات
42,959,921	1,564,690	3,643,767	10,823,298	26,928,166	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
14,431,103	801,462	3,570,060	6,608,853	3,450,728	الاستهلاك المتراكم
1,830,490	133,995	16,006	1,115,549	564,940	الرصيد في 1 يناير 2017
16,261,593	935,457	3,586,066	7,724,402	4,015,668	استهلاك السنة
1,817,090	161,324	8,838	1,080,468	566,460	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
18,078,683	1,096,781	3,594,904	8,804,870	4,582,128	استهلاك السنة
					الرصيد في 31 ديسمبر 2018
24,881,238	467,909	48,863	2,018,428	22,346,038	صافي القيمة الدفترية
26,362,918	383,207	291	3,070,822	22,908,598	كما في 31 ديسمبر 2018
	6-3	5	10-5	40	كما في 31 ديسمبر 2017
					الأعمار الانتاجية (سنوات)

6. عقارات استثمارية

تتمثل العقارات الاستثمارية في مباني تجارية ومجمعات سكنية وأراضي ومعظمها تقع داخل دولة الكويت. إن الحركة على العقارات الاستثمارية خلال السنة كما يلي:

2017	2018	
367,463,542	367,511,385	الرصيد في 1 يناير
1,344,216	482,312	إضافات خلال السنة
-	4,591,825	المحول من أراضي وممتلكات بغرض المتاجرة
(1,296,373)	(2,184,877)	التغير في القيمة العادلة
367,511,385	370,400,645	الرصيد في 31 ديسمبر

يتم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 بناءً على تقييمات أجريت من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن المقيمين المستقلين مرخصين لدى الجهات الرقابية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة معدل رسملة صافي الإيرادات وباستخدام إيرادات التأجير السائدة في السوق لكافة وحدات العقارات ويتم تصنيفها على أساس المستوى 3. إن معدل الرسملة المطبق قد تم تحديده بالرجوع إلى معدلات رسملة الإيراد الملحوظة للمقيمين والمنطقة التي تقع بها العقارات، ويتم تعديل معدلات رسملة الإيرادات على أساس دراية المقيمين بأية عوامل متعلقة بشكل خاص بتلك العقارات ويتضمن النموذج المستخدم بعض المدخلات غير الملحوظة ومنها متوسط معدل الرسملة. بلغ متوسط معدل الرسملة المستخدم في التقييم 7.5% (31 ديسمبر 2017: 7.5%) أخذاً في الاعتبار رسملة الإيجارات وطبيعة العقار وظروف السوق الحالية.

إن الزيادة في معدلات الرسملة المستخدمة سوف تؤدي إلى انخفاض القيمة العادلة والعكس صحيح.

لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تتضمن العقارات الاستثمارية عقارات بلغت قيمتها العادلة 282,472,540 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 282,711,612 دينار كويتي) مرهونة لدى مؤسسات مالية محلية كضمانات مقابل التمويل الذي حصلت عليه المجموعة (إيضاح 18).

7. استثمارات في شركات زميلة
7.1 معلومات مالية

2017	2018	نسبة الملكية %		النشاط الرئيسي	بلد التأسيس	الشركة
		2017	2018			
9,988,876	9,308,917	27.42	27.42	استثمار عقاري	الكويت	برج هاجر العقارية
8,654,686	8,938,199	33.75	34.93	خدمات	الكويت	شركة الكويتية للمنتزهات
2,887,696	4,556,970	21.68	22.71	استثمار عقاري	السعودية	شركة بيان العقارية
2,899,327	3,000,000	19.35	19.35	شركة قابضة	الكويت	شركة أفكار القابضة
2,505,831	2,754,369	22.84	22.84	استثمار عقاري	الكويت	شركة مجتمعات الأسواق التجارية
904,459	904,459	43.00	43.00	استثمار عقاري	الكويت	شركة الفرص الخليجية
11,468,994	11,363,863	44.87	44.87	سياحة	الكويت	شركة الجهراء السياحية
3,823,383	4,226,709	30.00	30.00	استثمار عقاري	الإمارات	فيكتشن كلوب فنشر
1,464,409	1,556,502	36.00	36.00	استثمار عقاري	البحرين	شركة ويفز وديفيلويمنت
716,313	698,194					أخرى
45,313,974	47,308,182					

يتم المحاسبة عن جميع الاستثمارات في الشركات الزميلة أعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في هذه البيانات المالية المجمعة.

إن أسهم الشركة الكويتية للمنتزهات مسعرة في سوق نشط وبلغت قيمتها العادلة 3,563,393 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 4,228,686 دينار كويتي).

فيما يلي المعلومات المالية المختصرة فيما يتعلق بالشركات الزميلة الجوهرية.

إن المعلومات المالية المختصرة أدناه تمثل المبالغ المبينة في آخر بيانات مالية متوفرة لتلك الشركات الزميلة والتي أعدت وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية:

الشركة الكويتية للمنتزهات

2017	2018	
20,934,435	19,584,673	موجودات متداولة
17,176,552	15,038,961	موجودات غير متداولة
8,336,558	5,761,335	مطلوبات متداولة
3,680,932	2,856,066	مطلوبات غير متداولة

2017	2018	
7,999,906	7,918,580	الإيرادات
2,473,060	(211,008)	(خسارة) / ربح السنة
294,432	304,073	توزيعات مستلمة من شركة زميلة خلال السنة

شركة برج هاجر العقارية

2017	2018	
22,086,207	20,893,956	موجودات متداولة
38,410,410	35,977,148	موجودات غير متداولة
11,438,473	9,195,349	مطلوبات متداولة
12,377,200	13,467,860	مطلوبات غير متداولة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	
16,689,006	14,995,436	الإيرادات
2,212,077	1,620,044	ربح السنة
1,375,600	1,100,480	توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

شركة الجهراء السياحية

2017	2018	
5,879,254	6,819,389	موجودات متداولة
22,332,499	21,297,503	موجودات غير متداولة
2,352,487	1,651,227	مطلوبات متداولة
300,217	1,140,935	مطلوبات غير متداولة

2017	2018	
7,762,293	7,495,042	الإيرادات
2,716,292	3,122,322	ربح السنة
711,061	1,422,120	توزيعات مستلمة من الشركة الزميلة خلال السنة

المعلومات الإجمالية للشركات الزميلة التي لا تعتبر جوهرية على حدة

2017	2018	
47,774	183,184	حصة المجموعة في الإيرادات من العمليات المستمرة
472,071	(804,463)	حصة المجموعة في الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
519,845	(621,279)	حصة المجموعة في إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) للسنة
15,201,418	17,697,204	القيمة الدفترية الإجمالية لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة

8. استثمارات متاحة للبيع

2017	2018	
927,272	-	استثمارات في أسهم مسعرة
22,305,872	-	استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير
3,298,537	-	صناديق استثمار
26,531,681	-	

إن القيمة العادلة المقدره بناءً على أساليب التقييم مبينة في إيضاح (3.3).

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2017	2018	
-	111,309	استثمارات في أسهم مسعرة
-	33,713,166	استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير
-	428,360	صناديق استثمار
-	34,252,835	

9. أراضي وعقارات بغرض المتاجرة

2017	2018	
11,778,895	13,782,570	الرصيد كما في 1 يناير
3,255,928	4,629,809	إضافات
-	(4,591,825)	المحول للعقارات الاستثمارية
(1,244,493)	(662,491)	مبيعات خلال السنة
(7,760)	22,025	رد انخفاض في القيمة / (انخفاض في القيمة)
13,782,570	13,180,088	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تم تحديد القيم العادلة استناداً إلى منهج السوق المقارنة للمناطق الواقعة فيها العقارات، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة العقارات وموقعها ومراحل تطورها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتمثل هذا البند في استثمارات في أسهم ملكية خاصة مدارة من قبل الغير. تم تقدير القيمة العادلة لهذه الاستثمارات بناءً على تقارير مديري الاستثمارات وفقاً لأسس التقييم المبينة في إيضاح (3.3).

11. ذمم مدينة

2017	2018	
5,774,418	6,991,296	ذمم تجارية مدينة
131,182	130,141	مستحق من أطراف ذات صلة (إيضاح 26)
(4,514,459)	(4,632,085)	مخصص الخسارة
1,391,141	2,489,352	دفعة مقدمة لاقتناء استثمارات
4,286,210	1,160,287	دفعات مقدمة لشراء أراضي
3,344,997	4,757,989	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
612,151	740,597	مصروفات مدفوعة مقدماً
144,866	106,429	تأمينات مستردة
351,430	349,530	أرصدة مدينة أخرى
235,533	370,026	
10,366,328	9,974,210	

تتضمن الذمم التجارية المدينة التي انقضت تاريخ استحقاقها وانخفضت قيمتها مبلغ 6,175,938 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018، وقامت المجموعة بتكوين مخصص لها بمبلغ 4,632,085 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,585,602 دينار كويتي مكون لها مخصص بمبلغ 4,514,459 دينار كويتي).

فيما يلي تحليل أعمار الذمم التجارية المستحقة وغير المحصلة كما في 31 ديسمبر 2018:

2017	2018	
525,771	656,685	30 - 60 يوماً
303,658	158,081	60 - 90 يوماً
107,303	173,284	90 - 120 يوماً
4,648,870	5,187,888	أكثر من 120 يوماً
5,585,602	6,175,938	

فيما يلي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها خلال السنة:

2017	2018	
4,187,166	4,514,459	الرصيد كما في 1 يناير
336,372	386,709	المكون خلال السنة
(9,079)	-	رد مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	(269,083)	ديون معدومة
4,514,459	4,632,085	الرصيد كما في 31 ديسمبر

12. النقد والنقد المعادل

2017	2018	
39,714	23,688	نقد بالصندوق
2,797,716	1,598,695	نقد لدى بنوك ومؤسسات مالية
2,837,430	1,622,383	

13. رأس المال

بلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع 178,708,714 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 178,708,714 دينار كويتي) موزع على 1,787,087,137 سهم (31 ديسمبر 2017: 1,787,087,137 سهم) بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً بالكامل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

14. أسهم خزينة

2017	2018	
24,566,570	42,326,225	عدد الأسهم
1.37	2.37	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
2,247,841	3,894,013	القيمة السوقية
2,208,386	3,599,426	التكلفة

يتعين على الشركة الأم الاحتفاظ باحتياطيات وأرباح مرحلة تعادل تكلفة أسهم الخزينة المشتراة طوال فترة تملكها من قبل الشركة الأم وذلك وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة.

تملك إحدى الشركات التابعة 14,595,416 سهم من أسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2018 (31 ديسمبر 2017: 13,470,813 سهم).

15. احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة ومصروف الزكاة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

16. احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة مئوية، يقترحها مجلس الإدارة ويوافق عليها المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي، من صافي الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة مجلس الإدارة والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بقرار من الجمعية العمومية بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. اقترح مجلس الإدارة للشركة الأم تحويل 5% من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الاختياري.

17. احتياطيات أخرى

الإجمالي	ترجمة عملات أجنبية	فائض إعادة تقييم ممتلكات ومنشآت ومعدات	حصة المجموعة من احتياطيات شركات زميلة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	
7,530,000	292,139	5,547,886	96,611	1,593,364	الرصيد كما في 1 يناير 2017 إجمالي (الخصائر الشاملة) / الدخل الشامل للسنة
223,369	9,424	-	767,673	(553,728)	
<u>7,753,369</u>	<u>301,563</u>	<u>5,547,886</u>	<u>864,284</u>	<u>1,039,636</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017
7,753,369	301,563	5,547,886	864,284	1,039,636	الرصيد كما في 1 يناير 2018 أثر التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 2.2.1) كما في 1 يناير 2018 (معدل)
(1,125,077)	-	-	-	(1,125,077)	
<u>6,628,292</u>	<u>301,563</u>	<u>5,547,886</u>	<u>864,284</u>	<u>(85,441)</u>	إجمالي (الخصائر الشاملة) / الدخل الشامل للسنة
(1,254,021)	(37,549)	-	(628,762)	(587,710)	
<u>5,374,271</u>	<u>264,014</u>	<u>5,547,886</u>	<u>235,522</u>	<u>(673,151)</u>	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

18. تمويل من الغير

يتمثل بند التمويل من الغير في عقود مرابحات وتورق من مؤسسات مصرفية داخل وخارج دولة الكويت. إن التمويل من الغير مقسم إلى:

2017	2018	
31,472,900	37,751,672	الجزء المتداول
153,442,557	150,886,386	الجزء غير المتداول
184,915,457	188,638,058	

كما في 31 ديسمبر 2018، يبلغ متوسط تكلفة التمويل من الغير 4.39% (31 ديسمبر 2017: 4.39%). إن تحليل إستحقاقات التمويل من الغير مبين في إيضاح (3.1).

حصلت المجموعة على تمويل مقابل رهن عدد 245,697,583 سهم (31 ديسمبر 2017: 245,697,583 سهم) من أسهم شركة السالمية جروب (شركة تابعة) بالإضافة إلى الموجودات التالية:

2017	2018	
25,781,345	24,376,572	ممتلكات ومنشآت ومعدات (إيضاح 5)
282,711,612	282,472,540	عقارات استثمارية (إيضاح 6)

19. ذمم دائنة

2017	2018	
1,039,264	1,637,954	ذمم تجارية دائنة
189,717	189,717	مستحق إلى طرف ذي صلة (إيضاح 26)
1,317,518	776,988	محجوز ضمان
4,590,970	3,387,402	مصاريف مستحقة
2,725,442	1,134,885	إيجار مقبوض مقدماً
3,661,222	3,561,444	تأمينات من الغير
98,452	97,771	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
368,586	405,470	ضريبة دعم العمالة الوطنية
111,344	117,539	الزكاة
1,436,940	1,892,485	توزيعات مستحقة للمساهمين
1,575,699	1,575,699	مطالبة مالية (إيضاح 28)
1,894,611	2,459,877	ذمم دائنة أخرى
19,009,765	17,237,231	

20. صافي إيرادات من أنشطة تشغيلية

2017	2018	
24,500,820	25,386,078	إيرادات تأجير عقارات
5,545,284	5,537,324	إيرادات فندقية وضيافة
30,046,104	30,923,402	إجمالي الإيرادات
(4,895,887)	(4,881,291)	مصاريف عقارات
(6,071,437)	(5,463,696)	مصاريف فندقية وضيافة
19,078,780	20,578,415	

تتضمن المصاريف الفندقية مبلغ 1,688,915 دينار كويتي والتي تمثل استهلاك السنة الحالية لمبنى الفندق والمعدات ذات الصلة (31 ديسمبر 2017: 1,676,026 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017		2018		
-	-	2,022,345	2,022,345	صافي إيرادات من استثمارات مالية
23,222	-	-	-	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
910,807	-	-	-	توزيعات نقدية
934,029	-	-	-	استثمارات متاحة للبيع
3,344,722	1,206,371	-	-	ربح من بيع
1,560,374	478,219	-	-	توزيعات نقدية
549,681	539,885	-	-	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
5,454,777	2,224,475	-	-	ربح من التغير في القيمة العادلة
6,388,806	4,246,820	-	-	توزيعات نقدية
		-	-	ربح من بيع

2017		2018		
(90,000)	-	2,350,467	(386,709)	مخصصات وانخفاض في القيمة
-	2,350,467	(386,709)	(386,709)	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(327,293)	(386,709)	(386,709)	(386,709)	رد انخفاض في قيمة استثمار في شركات زميلة
(417,293)	1,963,758	1,963,758	1,963,758	صافي الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها

2017		2018		
14,256,299	14,503,751	14,503,751	14,503,751	ربحية السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم
1,763,215,419	1,757,398,458	1,757,398,458	1,757,398,458	يتم احتساب ربحية السهم بقسمة صافي ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
8.09	8.25	8.25	8.25	أخذاً في الاعتبار المتوسط المرجح لأسهم الخزينة كما يلي:

2017		2018		
14,256,299	14,503,751	14,503,751	14,503,751	صافي الربح (دينار كويتي)
1,763,215,419	1,757,398,458	1,757,398,458	1,757,398,458	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
8.09	8.25	8.25	8.25	ربحية السهم الأساسية (فلس)

2017		2018		
72.22	77.57	77.57	77.57	استثمارات في شركات تابعة
100	100	100	100	تضمن البيانات المالية المجمعة المالية للشركة الأم وكياناتها التابعة التالية:
-	100	100	100	اسم الشركة
81.90	81.90	81.90	81.90	النشاط
				نسبة المساهمة (%)

2017		2018		
72.22	77.57	77.57	77.57	دولة الكويت
100	100	100	100	مملكة البحرين
-	100	100	100	المغرب
81.90	81.90	81.90	81.90	دولة الكويت

فيما يلي ملخص البيانات المالية المتعلقة بالشركات التابعة للمجموعة والتي تتضمن حصص غير مسيطرة تمثل حقوق جوهريّة:

2017		2018		
535,911	844,695	844,695	844,695	موجودات متداولة
74,399,000	71,651,000	71,651,000	71,651,000	موجودات غير متداولة
4,037,213	3,606,588	3,606,588	3,606,588	مطلوبات متداولة
17,936,008	14,846,284	14,846,284	14,846,284	مطلوبات غير متداولة
43,375,193	44,260,632	44,260,632	44,260,632	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
9,586,497	9,782,191	9,782,191	9,782,191	حصص غير مسيطرة

الشركة التجارية العقارية ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	
5,237,815	3,770,658	الإيرادات
(2,661,609)	(2,716,023)	المصروفات
2,576,207	1,054,635	ربح / (خسارة) السنة
2,112,143	858,941	ربح السنة العائد للعائد لمساهمي الشركة الأم
464,064	195,694	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
2,112,143	858,941	إجمالي الدخل الشامل للعائد لمساهمي الشركة الأم
464,064	195,694	إجمالي الربح الشامل للعائدة لحصص غير مسيطرة
2,576,207	1,054,635	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(1,617,597)	1,520,697	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
(270,370)	(194,766)	صافي التدفق النقدي المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
1,816,225	(1,232,821)	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(71,742)	93,110	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة
		شركة المتاجرة العقارية
10,735,552	7,033,370	موجودات متداولة
61,717,125	66,537,000	موجودات غير متداولة
3,774,305	1,969,141	مطلوبات متداولة
15,694,700	15,899,200	مطلوبات غير متداولة
38,433,381	43,419,515	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
14,550,291	12,282,514	حصص غير المسيطرة
6,563,645	5,916,467	الإيرادات
(959,970)	(916,136)	المصروفات
5,603,672	5,000,331	ربح السنة
4,103,955	3,803,585	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
1,499,717	1,196,746	ربح السنة العائد لحصص غير مسيطرة
4,181,080	5,112,659	إجمالي الدخل الشامل للعائد لمساهمي الشركة الأم
1,529,382	1,221,937	إجمالي الدخل الشامل للعائد لحصص غير مسيطرة
5,710,462	3,890,722	إجمالي الدخل الشامل للسنة
563,967	562,550	توزيعات مدفوعة لحصص غير مسيطرة
2,202,262	6,682,724	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
2,331,484	(2,163,634)	صافي التدفق النقدي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
(4,316,959)	(4,528,882)	صافي التدفق النقدي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
216,787	(9,792)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل للشركة التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

التغير في حصص ملكية المجموعة

خلال السنة، قامت المجموعة بزيادة حصتها في شركتها التابعة " شركة المتاجرة العقارية ش.م.ك.ع " لتبلغ 77.57% من خلال اقتناء حصص من حصص غير مسيطرة مقابل مبلغ 2,297,726 دينار كويتي. يتجاوز صافي القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المقنتاة المقابل المالي المدفوع بقيمة 626,080 دينار كويتي وقد تم إدراج هذا الفرق ضمن حقوق الملكية كما يلي:

2,923,806	حصة الشركة الأم في صافي الموجودات المقنتاة
2,297,726	القيمة العادلة للمبلغ المدفوع مقابل الاقتناء
<u>626,080</u>	الربح نتيجة الشراء بأسعار مخفضة

25. توزيعات

في 9 أبريل 2018، انعقدت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم وتم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وكذلك اعتماد توزيعات نقدية بواقع 5% على المساهمين المقيدين كما في تاريخ الاستحقاق (5% توزيعات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016).

فيما يخص عام 2018، اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيعات نقدية بواقع 5% وتوزيعات أسهم منحة (أسهم خزينة) بواقع 2% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية للشركة الأم وكذلك الجهات الرقابية.

26. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في مساهمي المجموعة وهم أعضاء في مجلس الإدارة والإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يكون للشركة تمثيل في مجلس إدارتها. تتمثل المعاملات الهامة مع الأطراف ذات الصلة والأرصدة الناتجة عن تلك المعاملات في الآتي:

2017	2018	المعاملات
1,163,597	835,408	مزايا الإدارة العليا
-	2,250,000	شراء حصة إضافية في شركة تابعة
131,182	130,141	الأرصدة
189,717	189,717	ذمم مدينة (إيضاح 11)
926,714	503,326	ذمم دائنة (إيضاح 19)
		مكافآت الإدارة العليا

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة غير محملة بالفائدة وتستحق السداد عند الطلب. تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

27. الارتباطات الرأسمالية

2017	2018	رأسمال غير مستدعي - استثمارات
1,081,465	436,429	عقود مبرمة لمشاريع قيد التطوير
10,858,379	6,836,699	أخرى
3,559,427	3,296,235	
<u>15,499,271</u>	<u>10,569,363</u>	

28. المطلوبات المحتملة

خلال السنة، تم إخطار الشركة الأم عن قيام الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة العربية السعودية بإجراء ربط ضريبي للأرباح الرأسمالية على أساس الربح التقديري للشركة الأم ومستثمرين آخرين وذلك عن إحدى الاستثمارات التي تخارجت منها الشركة في عام 2009.

تبلغ حصة الشركة الأم من قيمة ذلك الربط الضريبي 2,867,000 دينار كويتي. ترى المجموعة أن قيمة الربط الضريبي الوارد في الإخطار هو تقدير مبالغ به، كما قامت بتعيين مستشار ضريبي لها في المملكة العربية السعودية وتقديم اعتراضاً رسمياً عن المطالبة الضريبية، وقد قامت المجموعة بإعادة احتساب نصيبها من قيمة الربط الضريبي. ومن ثم الإقرار بمخصص مطالبات بقيمة 1,575,699 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والذي يمثل أفضل تقدير للمطالبات الحالية لحين البت في قيمة المطالبة النهائية.

بتاريخ البيانات المالية المجمعة، توجد كفالات صادرة للغير بمبلغ 3,760,481 دينار كويتي (2017: 2,995,067 دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

29. معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس الخصائص الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء متى كان ذلك ملائماً، والإفصاح عنها كقطاعات قابلة للتقرير. يتركز نشاط المجموعة في ثلاثة قطاعات تشغيلية رئيسية تتمثل في القطاع العقاري والقطاع الفندقي وقطاع الاستثمارات. يتم التقرير عن نتائج القطاعات الثلاث إلى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة إلى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل بها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة:

2018

المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	
39,322,065	9,170,631	5,537,324	24,614,110	الإيرادات
(12,573,531)	(211,673)	(5,463,696)	(6,898,162)	التكاليف المباشرة
26,748,534	8,958,958	73,628	17,715,948	مجمل الربح
(10,852,343)				تكاليف غير موزعة
15,896,191				صافي الربح

2017

المجموع	القطاع الاستثماري	القطاع الفندقي	القطاع العقاري	
39,573,209	9,620,725	5,545,284	24,407,200	الإيرادات
(12,565,151)	(321,522)	(6,071,437)	(6,172,192)	التكاليف المباشرة
27,008,058	9,299,203	(526,153)	18,235,008	مجمل الربح
(10,787,978)				تكاليف غير موزعة
16,220,080				صافي الربح

التوزيع الجغرافي

2018

المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
28,755,251	4,024,689	4,304,448	20,426,114	إجمالي الإيرادات
(12,859,060)	-	(3,013,739)	(9,845,321)	إجمالي المصروفات
15,896,191	4,024,689	1,290,709	10,580,793	صافي الربح/ (الخسارة)

2017

المجموع	أخرى	دول الخليج	دولة الكويت	
28,878,800	5,789,206	1,575,460	21,514,134	إجمالي الإيرادات
(12,658,720)	-	(2,988,082)	(9,670,638)	إجمالي المصروفات
16,220,080	5,789,206	(1,412,622)	11,843,496	صافي الربح/ (الخسارة)

التوزيع الجغرافي للموجودات والمطلوبات

المطلوبات		الموجودات		
2017	2018	2017	2018	
159,236,634	175,756,333	433,518,178	427,735,500	دولة الكويت
45,713,118	31,068,858	44,277,441	51,705,543	دول الخليج
-	-	41,563,744	42,929,077	أخرى
204,949,752	206,825,191	519,359,363	522,370,120	