الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

المحتويات	الصفحات
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين.	4-1
بيان المركز المالي المجمع.	5
بيان الدخل المجمع.	6
بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع.	7
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.	8
بيان التدفقات النقدية المجمع.	9
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.	45-10

برج الشهيد، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت

تليفون : 6999 2242 965+
فاكس: 1666 2240 965+
www.bdo.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقل

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (يشار إليها معا "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في في 31 ديسمبر 2018 والبيانات المجمعة للدخل، الدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

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

أساس الرأي

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

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نعرب عن رأي منفصل بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

أمور التدقيق الرئيسية	كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل
تقييم موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة كما هو مبين في الايضاح رقم (7) لدى المجموعة موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير مسعرة تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة. تبلغ قيمة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة 11,047,139 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 3 وتشكل نسبة 30% من مجموع موجودات المجموعة. ان تقييم الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر غير المسعرة يعتبر امراً هاماً بالنسبة لتدقيقنا حيث ان طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكمية، وطرق التقييم المتبعه.	تضمنت إجراءات التدقيق المنفذه من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي : 1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة. 2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم وللطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول إلى القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. 3- قمنا بتقييم ملائمة الافصاحات حول هذه الاستثمارات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية. 4- قمنا بمراجعة سلامة وصحة القيود المحاسبية لتسجيل فروقات القيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية 5- قمنا بمراجعة أية تقييدات او رهونات على هذه الموجودات والافصاح عنها وفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

مسائل التدقيق الرئيسية	كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل
عقارات استثمارية	
كما هو مبين في الايضاح رقم (5) فقد تم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. إن تقييم العقارات الاستثمارية هي من امور التدقيق الهامة لأنها تتضمن أراءً وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءا هاما من إجمالي موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 12,812,815 دينار كويتي وتشكل نسبة 35% من اجمالي الموجودات المجمعة، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم العقارات الاستثمارية كأمر هام. إن سياسة المجموعة المتبعة تتطلب إدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها إستناداً إلى مقيمين مستقلين احدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الاقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2018 . تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارت هو أفضل استخدام لها.	لقد ركز تدقيقنا للأستثمارات العقارية على ما يلي: 1- التأكد ان مقيمي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والتراخيص الملائمة التى تمكنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة. 2- تم مراجعه أسس التقييم التي استخدمها واستند اليها المقيمون المستقلين، وتم التاكد انها مقبولة بشكل عام في التقييم. 3- تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الاحتساب للقيمة وفقا لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية. 4- تم التاكد من سلامة وصحة قيد الفروقات الناتجة عن التقييم في بيان الدخل المجمع للمجموعة. 5- تم التأكد من سلامة وشمولية الافصاحات المقدمة حول العقارات الأستثمارية حول البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية. 6- تم تنفيذ اجراءات التدقيق الاخرى للتأكد من ان الاستثمارات العقارية قد تم قياسها وعرضها والأفصاح عنها بشكل عادل وفقا للقوانين المعمول بها وكذلك المعايير الدولية للتقارير المالية.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي نتوقع أن يتم إتاحته لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

تنحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهرية في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمسئولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن ادارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.
عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى ادارة الشركة الأم مسؤولية تقييم قدرة المجموعة في الإستمرار ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

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

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقبي حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيُظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً ان تؤثر على نحو معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.
كجزء من التدقيق وفقًا لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكامًا مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواءً كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي ، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًا جوهريًا حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، الى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. ان استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لابداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن أبداء التوجيهات والاشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسئولية عن رأي التدقيق فقط.

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

أيضا، أننا نزود المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بألتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالإستقلالية، ونبلغهم أيضا بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على أستقلاليتنا بالأضافة إلى التدابير ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولون عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. أننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الأفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جدا، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الأفصاح عنها في تقريرنا لأنة من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الأفصاح المكاسب العامة له.

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وحسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا، فانه لم يرد لعلمنا وقوع مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

فيصل صقر الصقر
مراقب حسابات ترخيص رقم 172 فئة "أ"
النصف وشركاهBDO

الكويت في:25 مارس 2019

BDO النصف وشركاه عضو في BDO الدولية المحدودة، شركة محدودة بضمان مسجلة في المملكة المتحدة، وتشكل جزءاً من الشبكة الدولية لشركات BDO المستقلة.

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2018

	إيضاحات	31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017 (معدلة)	1 يناير 2017 (معدلة)
		دينار كويتي	دينار كويتي	
الموجودات				
موجودات غير متداولة				
عقارات استثمارية	5	12,812,815	10,475,745	10,602,180
استثمارات متاحة للبيع	6	-	17,486,731	15,395,318
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	7	17,742,921	-	-
		30,555,736	27,962,476	25,997,498
موجودات متداولة				
عقارات استثمارية بغرض المتاجرة	9	-	1,875,000	2,130,000
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى	10	277,012	304,668	889,549
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		-	3,089,331	2,123,461
النقد والنقد المعادل	11	5,581,848	3,827,943	3,414,256
		5,858,860	9,096,942	8,557,266
موجودات محتفظ بها بغرض البيع	12	47,849	43,916	190,307
مجموع الموجودات		36,462,445	37,103,334	34,745,071
حقوق الملكية والمطلوبات				
حقوق الملكية				
رأس المال	13	19,103,898	19,103,898	19,103,898
علاوة إصدار	14	830,286	830,286	830,286
احتياطي إجباري	15	1,452,034	1,452,034	1,452,034
أسهم خزينة	17	(1,452,034)	(1,452,034)	(1,452,034)
إحتياطي أرباح بيع اسهم خزينة		46,038	46,038	46,038
إحتياطي التغير في القيمة العادلة		2,357,928	4,047,803	2,125,766
خسائر متراكمة		(11,308,181)	(12,397,394)	(12,480,298)
حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم		11,029,969	11,630,631	9,625,690
حصص غير مسيطرة		2,114,325	2,062,205	1,924,972
مجموع حقوق الملكية		13,144,294	13,692,836	11,550,662
المطلوبات				
مطلوبات غير متداولة				
مرابحات دائنة طويلة الأجل	18	12,780,000	12,780,000	12,780,000
دائنو شراء أراضي	19	2,329,424	2,329,424	2,329,424
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	20	928,486	833,271	771,600
مخصص مصاريف قضائية محتملة	21	245,475	245,475	-
		16,283,385	16,188,170	15,881,024
مطلوبات متداولة				
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	22	1,322,774	1,510,336	1,601,393
مرابحات دائنة قصيرة الأجل	18	5,711,992	5,711,992	5,711,992
		7,034,766	7,222,328	7,313,385
مجموع المطلوبات		23,318,151	23,410,498	23,194,409
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		36,462,445	37,103,334	34,745,071

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 45 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	إيضاحات	2018 دينار كويتي	2017 (معدلة) دينار كويتي
الإيرادات			
ايرادات النشاط	24	705,242	736,358
تكاليف النشاط	25	(500,423)	(509,197)
مجمل الربح		204,819	227,161
خسائر من عقود الاشراف		(1,630)	(1,401)
ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		-	-
ربح من بيع عقارات استثمارية	5	130,158	983,109
ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع		-	158,877
ربح من بيع استثمارات ماليه بالقيمه العادله من خلال بيان الدخل		-	4,958
خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع	12	-	1,876
خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية بغرض المتاجره	9	-	(134,455)
توزيعات أرباح		392,803	(255,000)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	5	462,070	512,784
صافي عوائد من مؤسسات مالية		13,865	(126,435)
إيرادات التشغيل		1,202,085	12,451
			1,383,925
إيرادات أخرى		-	20,459
فروقات قيد عملة أجنبيه		(977)	(4,698)
اجمالي الايرادات		1,201,108	1,399,686
المصاريف			
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	10	(6,400)	(102,720)
مخصص مصاريف قضائيه محتمله	21	-	(245,475)
مصاريف عمومية وإدارية	26	(1,071,128)	(960,025)
صافي الربح قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية و مصروف الزكاة		123,580	91,466
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	27	(6,356)	(3,446)
مصروف الزكاة	28	(6,415)	(1,378)
صافي ربح السنة		110,809	86,642
العائد إلى:			
مالكي الشركة الأم		104,682	82,904
حصص غير مسيطرة		6,127	3,738
		110,809	86,642
ربحية السهم الأساسية (فلس)	29	0.56	0.44

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 45 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
صافي ربح السنة	110,809	86,642
دخل شامل آخر مجمع للسنة		
بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الدخل المجمع :		
ربح غير محقق في قيمة استثمارات متاحة للبيع	-	2,055,532
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع :		
التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	(668,904)	-
إجمالي(الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل الآخر المجمع للسنة	(668,904)	2,055,532
مجموع (الخسارة الشاملة)/ الدخل الشامل المجمع للسنة	(558,095)	2,142,174
العائد إلى:		
مالكي الشركة الأم	(620,007)	2,004,941
حصص غير مسيطره	61,912	137,233
	(558,095)	2,142,174

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 45 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

	رأس المال	علاوة إصدار	احتياطي إجباري	أسهم خزينة	احتياطي ربح أسهم خزينة	احتياطي التغير في القيمة العادلة	خسائر متراكمة	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم	حصص غير مسيطره	مجموع حقوق الملكية
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد كما في 1 يناير 2017 (كما مفصح عنه سابقا)	19,103,898	830,286	1,452,034	(1,452,034)	46,038	2,125,766	(12,319,933)	9,786,055	1,924,972	11,711,027
تعديلات سنوات سابقة (إيضاح 35)	-	-	-	-	-	-	(160,365)	(160,365)	-	(160,365)
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	-	1,922,037	82,904	2,004,941	137,233	2,142,174
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 (كما مفصح عنه سابقا)	19,103,898	830,286	1,452,034	(1,452,034)	46,038	4,047,803	(12,397,394)	11,630,631	2,062,205	13,692,836
تعديلات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (ايضاح 2)	-	-	-	-	-	(51,450)	61,242	9,792	(9,792)	-
الرصيد المعدل كما في 1 يناير 2018	19,103,898	830,286	1,452,034	(1,452,034)	46,038	3,996,353	(12,336,152)	11,640,423	2,052,413	13,692,836
تحويل ربح استبعاد موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إلى الخسائر المتراكمة	-	-	-	-	-	(913,735)	923,288	9,553	-	9,553
إجمالي (الخسارة الشامله)/ الدخل الشامل الآخر للسنة	-	-	-	-	-	(724,690)	104,683	(620,007)	61,912	(558,095)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018	19,103,898	830,286	1,452,034	(1,452,034)	46,038	2,357,928	(11,308,181)	11,029,969	2,114,325	13,144,294

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 45 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

	إيضاح	2018 دينار كويتي	2017 (معدلة) دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
صافي ربح السنة		110,809	86,642
تعديلات لـ:			
ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		-	(983,109)
ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		-	(1,876)
ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع		-	(4,958)
خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع		-	134,455
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية		(462,070)	126,435
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة		6,400	102,720
مخصص مصاريف قضائيه محتمله		-	245,475
صافي عوائد مؤسسات مالية		(13,865)	(12,451)
خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية بغرض المتاجره		-	255,000
توزيعات أرباح		(392,803)	(512,784)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		256,981	102,020
		(494,548)	(462,431)
الحركة على رأس المال العامل:			
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى		21,256	482,161
موجودات محتفظ بها بغرض البيع		(3,933)	11,936
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		(187,562)	(91,057)
النقد المستخدم في العمليات		(664,787)	(59,391)
مكافأه نهاية خدمة موظفين مدفوعة		(161,766)	(40,349)
صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل		(826,553)	(99,740)
أنشطة الإستثمار			
المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		-	19,115
صافي الحركة على استثمارات متاحة للبيع		-	(30,923)
صافي الحركة على موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر		2,173,790	-
توزيعات أرباح نقدية مستلمة		392,803	512,784
صافي عوائد مؤسسات مالية مستلمة		13,865	12,451
صافي النقد من أنشطة الإستثمار		2,580,458	513,427
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل		1,753,905	413,687
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		3,827,943	3,414,256
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	11	5,581,848	3,827,943

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 45 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع.(قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج اسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 12 ابريل 2005. ان اخر تعديل تم على النظام الاساسي للشركة كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق اوضاع الشركة مع احكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

أغراض الشركة الأم:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة الأم في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

تخضع جميع الاغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعه الاسلامية.

تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الاحوال ان تفسر أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد او أية صورة أخرى منافية لاحكام المعاملات في الشريعة الاسلامية.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعه "بالمجموعة"). تم ادراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

إن عنوان الشركة الأم هو ص.ب. 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

تم التصريح باصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك. (قابضة) وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 25 مارس 2019 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2018

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

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

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

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

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين (تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية)

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

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

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

يرجى الرجوع إلى إيضاح (2 – جـ) حول التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وتأثيره.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويحدد إطار عمل شامل لتحديد ما إذا كان يتوجب الإعتراف بالإيراد ومبلغ وتوقيت الإعتراف بالإيراد. يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريانه:

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

يرجى الرجوع إلى إيضاح (2 – جـ) حول التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 15.

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

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

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

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

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

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

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

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

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

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

توضح التعديلات ما يلي:

أ) إن المنشأة التي تعتبر منشأة رأس مال مشترك أو غيرها من المنشآت المؤهلة قد تلجأ، عند الاعتراف الأولي على أساس كل استثمار على حدة، إلى قياس استثماراتها في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

ب) إذا كانت منشأة لا تمثل بحد ذاتها منشأة استثمارية تمتلك حصة في شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري، يجوز لها، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، أن تختار الإبقاء على القياس بالقيمة العادلة الذي تطبقه تلك الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري على حصص الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري في الشركات التابعة. ويتم هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري في آخر تاريخ 1) يتم فيه الاعتراف المبدئي بالشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري، 2) تصبح فيه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منشأة استثمارية، 3) تصبح فيه الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري شركة أم للمرة الأولى.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

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

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

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

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

ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

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

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

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

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

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

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

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

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) – دمج الأعمال

تطبق التعديلات على دمج الأعمال التي يكون تاريخ الاستحواذ لها في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن اكتساب السيطرة على أعمال والتي هي عمليات مشتركة، فإنها تمثل دمج الأعمال على مراحل تتضمن قياس الاستثمارات المملوكة سابقا في موجودات ومطلوبات العمليات المشتركة بالقيمة العادلة. وللقيام بذلك، يقوم المشتري بقياس حصص ملكيته المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (11) – الترتيبات المشتركة

تطبق التعديلات على المعاملات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن أي طرف يشارك في عملية مشتركة ولكنه لا يملك سيطرة مشتركة، قد يحصل على سيطرة مشتركة للعمليات المشتركة والتي تشكل نشاط العمليات المشتركة فيها أعمال ضمن تعريف المعيار الدولي للتقارير المالية 3. توضح التعديلات عدم قياس الحصص المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

معيار المحاسبة الدولي (23) – تكاليف الاقتراض

سوف تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. توضح التعديلات أن المجموعة تعامل أي قروض تمت في الأساس لتطوير أصل مؤهل كجزء من القروض العامة عندما تكون كل الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام أو البيع المزمع له كاملة. تطبق المجموعة تلك التعديلات على تكاليف الاقتراض المتكبدة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها الشركة تلك التعديلات للمرة الأولى.

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

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

جـ) تطبيق المعايير الجديدة والسارية من 1 يناير 2018

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

أ. المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية
يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس.

يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحديد وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وبعض العقود لشراء أو بيع البنود غير المالية ، كما يقدم المعيار نموذجًا جديدًا للخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى متطلبات جديدة عامة لمحاسبة التحوط.

يلخص الجدول التالي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على الرصيد الافتتاحي للاحتياطيات، والخسائر المرحلة.

	ايضاحات	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) على أرصدة أول الفترة
		دينار كويتي
احتياطي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية من خلال الدخل الشامل الأخر	7	(51,450)
الخسائر المرحلة المتراكمة		61,242
حصص غير مسيطرة		(9,792)

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

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية

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

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

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

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة عندما تستوفي كلا من الشرطين التاليين وألا يكون مصنفاً بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:
- محتفظ به في إطار نموذج أعمال هدفه الاحتفاظ بالأصل لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ينتج عن شروطه التعاقدية، في تواريخ معينة، تدفقات نقدية تعتبر فقط مدفوعات لأصل الدين وفائدة على أصل الدين القائم.

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

جـ) تطبيق المعايير الجديدة والسارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

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

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

استثمار حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

استثمار حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

إن الأصل المالي (ما لم يكن ضمن ذمم تجارية مدينة بدون عنصر تمويل جوهري تم قياسه مبدئيا بسعر المعاملة) يتم قياسه مبدئياً بالقيمة العادلة زائد، بالنسبة للبند غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، تكاليف المعاملة العائدة بشكل مباشر إلى حيازته.

يتم تطبيق السياسات المحاسبية التالية على القياس اللاحق للموجودات المالية.

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

يوضح الجدول التالي والأيضاح أدناه مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات والمطلوبات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

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

جـ) تطبيق المعايير الجديدة والسارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

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

تصنيف وقياس الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

	ايضاح	التصنيف الأصلي طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	القيمة الدفترية الجديدة طبقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي
الموجودات المالية						
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	(أ)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	3,089,331	3,089,331	(51,450)
استثمارات متاحة للبيع	(ب)	استثمارات متاحة للبيع	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	17,486,731	17,486,731	-
النقد والنقد المعادل		قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	3,827,943	3,827,943	-
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدمًا)	(ج)	قروض وذمم مدينة	التكلفة المطفأة	291,802	291,802	-
اجمـــالي الموجـــودات المالية				**24,695,807**	**24,695,807**	**(51,450)**
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى		التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	1,510,336	1,510,336	-
مرابحات دائنة		التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	18,491,992	18,491,992	-
				20,002,328	**20,002,328**	-

أ. قامت المجموعة عند التطبيق الاولي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 وفقا لنموذج اعمال المجموعة بتصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل ضمن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

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

ج. إن المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى التي تم تصنيفها كقروض وذمم مدينة وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 39 يتم تصنيفها حالياً بالتكلفة المطفأة. لا يوجد مخصص انخفاض في القيمة لهذه الذمم المدينة يستوجب إدراجها ضمن الأرباح المرحلة الافتتاحية في 1 يناير 2018 عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 . لا يوجد مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى تم إدراجها في 1 يناير 2018 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

جـ) تطبيق المعايير الجديدة والسارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم قياس مخصصات الخسائر على أي من الأسس التالية:

- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن أحداث التعثر المحتملة خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير، و
- خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة: وهذه هي خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

تقيس المجموعة مخصصات الخسارة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها على نحو خسائر الائتمان المتوقعة على مدار 12 شهراً:

- سندات الدين ذات المخاطر الائتمانية الضئيلة بتاريخ التقرير، و
- سندات الدين الأخرى، الأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل (أي، مخاطر التعثر التي تحدث بعد العمر المتوقع للأداة المالية) التي لم تزيد بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي.

اختارت المجموعة قياس مخصصات الخسائر للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى ومستحق من أطراف ذات صلة بمبلغ يعادل خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة باستخدام الاسلوب المبسط.

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة، تأخذ المجموعة في اعتبارها المعلومات المعقولة والتي يمكن تقديم أدلة عليها وتعتبر ذات صلة ومتاحة دون تكاليف أو جهود كبيرة. وهذا يتضمن كلا من المعلومات والتحاليل الكمية والنوعية بناء على الخبرة التاريخية للمجموعة والتقييم الائتماني المعلن والمعلومات الاستطلاعية.

تفترض المجموعة أن المخاطر الائتمانية لأصل مالي قد زادت بشكل جوهري إذا انقضت فترة استحقاقها بأكثر من 90 يوماً.

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعثر في الحالات التالية:

- ألا يكون من المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل، بدون لجوء المجموعة إلى اتخاذ إجراءات مثل تحقيق أوراق مالية (إن كان هناك أي منها محتفظ به)، أو
- انقضت فترة استحقاق الأصل المالي بأكثر من 180 يوماً.

إن أقصى فترة يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعة هي أقصى فترة تعاقدية تتعرض خلالها المجموعة للمخاطر الائتمانية.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

إن خسائر الائتمان المتوقعة هي تقدير الاحتمالية المرجحة للخسائر الائتمانية. يتم قياس الخسائر الائتمانية بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز في النقد (بمعنى، الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة إلى المنشأة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها). يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلية للأصل المالي.

الموجودات المالية منخفضة القيمة الائتمانية

بتاريخ التقرير، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي قد انخفضت قيمته الائتمانية عند وقوع حدث أو أكثر لهم تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية للأصل المالي.

عرض انخفاض القيمة

إن مخصصات الخسائر للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة يتم خصمها من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالذمم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى، بما في ذلك موجودات العقود، يتم عرضها بشكل منفصل في بيان الدخل المجمع.

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

جـ) تطبيق المعايير الجديدة والسارية من 1 يناير 2018 (تتمة)

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

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

تأثير نموذج الانخفاض في القيمة الجديد

تم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة بناءً على الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية على مدى 1-2 سنوات سابقة. قامت المجموعة باحتساب معدلات خسائر الائتمان المتوقعة لعملائها.

إن حالات التعرض ضمن كل مجموعة قد تم تقسيمها إلى قطاعات بناءً على خصائص المخاطر الائتمانية المشتركة مثل درجة مخاطر الائتمان والنطاق والقطاع الجغرافي وحالة التخلف عن السداد ومدة العلاقة ونوع المنتج الذي تم شراؤه، حيثما ينطبق ذلك.

تم تعديل الخبرة من الخسائر الائتمانية الفعلية من خلال عوامل عددية لتعكس الفروقات بين الحالات الاقتصادية خلال الفترة التي تم فيها تجميع المعلومات التاريخية والظروف الحالية ورأي المجموعة حول الظروف الاقتصادية على الأعمار المتوقعة للذمم المدينة.

المدينون التجاريون والارصدة المدينة الأخرى

قررت الادارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الاخرى الاضافي المطلوب من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لم يكن ماديا، و بناء علية، لم تقم المجموعة بتسجيل اي خسائر ائتمان اضافية لتلك الارصدة.

الانتقال

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

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

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

ب. المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات العقود مع عملاء

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 15 إطار عمل شاملاً لتحديد إمكانية تحقق الإيرادات وحجم وتوقيت تحققها. كما يحل محل معيار المحاسبة الدولي 18: "الإيرادات" ومعيار المحاسبة الدولي 11: "عقود الإنشاء" والتفسيرات ذات الصلة و13 IFRIC و15 IFRIC و18 IFRIC و31 SIC.

لم ينتج عن تطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 في 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 والبيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والعقارات الاستثمارية. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم لتبادل السلع والخدمات.
القيمة العادلة هي السعر الذي يتم الحصول علية لبيع الاصل أو السعر الذي يتم دفعة لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. تاخذ الشركة عند قياس القيمة العادلة في الأعتبار خصائص الاصل أو الالتزام في حالة كان المشاركين في السوق يأخذون تلك الخصائص في الاعتبار عند تسعير الاصل او الالتزام في تاريخ القياس. تشمل هذه الخصائص حالة الاصل وموقعه والقيود المفروضة على بيع الاصل او أستخدامه.
تتضمن السياسة المحاسبية رقم 3.8 أسس قياس القيمة العادلة كما يتضمن الايضاح رقم 31 معلومات أضافية حول مستويات قياس الأدوات المالية ومعلومات أخرى.

ان اعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من ادارة المجموعة اتخاذ الاحكام في تطبيق السياسات المحاسبية. يتضمن ايضاح 4 الاحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في اعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل (باستثناء ما تم الاشارة الية في الأيضاح رقم 2 أعلاه) لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

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

أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية ببيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.
ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ التقارير المالية أو،
د) نقد ونقد معدل، ما لم يكن مقيدا تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل إثني عشر شهرا بعد تاريخ التقارير المالية.

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

يعتبر الالتزام التزاما متداولا إذا كان:

أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
ج) يتوقع سداده خلال اثني عشر شهرا بعد تاريخ التقارير المالية أو،
د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشر شهرا على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

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

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2018 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.
عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والاطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

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

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

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

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

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

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

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

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

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

ان الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالاتي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أغراض الشركة
	2018	2017		
شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	%96	%96	دولة الكويت	الإستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها.
شركة تايم لاين لادارة المشاريع ش.م.ك. (مقفلة)	%80	%80	دولة الكويت	ادارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت.
شركة أوليف في أف أم – الكويت- للإستشارات ش.م.ك. مقفله	%99	%99	دولة الكويت	إستشارات إدارية.
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة)	%83.43	%83.43	دولة الكويت	استثمار.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 عقارات استثمارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير (لم تحتفظ المجموعة بأية عقارات تحت التطوير في نهاية السنة المالية) والعقارات التي لم يتم تحديد اهدافها المستقبلية (لم تحتفظ المجموعه بأية بنود تحت هذا البند) والعقارات المطورة التي تحتفظ بها المجموعة لتحقيق ايرادات ايجارية او زيادة اسعارها او لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالاضافة الى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حالته الحالية بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لتشغيله في تحقيق الايرادات الايجارية منه او مصنفا لتحقيق أهداف الاحتفاظ به الأخرى.كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية المالية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كعقارات استثمارية.لايتم الاعتراف بتكاليف الخدمات اليومية من ضمن تكلفة الاستثمارات العقارية.

لاحقا للاعتراف المبدئي بالعقارات الاستثمارية يتم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم اعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها في السوق المفتوح (قيمتها الواردة) وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجيين يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة الاستثمارات العقارية مدعومين بدليل من السوق.

يتم اثبات أي ربح او خسارة ناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية أو من بيع الاستثمارات العقارية في بيان الدخل المجمع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تتم التحويلات الى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري الى عقار يشغله المالك فان تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام . اذا تم تحويل عقار يشغله المالك الى عقار استثماري تحاسب المجموعة عنه وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 16 المتعلق بالممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها او عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الارباح أو الخسائر من الاستبعاد للاستثمارات العقارية بمقدار الفرق مابين صافي متحصلات البيع أوالقيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف اية عقارات استثمارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن العقارات الاستثمارية.

3.6 عقارات استثمارية بغرض المتاجرة

يتم قياس عقارات استثمارية بغرض المتاجرة بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أيهما أقل. يتم تبويب عقارات استثمارية بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة للمجموعة . تدرج أرباح أو خسائر بيع عقارات استثمارية بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية الأقل.

3.7 الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى، ومرابحات دائنة.

الموجودات المالية

التحقق والقياس المبدئي والغاء الإعتراف

لتحديد فئة تصنيف وقياس الموجودات المالية، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج الأعمال الخاص بالمجموعة بإدارة موجودات المجموعة و كذلك خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات مجتمعين.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق والقياس المبدئي والغاء الإعتراف (تتمة)

تحدد المجموعة نموذج أعمالها وفق مستوى يعكس أفضل وسيلة لإدارة المجموعة لموجوداتها المالية لتحقيق أهدافها، وتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية. وهذا سواء كان هدف المجموعة الوحيد هو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وكذلك التدفقات النقدية من بيع الموجودات معا. وإذا لم تنطبق أي من هاتين الحالتين (كأن يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية لأغراض المتاجرة)، فإن الموجودات المالية تصنف كجزء من نموذج أعمال البيع وتقاس بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

يتم الاعتراف بمشتريات ومبيعات الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة، وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل. يتم الاعتراف بالموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضاف إليها تكاليف المعاملات لكافة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

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

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، أو عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية، وذلك في أحدى الحالتين التاليين: (أ) إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الموجودات المالية من قبل المجموعة، أو (ب) عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للموجودات المالية أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الموجودات المالية. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها الاستمرار في إدراج الموجودات المالية بحدود نسبة مشاركتها فيها.

تصنيف الموجودات المالية

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

- أدوات دين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

القياس اللاحق

تتضمن الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة نقد ونقد معادل، مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى ومستحق من أطراف ذات صلة.

النقد والنقد المعادل

يتضمن النقد والنقد المعادل نقد في الصندوق ولدى البنوك (حسابات جارية وتوفير)، والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة ونقد محتفظ فيه لدى محافظ استثمارية.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

تمثل المدينون التجاريون مبالغ مستحقة من عملاء عن بيع بضائع ، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئيا بالمدينون التجاريون بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي ناقصا مخصص خسائر الإئتمان المتوقعة.

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

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

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

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

تتمثل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر استثمارات في أدوات ملكية مسعرة وغير مسعرة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

لتطبيق الأسلوب المستقبلي، تطبق المجموعة تقييم من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة كما يلي:

- المرحلة الأولي – الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لجودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو المصنفة ذات مخاطر ائتمانية منخفضة.
- المرحلة الثانية (عدم انخفاض قيمة الائتمان) – الأدوات المالية التي تراجعت قيمتها بصورة كبيرة من حيث جودتها الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ومخاطرها الائتمانية غير منخفضة.
- المرحلة الثالثة (انخفاض قيمة الائتمان) – الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية والمحدد أن قيمتها قد انخفضت عندما يكون لحدث أو أكثر أثر سلبي على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولي مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية.

يتحدد قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة عن طريق تقدير الاحتمال المرجح لخسائر الائتمان على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعة والتي تم قياسها بالتكلفة المطفأة من إجمالي القيمة الدفترية للموجودات، وتحمل على بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

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

دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

تتضمن الدائنون التجاريون والأرصدة الدائنة الأخرى الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها من موردين ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. يتم إدراج الذمم التجارية الدائنة مبدئيا بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة التكلفة المتكبدة الفعلية. يتم تصنيف الذمم الدائنة كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول). وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

المرابحات

تتمثل المرابحات في المبالغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبنود تم شراؤها وفقًا لاتفاقيات عقود المرابحات. يدرج رصيد المرابحات بإجمالي المبلغ الدائن ، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف تلك التمويل عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة التكلفة الفعلية.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

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

مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية

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

3.8 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الايضاح رقم 3 (و) مزيداً من المعلومات حول قياس الادوات المالية بالقيمة العادلة. القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى إفتراض حدوث معاملة بيع الأصل او تسوية الالتزام بتحويله من خلال احدى الحالات التالية:

- البيع او التسديد في السوق الرئيسي للأصل او الالتزام ، او
- عند غياب السوق الرئيسي للأصل او الالتزام ، البيع او التسوية في السوق غير الرئيسي ، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل او الالتزام،وفي هذا السياق يفترض ان المجموعة قادرة على الوصول الى السوق الرئيسي او السوق الأكثر إفادة للأصل او الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل او الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركين في السوق عند تسعير الأصل او الالتزام وبافتراض ان هؤلاء المشاركين يعملون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالاسلوب الأمثل.

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار للأصول غير المالية قدره المشاركين في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل بأعلى وافضل مستوى للأصل او من خلال بيعه الى طرف اخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى باعلى وافضل مستوى، تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام اقصى حد للمدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة الى اقصى حد.

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

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما اذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق اعادة التصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي.لعرض الافصاحات حول القيمة العادلة. حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالاصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه اعلاه.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.9 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.
تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حالته الراهنة. تتقيد الادارة بخطة البيع حيث يتم الالتزام بانهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.
وحينما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبيّنة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.10 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.
تشأ علاوة الاصدار من اصدار رأس مال الشركة عند التاسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الأسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.
يتمثل الاحتياطي الاجباري في المبالغ المتقطعة من الارباح السنوية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب احكام عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة وقانون الشركات.
تدرج نتائج تداول اسهم الخزينة في احتياطي بيع اسهم خزينة.
تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.
تتضمن الخسائر المتراكمة الارباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المتراكمة المرحلة من السنة المالية السابقة.

3.11 توزيعات أرباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات ادارة الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرةً في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الام في اجتماع الجمعية العامة السنوية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الدخل المجمع.

3.12 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (إحتياطي ارباح بيع أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزينة أولا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقود التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي المجمع وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.14 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي المجمع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف أخر، فإن الذمم المدينة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهريا أنه سيتم استرداد النفقات وأن مبلغ الذمم المدينة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3.15 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة، وكبار المساهمين الرئيسين وأعضاء مجلس الادارة وأفراد الادارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف او التي لهم عليها تاثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة ووفقا لسياسات تسعير تعتمدها ادارة المجموعة.

3.16 الموجودات والألتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

3.17 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

على الشركة الأم أن تساهم في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وفقاً للقانون. تفرض حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من الربح ناقصا الاستقطاعات غير المسموح بها.

3.18 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الخاص بمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات غير المسموح بها وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

3.19 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصا الاستقطاعات غير المسموح بها.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 تحقق الإيرادات

يتم قياس الإيرادات استنادًا إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثني المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

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

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

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

مطلوبات وموجودات العقود

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

يتم قياس الإيرادات استنادًا إلى المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مبرم مع عميل ويستثني المبالغ المحصلة نيابة عن الغير. تعترف المجموعة بالإيرادات عندما تقوم بنقل السيطرة على منتج أو خدمة للعميل. تتبع المجموعة نموذج من 5 خطوات:

- تحديد العقد مع العميل
- تحديد التزامات الأداء
- تحديد سعر المعاملة
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء

الاعتراف بالإيرادات عندما / حسبما يتم استيفاء التزامات الأداء

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

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

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، يتم الاعتراف بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة باستيفاء التزامات الأداء عن طريق نقل البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها.

تعمل الشركة على تقديم خدمات توريد موظفين وعمال وخدمات إدارة وصيانة أملاك الغير الإشراف ("تقديم الخدمات"). تتحقق الإيرادات من عقود مع عملاء على مدى فترة من الوقت بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل تقديم تلك الخدمات. توصلت المجموعة بوجه عام إلى أنها تعمل بصفتها الطرف الموكل في كافة ترتيباتها الخاصة بالإيرادات لأنها عادة ما تسيطر على الخدمات قبل نقلها إلى العميل.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.20 تحقق الايرادات (تتمة)

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

ايرادات ناتجة من تقديم خدمات ادارة املاك الغير

يتم تحقق الإيرادات الناتجة من تقديم خدمات ادارة وصيانة أملاك الغير خلال فترة التنفيذ باستخدام طريقة المخرجات لقياس التقدم نحو الرضاء التام عن أداء الخدمة، حيث يتلقى العميل المنافع التي تقدمها المجموعة ويستهلكها في الوقت نفسه حالما قامت المجموعة بالأداء. تنظر المجموعة فيما إذا كانت هناك وعود أخرى في العقد تمثل التزامات أداء منفصلة والتي يجب تخصيص جزء من سعر المعاملة لها. تتضمن إيرادات المجموعة من عقود مع عملاء قدر غير جوهري من المقابل المتغير، ولا تتضمن أي رسوم مدفوعة مقدمًا غير قابلة للاسترداد أو أي مكون تمويلي مهم أو مقابل غير نقدي أو مقابل يتم دفعه للعميل.
يتم الاعتراف ايرادات خدمات الصيانة بالتكلفة على حساب العميل مضافا اليها هامش ربح محدد وفقا للاتفاق.

ايرادات تأجير العقارات

إن إيرادات تأجير العقارات تقع خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يتم الاعتراف بإيرادات تأجير العقارات على أساس القسط الثابت على فترة العقد.

ايرادات بيع عقارات

يتم الإعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الإستحقاق، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :
- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما تكون قيمة استثمار المشترى (قيمة البيع) كافيه لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلا .
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد التي تشكل عناصر ملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه بعد تاريخ نقل الملكية.

إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير ، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للإعتراف بالإيراد.

الايرادات الأخرى

يتم إثبات الإيرادات الأخرى على أساس الاستحقاق.

ايرادات ودائع استثمارية

يتم إثبات إيرادات الودائع الاستثمارية باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

ارباح بيع الاستثمارات

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات، ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الاعلان عن هذه التوزيعات واقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.21 ترجمة عملات أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقا لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

3.22 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المرابحات للمجموعة. تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للغرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.23 التأجير

المجموعة كمؤجر

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

المجموعة كمستأجر

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

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

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتقديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الأدوات المالية

عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة المجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم 3.7.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

الأحكام المحاسبية (تتمة)

التزامات عقود التأجير التشغيلية

دخلت المجموعة في عقود تاجير تشغيلية تجارية مع أطراف اخرى وقد حددت المجموعة استنادا الى مراجعة وتقييم للشروط والاحكام الخاصة بهذه الترتيبات، مثل مدة عقود الايجار التي لا تشكل جزءا كبيرا من فترة الحياة الاقتصادية النافعة للممتلكات، وكذلك القيمة العادلة للاصل وما إذا كانت تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الهامة بملكية العقارات المؤجرة لاطراف اخرى. وبناءا على ذلك، تحاسب المجموعة عن كل هذه العقود كترتيبات ايجار تشغيلية.

وضع المجموعة كطرف اصيل

تقوم المجموعة بانتظام باجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما اذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرء عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والاطراف الاخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن ان تعني أن وضعها الحالي كطرف اصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك اذا حدثت تغيرات على حقوق المجموعة او الاطراف الأخرى تقوم المجموعه باعادة النظر في وضعها كطرف اصيل أو وكيل. ان التقييم الاولي ياخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الاصل قادت المجموعة الى إعتبار نفسها طرف رئيسي بالاصالة عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الايرادات، وقد توصلت المجموعة الى نتيجة انها تعمل اصالة عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها ايرادات للمجموعة بإستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير فانها تقوم به كوكيل عن أطراف اخرى.

تصنيف الإستثمارات العقارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "عقارات استثمارية".
تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.
تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق ايرادات من ايجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

التقديرات غير المؤكدة

إن الإفتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والإلتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

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

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

على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الأوضاع الاقتصادية المستقبلية (أي إجمالي الناتج المحلي ورسملة أسواق الأوراق المالية) على مدار السنة القادمة والذي قد يؤدي إلى الزيادة في عدد حالات التعثر في القطاع، يتم تعديل معدلات التعثر التاريخية. في تاريخ كل تقرير، يتم تحديث المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر، ويتم تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

يتم إجراء تقدير جوهري لتقييم الترابط بين المعدلات التاريخية الملحوظة للتعثر والأوضاع الاقتصادية المستقبلية والخسائر الائتمانية المتوقعة. يتأثر مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة بالتغيرات في الظروف والأوضاع الاقتصادية المستقبلية. كذلك قد لا تكون الخبرة التاريخية للخسائر الائتمانية الخاصة بالمجموعة ومستقبل الأوضاع الاقتصادية بمثابة مؤشر إلى التعثر الفعلي للعميل في المستقبل. يتم الإفصاح عن المعلومات المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى للمجموعة في إيضاح 10.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تقييم إستثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

إن تقييم الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحتة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديرا هاما.

5. عقارات استثمارية

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
الرصيد في 1 يناير	10,475,745	10,602,180
المحول من عقارات استثمارية بغرض المتاجره (إيضاح 9)	1,875,000	-
التغير في القيمة العادلة	462,070	(126,435)
الرصيد في 31 ديسمبر	12,812,815	10,475,745

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارت هو أفضل استخدام لها.

إن الاستثمارات العقارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
خارج دولة الكويت	8,812,815	9,690,745
داخل دولة الكويت	4,000,000	785,000
	12,812,815	10,475,745

6. استثمارات متاحة للبيع

في 1 يناير 2018، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، وكنتيجة لذلك أعادت تصنيف استثمارات متاحة للبيع بقيمة دفترية 17,486,731دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 2).

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018، اختارت المجموعة إعادة تصنيف الاستثمارات بمبلغ 3,089,331 دينار كويتي ومبلغ 17,486,731 دينار كويتي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع على التوالي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 2، 6 و 8).

7. موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (تتمة)

إن الحركة على الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر خلال السنة على النحو التالي:

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
تعديلات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (ايضاح 2، 6 و 8)	20,576,062	-
اضافات خلال السنة	905,195	-
استبعادات خلال السنة	(2,962,196)	-
التغير في القيمة العادلة خلال السنة	(724,690)	-
التغير في القيمة العادلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي 9 (ايضاح 2)	(51,450)	-
	17,742,921	-

إن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الاخر مصنفة كالتالي:

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
إستثمار في أسهم محلية مسعرة	6,597,676	-
إستثمار في أسهم محلية غير مسعرة	10,247,688	-
إستثمار في صندوق محلي	98,106	-
إستثمار في حصص عقارية أجنبية غير مسعرة	799,451	-
	17,742,921	-

8. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

في 1 يناير 2018، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، ونتيجة لذلك أعادت تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمة دفترية 2,357,926 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 2 و7).

9. عقارات استثمارية بغرض المتاجرة

بناء على قرار مجلس ادراة الشركة التابعة (شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة)) المنعقد خلال عام 2018 تم إعادة تصنيف عقارات استثمارية بغرض المتاجرة بمبلغ 1,875,000 دينار كويتي الى عقارات استثمارية (ايضاح 5).

10. مدينون تجاريون وأرصده مدينه أخرى

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
مدينون تجاريون	798,309	764,572
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(669,843)	(669,843)
	128,466	94,729
ذمم موظفين	272,858	274,990
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة	(262,938)	(262,938)
	138,386	106,781
مصاريف مدفوعة مقدماً	25,007	12,866
تأمينات مستردة	13,050	11,050
أرصدة مدينة اخرى	106,969	173,971
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة للأرصدة المدينة الاخرى	(6,400)	-
	277,012	304,668

10. مدينون تجاريون وأرصده مدينه أخرى (تتمة)

فيما يلي الحركة على مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة:

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	669,843	567,123
المكون خلال السنة	6,400	102,720
الرصيد في نهاية السنة	676,243	669,843

إن الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان والتحليل المتعلق بمخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة مبينة في (إيضاح 31).

11. النقد والنقد المعادل

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
نقد لدى البنوك	1,825,348	3,305,147
وديعه استثماريه	-	500,000
نقد لدى محافظ استثمارية	747,558	13,854
	2,572,906	3,819,001
نقد محتجز لدى البنوك	3,008,942	8,942
	5,581,848	3,827,943

الوديعة الأستثمارية تستحق خلال ثلاثة أشهر من أبداعها وتجدد تلقائياً.

حسابات التوفير لدى أحد البنوك الاسلامية المحلية بالدينار الكويتي ويعترف بالعائد من هذه الاصول عند الاعلان عن العائد من قبل البنك الاسلامي المحلي.

12. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتمثل بند موجودات محتفظ بها بغرض البيع في صافي موجودات الشركة الزميلة (الشركة الكويتية الافريقية القابضة) وهي شركة مؤسسة في الجمهورية التونسية، قررت الشركة الأم تصفية الشركة الزميلة نظراً للأوضاع السياسية القائمة حالياً في الجمهورية التونسية، وجاري حالياً المضي قدماً في اجراءات التصفية وتحقيق ذلك خلال سنة من تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

13. رأس المال

ان رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة أسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2017)، وجميع الأسهم نقدية.

14. علاوة الأصدار

أن علاوة الأصدار تمثل زيادة النقد المحصل عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر، وهي غير قابلة للتوزيع الا في حدود ما نص عليه القانون.

15. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يبلغ رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل الى الاحتياطي الاجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

16. إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة منوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءا على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل الى الاحتياطي الاختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

17. أسهم خزينة

	2018	2017
عدد الأسهم – (سهم)	2,910,761	2,910,761
النسبة من الأسهم المصدرة (%)	1,52	1.52
القيمة السوقية (دينار كويتي)	66,948	80,046
التكلفة (دينار كويتي)	1,452,034	1,452,034

قامت ادراة الشركة الام بتجميد جزء من الاحتياطيات بما يساوي رصيد أسهم الخزينة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ان هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزينة.

18. مرابحات دائنة

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
مرابحات دائنة قصيرة الأجل	5,711,992	5,711,992
مرابحات دائنة طويلة الاجل	12,780,000	12,780,000
	18,491,992	18,491,992

إن المرابحات الدائنة ممنوحة من قبل مؤسسات مالية محلية.

قام أحد البنوك المحلية المانحة للتمويل للمجموعة برفع قضايا على المجموعة بمبلغ 18,491,992 دينار كويتي للمطالبة برد التمويل:

- خلال عام 2015 صدر حكم درجة أولى لصالح البنك بألزام المجموعة بسداد مبلغ 5,711,992 دينار كويتي، وقد تم استئناف ذلك الحكم خلال عام 2016، وتم فيه رفض الاستئناف وتأييد حكم الدرجة الاولى ، كما تم وقف تنفيذ حكم الدرجة الأولى لحين الفصل في الطعن المقدم من المجموعة أمام محكمة التمييز، وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة لا زالت القضية منظورة امام محكمة التمييز.

- خلال عام 2017 صدر حكم أول درجة بالزام المجموعة بسداد مبلغ 12,777,565 دينار كويتي وجاري استئناف الحكم.

19. دائنو شراء أراضي

يتمثل هذا البند في قيمة المستحق عن شراء أراضي خارج دولة الكويت.

20. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. ان الحركة على هذا كالاتي:

	2018	2017 (معدلة)
	دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد في 1 يناير	833,271	771,600
المحمل على بيان الدخل المجمع	256,981	102,020
المدفوع	(161,766)	(40,349)
الرصيد في 31 ديسمبر	928,486	833,271

21. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2018.

22. دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى

	2018	2017 (معدلة)
	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون تجاريون	23,746	213,541
مستحق الى طرف ذو صلة	750,000	750,000
مصروفات وإجازات مستحقة	212,373	327,821
تأمينات للغير	123,790	127,832
ضريبة دعم العمالة الوطنية	3,446	3,446
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	9,331	-
الزكاة	14,096	7,563
توزيعات أرباح دائنة	20,016	-
مصروفات مستحقة	14,517	-
أرصدة دائنة أخرى	151,459	80,133
	1,322,774	1,510,336

تتمثل الدائنون التجاريون في ذمم ملاك العقارات الناتجة عن تحصيل المجموعة لمبالغ الإيجارات من العقارات التي تديرها نيابة عن الغير وتقوم المجموعة بدفعها للملاك لاحقا.
تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وترد عند انتهاء الغرض منها.

23. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وافراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها.

إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

23. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة (تتمة)

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان الدخل المجمع:		
مزايا ورواتب الاداره العليا	234,400	241,200
أتعاب ادارة محافظ	2,771	2,348
إيرادات عقود ادارة وصيانة	224,967	89,375

24. الإيرادات من العقود مع العملاء

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
نوع الإيراد		
ايراد عقود خاصه - عمولات	105,347	112,971
ايراد عقود صيانة محافظ عقارية	34,445	44,447
ايراد عقود خاصة - بناية الشارقة	14,027	3,270
ايرادات حراسة محافظ مدارة	24,415	31,146
ايراد عقود خاصه - خدمات عقاريه	227,568	239,930
ايرادات تقييم عقارا ت للغير	7,400	16,000
ايرادات بنايات الشركه	292,040	288,594
إجمالي الإيرادات التشغيلية	705,242	736,358

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
أنواع العملاء		
إيرادات بنايات المجموعة	292,040	288,594
إيرادات إدارة وصيانة أملاك الغير	413,202	447,764
إجمالي الإيرادات التشغيلية	705,242	736,358

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
توقيت تحقق الإيرادات		
تحصيلات إيجارات محققة خلال فترة من الوقت	705,242	736,358
	705,242	736,358

25. تكاليف التشغيل

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
تكاليف التأجير	33,703	25,394
تكاليف ادارة وصيانة أملاك الغير	466,720	483,803
	500,423	509,197

26. مصاريف عمومية وإدارية

	2018	2017 (معدلة)
	دينار كويتي	دينار كويتي
مزايا ورواتب الادارة العليا	234,400	241,200
تكاليف موظفين	605,378	508,819
أخرى	231,350	210,006
	1,071,128	960,025

27. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
المصروف الحالي لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركة الأم	-	-
المصروف الحالي لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي من الشركات التابعة	6,356	3,446
	6,356	3,446

28. الزكاة

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
المصروف الحالي للزكاة من الشركة الأم	-	-
المصروف الحالي للزكاة من الشركات التابعة	6,415	1,378
	6,415	1,378

29. ربحية السهم الاساسية

يتم إحتساب ربحية السهم الاساسية بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة آخذاً في الأعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان إحتساب ربحية السهم:

	2018	2017 (معدل)
صافي ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم (دينار كويتي)	104,682	82,904
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة بأستثناء اسهم الخزينة (سهم)	188,128,219	188,128,219
ربحية السهم الأساسية (فلس)	0.56	0.44

30. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية (ادارة العقارات ، إدارة الاشراف، الاستثمارات العقارية، الاستثمارات المالية) بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 :"قطاعات التشغيل":

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجين حيث يتم استبعاد التعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً للتقارير الداخلية المعدة لكل قطاع.

30. القطاعات التشغيلية (تتمة)

	ايرادات القطاعات التشغيلية		أرباح القطاعات التشغيلية	
	2018	2017	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إدارة العقارات	705,242	736,358	204,819	227,161
إدارة الاشراف	2,326	-	(1,630)	(1,401)
العقارات الاستثمارية	592,228	158,877	591,251	(222,558)
الاستثمارات المالية	406,668	519,618	407,645	1,384,033
	1,706,464	1,414,853	1,202,085	1,387,235
أخرى	-	20,459	(977)	12,451
	1,706,464	1,435,312	1,201,108	1,399,686
مخصص خسائر ائتمانية متوقعة			(6,400)	(102,720)
مخصص مصاريف قضائيه			-	(245,475)
مصاريف عمومية وإدارية			(1,071,128)	(960,025)
صافي الربح قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية ومصروف الزكاة			123,580	91,466
مصروف الزكاة			(6,415)	(3,446)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي			(6,356)	(1,378)
صافي ربح السنة			110,809	86,642

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

	كما في 31 ديسمبر	
	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات		
إدارة العقارات	124,615	125,043
إدارة الاشراف	144,262	145,015
الاستثمارات العقارية	12,868,799	14,934,497
الاستثمارات المالية	23,324,769	21,898,779
	36,462,445	37,103,334

	كما في 31 ديسمبر	
	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
المطلوبات		
إدارة العقارات	124,813	121,569
إدارة الأشراف	1,287	420
الاستثمارات العقارية	8,041,416	8,763,976
الاستثمارات المالية	15,150,635	14,524,533
	23,318,151	23,410,498

30. القطاعات التشغيلية (تتمة)

القطاعات الجغرافية:

	الموجودات		الارباح	
	2018	2017	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دولة الكويت	27,822,876	25,237,456	(18,372)	44,177
خارج دولة لكويت	8,819,569	11,865,878	129,181	42,465
	36,642,445	37,103,334	110,809	86,642

31. الأدوات المالية

أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية وذلك حتى تتمكن المجموعة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وبغرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/ أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

وبالأتساق مع الصناعة التي تعمل بها المجموعة تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحتسب بقيمة صافي الأقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم إحتساب صافي الأقتراض بإجمالي الأقتراض الذي يتمثل في مرابحات دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية وصافي الأقتراض.

ب) معدل المديونية

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
مرابحات دائنة	18,491,992	18,491,992
النقد والنقد المعادل	(5,581,848)	(3,827,943)
صافي الإقراض	12,910,144	14,664,049
حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم	11,029,969	11,630,631
رأس المال المستثمر	23,940,113	26,294,680
معدل المديونية	%53.93	%55.77

31. الأدوات المالية (تتمة)

ج) فئات الأدوات المالية

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات المالية		
النقد والنقد المعادل	5,581,848	3,827,943
استثمار بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	-	3,089,331
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة اخرى	252,005	291,802
استثمارات متاحة للبيع	-	17,486,731
موجودات مالية من خلال الدخل والخل الشامل الآخر	17,742,921	-
المطلوبات المالية		
دائنو شراء اراضي	2,329,424	2,329,424
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة اخرى	1,322,774	1,510,336

د) مخاطر الائتمان

إن المخاطر الائتمانية هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزام تعاقدي مسببًا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية بصورة رئيسية في نقد لدى البنوك، ودائع بنكية قصيرة الأجل، وذمم مدينة ومستحق من أطراف ذات صله. يتم إثبات الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الخسائر المتوقعة.

مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى

تطبق المجموعة النموذج المبسط الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة لكافة الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود حيث أن هذه البنود ليس لها عامل تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم الذمم التجارية المدينة وموجودات العقود على أساس جمعي على التوالي وتم تبويبها استنادًا إلى خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وفترة انقضاء تاريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج الدفع للذمم المدينة على مدى الـ 48 شهر السابقة قبل 31 ديسمبر 2018 و1 يناير 2018 على التوالي والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية الحالية والمستقبلية التي تؤثر على قدرة العميل على سداد المبلغ المستحق. ولكن نظراً لقصر فترة التعرض لمخاطر الائتمان، فإن أثر العوامل الاقتصادية الكلية هذه لا يعتبر جوهرياً خلال فترة البيانات المالية المجمعة.

قررت الادارة أن خسائر الائتمان المتوقعة للمدينون التجاريون والأرصدة المدينة الاخرى الاضافي المطلوب من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لم يكن ماديا، و بناء علية، لم تقم المجموعة بتسجيل اي خسائر ائتمان اضافية لتلك الارصدة.

يتم شطب الذمم التجارية المدينة (أي إلغاء الاعتراف بها) عندما لا يكون هناك توقع معقول لاستردادها. إن التعثر في السداد خلال 365 يومًا اعتبارًا من تاريخ الفاتورة وعدم التمكن من إجراء ترتيب بديل للسداد - من بين أمور أخرى - مع المجموعة يعد مؤشرًا على وجود توقع غير معقول للاسترداد، وبالتالي يعتبر كانخفاض في القيمة الائتمانية. (يطبق ويعدل بحسب طبيعة كل عميل على حده).

31. الأدوات المالية (تتمة)

ب) مخاطر الائتمان (تتمة)

النقد والنقد المعادل

إن النقد والنقد المعادل تخضع أيضًا لمتطلبات خسائر الإنخفاض في القيمة في المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9، إن النقد مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية، فبالتالي ترى إدارة المجموعة أن خسارة إنخفاض في القيمة للنقد والنقد المعادل غير جوهرية.

التعرض للمخاطر الائتمانية

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

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
مدينون تجاريون وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدمًا)	204,805	291,802
نقد لدى البنوك	4,235,931	2,040,341
	4,440,736	2,332,143

ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل والدخل الشامل الاخروستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقا على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

	2018			2017		
	التغير في سعر حقوق الملكية	التأثير على بيان الدخل المجمع	التأثير على بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع	التغير في سعر حقوق الملكية	التأثير على بيان الدخل المجمع	التأثير على بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع
	%	دينار كويتي	دينار كويتي	%	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	±5	-	887,146	±5	-	-
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	±5	-	-	±5	154,467	-
استثمارات متاحة للبيع	±5	-	-	±5	-	874,337

31. الأدوات المالية (تتمة)

د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعة.

أن التأثير على الربح (بسبب التغييرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
ريال سعودي	8,238,403	10,343,986
درهم الإمارات العربية المتحدة	113	899,854
دينار بحريني	487,946	502,590
ريال عماني	93,107	119,448
	8,819,569	11,865,878

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الاجنبية الواردة أعلاه بنسبة ±5% فإن الدخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 440,978 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (مبلغ 593,294 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017).

ه) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري في ودائع بنكية أو أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصومة.

31 ديسمبر 2018	من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مرابحات دائنة	5,711,992	12,780,000	18,491,992
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	1,322,774	-	1,322,774
مخصص مصاريف قضائية محتملة	-	245,475	245,475
دائنو شراء اراضي	-	2,329,424	2,329,424
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	928,486	928,486
مجموع المطلوبات	7,034,766	16,283,385	23,318,151

31. الأدوات المالية (تتمة)

ه) مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2017	من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مرابحات دائنة	5,711,992	12,780,000	18,491,992
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	1,412,647	-	1,412,647
مخصص مصاريف قضائية محتملة	-	245,475	245,475
دائنو شراء اراضي	-	2,329,424	2,329,424
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	833,271	833,271
مجموع المطلوبات	7,124,639	16,188,170	23,312,809

و) القيمة العادلة للأدوات المالية

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسعرة وسندات) استنادا إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقًا لنماذج التسعير المتعارف عليها.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجمع

يقدم الجدول التالي تحليلا للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة او الافصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والتي يتألف من ثلاثة مستويات ،المستوى1- وفقاً للاسعار المعلنة، المستوى 2- اساليب تقييم يستخدم فيها اسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها . المستوى 3- اساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

لعرض الايضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالاصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه أعلاه.

31. الأدوات المالية (تتمة)

و) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

31 ديسمبر 2018	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر				
حقوق ملكية مسعرة	6,597,676	-	-	6,597,676
حقوق ملكية غير مسعرة	-	-	11,047,139	11,047,139
صناديق مدارة	-	98,106	-	98,106
الإجمالي	6,597,676	98,106	11,047,139	17,742,921

31 ديسمبر 2017	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل				
حقوق ملكية غير مسعرة	3,089,331	-	-	3,089,331
حقوق ملكية مسعرة				
استثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية مسعرة	3,557,342	-	-	3,557,342
حقوق ملكية غير مسعرة	-	308,201	13,621,188	13,929,389
الإجمالي	6,646,673	308,201	13,621,188	20,576,062

تسوية قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 للموجودات المالية:

	المستوى 3		
31 ديسمبر 2018	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل دينار كويتي	استثمارات متاحة للبيع دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
رصيد أول السنة	-	13,621,188	13,621,188
تعديلات تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9	13,621,188	(13,621,188)	-
التغير في القيمة العادلة	522,683	-	522,683
مبيعات	(3,096,732)	-	(3,096,732)
رصيد آخر السنة	11,047,139	-	11,047,139

31 ديسمبر 2017	استثمارات متاحة للبيع دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
رصيد أول السنة	12,227,263	12,227,263
في الدخل الشامل الآخر	1,427,192	1,427,192
مبيعات	(33,267)	(33,267)
رصيد آخر السنة	13,621,188	13,621,188

32. الإرتباطات والإلتزامات الطارئة

	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
ارتباطات رأسمالية		
كفالات بنكية	419,856	1,198,590

33. القضايا والمطالبات

ان الشركة الأم طرفا في العديد من القضايا المنظورة أمام المحاكم في الكويت سواء كانت مدعية أو مدعى عليها. صدر في بعض هذه القضايا احكاما غير نهائية لصالح وضد الشركة. تعتقد الادارة ان الاحكام الصادرة ضد الشركة الام لن يكون لها تاثير مالي على المجموعة نظرا لأن الشركة الام قد كونت مخصصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتغطية احتمالات صدور احكام قضائية نهائية ضد الشركة الأم بالتعويض.

34. الجمعية العامة العادية للشركة الأم

بتاريخ 22 مايو 2018 انعقدت الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الام واعتمدت البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر2017 وعدم توزيع أرباح عن تلك السنة.

35. تعديلات سنوات سابقة

قامت الشركة الأم بتوفيق أوضاعها مع القانون رقم 85 لسنة 2017 والخاص بتعديل بعض أحكام القانون رقم 6 لسنة 2010 في شأن العمل في القطاع الأهلي وفقاً لنصوص المواد المعمول بها في القانون وعليه، تم إعادة احتساب مخصصات نهاية الخدمة والإجازات للموظفين تماثلاً مع مواد القانون واللائحة الداخلية للمجموعة بأثر رجعي والذي نتج عنه زيادة في المخصصات بمبلغ 178,662 دينار كويتي كما يلي:-

	مبلغ التعديل
	دينار كويتي
الزيادة في مخصص إجازات الموظفين	97,689
الزيادة في مخصص نهاية الخدمة للموظفين	80,973
	178,662

وعليه تم إعادة عرض أرقام المقارنة لتتضمن التعديلات المتعلقة بالسنوات السابقة كما يلي:

31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2017 قبل التعديل	التعديل	31 ديسمبر 2017 بعد التعديل
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
بيان المركز المالي المجمع			
دائنون تجاريون وأرصدة دائنة أخرى	1,412,647	97,689	1,510,336
مخصص مكافاة نهاية الخدمة للموظفين	752,298	80,973	833,271
خسائر متراكمة	(12,218,732)	(178,662)	(12,397,394)
بيان الدخل المجمع			
مصاريف عمومية وادارية	941,728	18,297	960,025

1 يناير 2017	1 يناير 2017 قبل التعديل	التعديل	1 يناير 2017 بعد التعديل
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
دائنون وارصدة دائنة أخرى	1,518,798	82,595	1,601,393
مخصص مكافاة نهاية الخدمة للموظفين	693,830	77,770	771,600
خسائر متراكمة	(12,319,933)	(160,365)	(12,480,298)