

شركة المصالح العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامه)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة المصالح العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

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

المحتويات

صفحة	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
7	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
43 – 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

RSM البزيع وشركاهم

برج الراهية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت

ت +965 22961000
ف +965 22412761

www.rsm.global/kuwait

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، وبإستثناء أية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبينة في فقرة أسس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أسس الرأي المتحفظ

- لقد تم تعييننا كمدققي حسابات للمجموعة كما في 12 مايو 2019، وبالتالي فإننا لم نتمكن من التحقق من الأرصدة الإفتتاحية كما في 31 ديسمبر 2018، وبما أن الأرصدة الإفتتاحية قد تؤثر بشكل مباشر على تحديد نتائج الأداء المالي والتدفقات النقدية للمجموعة، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية على نتائج الأعمال وصافي التدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وإلى رصيد الخسائر المتراكمة كما في ذلك التاريخ.
- تتضمن البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2019 البيانات المالية للشركات التابعة (جيمشيا كراون ليمتد ("جيمشيا") و (شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة)، والتي تمثل إجمالي موجوداتهما ومطلوباتهما 20.2% و 24.3% (31 ديسمبر 2018: 17.5% و 28.8%) على التوالي من الإجماليات المجمعة. كما تضمنت البيانات المالية للشركتين التابعتين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على مصاريف بمبلغ 536,169 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,554,161 دينار كويتي). تم إدراج الأرصدة والمبالغ الخاصة بتلك الشركتين التابعتين ضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل إدارة الشركتين التابعتين. لم نتمكن من التحقق من صحة الأرصدة والمعاملات والإفصاحات الواردة في البيانات المالية لتلك الشركتين التابعتين نظراً لعدم تمكننا من الحصول على بياناتهم المالية أو مراجعة إدارتهم أو مراقبي حساباتهم. وعليه، فإنه لا يمكننا تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بهذا الأمر على البيانات المالية المجمعة المرفقة. إضافة لذلك، لم تقم الإدارة بتنفيذ إختبار لإنخفاض قيمة موجودات هاتين الشركتين التابعتين، ولم تقم بإجراء تقييم وإحتساب أي غرامات ناتجة عن الإخفاق في سداد قرض شركة جيمشيا كما هو مبين في الإيضاح رقم (10) حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، لم نتمكن من تحديد ما إذا كان من الضروري إجراء تعديلات فيما يتعلق بهذه البنود على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

- كما هو مبين في الإيضاح رقم (29) حول البيانات المالية المجمعة، توجد مطالبات قضائية مرفوعة ضد الشركة الأم من قبل مساهم رئيسي كما في 31 ديسمبر 2019، حيث اعترض المساهم الرئيسي على صحة الرصيد المستحق من محجوز الضمان المقيد لصالحه في دفاتر الشركة الأم والبالغ 1,614,063 دينار كويتي. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بسداد مبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وقد قامت الشركة الأم بالاستئناف على الحكم. لم تقم المجموعة بقيد مخصص بالمبلغ المتبقي من الحكم الصادر والبالغ 235,558 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019. لم تتمكن من التحقق من قيمة تلك المطالبات القضائية وموقف المجموعة القانوني منها من حيث مدى أرجحية أو احتمال أو استبعاد المكسب أو الخسارة لهذه المطالبات القضائية وما قد ينتج عن ذلك من آثار مالية فيما يتعلق بتحديد المخصصات الواجب احتسابها عن هذه المطالبات القضائية إضافية كما في 31 ديسمبر 2019. وعليه، فإننا لم نتحقق من تحديد أي تعديلات قد تكون ضرورية فيما يتعلق بمدى الحاجة إلى قيد مخصصات عن تلك المطالبات القضائية من عدمه على البيانات المالية المجمعة المرفقة.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا المتحفظ.

التأكيد على أمر

نود أن نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم (28) حول البيانات المالية المجمعة، والذي يبين أن المجموعة تكبدت خسائر بمبلغ 2,037,817 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 3,148,492 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المترتبة للمجموعة مبلغ 6,996,333 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,824,418 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي). إن تلك الظروف تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن هذا الأمر لا يعد تحفظاً إضافياً على رأينا المتحفظ.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، وفي التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأنها لا بندي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. بالإضافة إلى الأمور المبينة في فقرة أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فيما يلي أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار أعمال التدقيق:

الإنخفاض في قيمة العقارات الإستثمارية

تتضمن موجودات المجموعة عقارات والتي تم تصنيفها كعقارات إستثمارية بقيمة دفترية بلغت 61,965,254 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 63,216,158 دينار كويتي) والتي تمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة. تتم المحاسبة عن العقارات الإستثمارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتركم وتقدير خسائر الإنخفاض في القيمة عن طريق تحديد القيمة القابلة للإسترداد.

إن تقدير خسائر الإنخفاض في قيمة تلك العقارات تتضمن آراء وأحكام مهمة، والذي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقدير خسائر الإنخفاض في القيمة لتلك الموجودات كأمر هام. يتم تقييم تلك العقارات مرة واحدة على الأقل سنوياً من قبل مقيمين مرخص لهم في التقييم. إن هذه التقييمات، من ضمن تقييمات أخرى تتم على أساس الافتراضات، مثل تقدير إيرادات التأجير، أسعار الخصم ومعدلات الإشغال، ومعرفة افتراضات السوق والمعاملات التاريخية.

لغرض تقدير الإنخفاض في القيمة الدفترية لتلك العقارات، قام المقيمون باستخدام تقنيات تقييم كطريقة رسمة الدخل ومقارنة المبيعات، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام تلك العقارات. لقد قمنا بمراجعة تقارير التقييم من قبل المقيمين المرخص لهم، كما أننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم تلك العقارات. تظهر تلك الإفصاحات المتعلقة بهذا البند في إيضاح (8) حول البيانات المالية المجمعة.

أمر آخر

إن البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 قد تم تدقيقها من قبل مدقق آخر، والذي أصدر رأياً متحفظاً حول تلك البيانات المالية المجمعة بتاريخ 6 مايو 2019 نتيجة لعدم الحصول على مصادقات من أطراف ذوي صلة، عدم التحقق من بعض أرصدة الموجودات والمطلوبات لشركات تابعة، بالإضافة إلى عدم الحصول على أدلة تدقيق كافية بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ("الأدوات المالية") و المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) ("الإيراد من العقود مع العملاء").

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقارير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلية الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة المجموعة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية والإفصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الإستمرارية وتطبيق مبدأ الإستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للشركة الأم.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الإحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والإحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم إكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الإحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، بحيث أن الإحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الإستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الإستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ومرتبب بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الإنتباه لذلك ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن إستنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الإستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركة الأم أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.


إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت إنتباهنا أثناء عملية التدقيق .

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالإستقلالية ، وتزويدهم بكافة إرتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في إستقلاليتنا ، أو حيثما وجدت ، والحماية منها .

ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن الحوكمة ، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعمة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك من أمور التدقيق الهامة ، ولقد قمنا بالإفصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الإفصاح عن أمر معين ، أو في حالات نادرة جدا ، قررنا عدم الإفصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الإفصاح عنها والتي قد تطغي على المصلحة العامة .

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك ، أن البيانات المالية المجمعمة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم ، وأنها فيما عدا ما ورد في فقرة "أسس الرأي المتحفظ"، قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا ، وأن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة ، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية ، وأن البيانات المالية المجمعمة الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم . وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها فيما عدا حيازة الاستثمار في شركات زميلة حيث أنه ليس من ضمن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم.



نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

دولة الكويت
30 مارس 2020

نايف مساعد البزيع
نايف مساعد البزيع
مراقب حسابات
مرخص فئة أ رقم 91
RSM البزيع وشركاهم

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان المركز المالي المجموع
 كما في 31 ديسمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
3,615,600	1,827,147	3	نقد ونقد معادل
1,740,314	667,926	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,933,797	3,457,736	5	مستحق من أطراف ذات صلة
9,289,711	5,952,809		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
837,648	961,422	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,098,831	4,231,528	7	استثمار في شركات زميلة
63,216,158	61,965,254	8	عقارات استثمارية
17,917,777	17,424,051	9	أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
11,933	13,717		ممتلكات ومعدات
86,082,347	84,595,972		مجموع الموجودات غير المتداولة
95,372,058	90,548,781		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
14,215,532	13,941,218	10	قرض لأجل
6,568,481	6,952,708	11	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,814,420	2,708,119	5	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	175,182		توزيعات أرباح مستحقة
23,773,615	23,777,227		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
49,250,000	46,250,000	12	التزام تأجير تمويلي
237,550	272,668	13	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
49,487,550	46,522,668		مجموع المطلوبات غير المتداولة
73,261,165	70,299,895		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
23,565,439	23,565,439	14	رأس المال
8,217,408	-	27	علاوة إصدار
4,198,721	4,198,721	15	احتياطي اجباري
3,785,369	-	(27, 16)	احتياطي اختياري
(388,427)	(264,653)		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
462,561	474,389		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(17,308,383)	(6,996,333)		خسائر متراكمة
22,532,688	20,977,563		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(421,795)	(728,677)		الحصص غير المسيطرة
22,110,893	20,248,886		مجموع حقوق الملكية
95,372,058	90,548,781		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

محمد الصالح
 رئيس مجلس الإدارة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح	
			العمليات المستمرة:
4,235,975	4,447,484		إيرادات التشغيل
(1,919,626)	(2,155,660)	19	تكاليف التشغيل
<u>2,316,349</u>	<u>2,291,824</u>		ربح التشغيل
(1,532,056)	(828,005)	20	مصاريف عمومية وإدارية
(42,161)	(101)		الإستهلاك
(62,479)	(649,362)	(4 - ب / 5 - أ)	مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة
256,798	-	4	مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة لم يعد له ضرورة
31,246	39,032		إيرادات توزيعات أرباح
(45,581)	136,364	7	حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	(70,574)	7	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
666,884	-	7	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
83,058	-	9	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(1,022,193)	(173,186)	9	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(58,766)	-		خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
2,640	2,527		إيرادات أخرى
<u>(2,879,554)</u>	<u>(2,786,336)</u>		تكاليف تمويل
<u>(2,285,815)</u>	<u>(2,037,817)</u>		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			العمليات غير المستمرة:
(862,677)	-	21.4	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
<u>(3,148,492)</u>	<u>(2,037,817)</u>		صافي خسارة السنة
			الخاص بـ:
(1,455,563)	(1,690,727)		مساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
(830,252)	(347,090)		الحصص غير المسيطرة من العمليات المستمرة
<u>(2,285,815)</u>	<u>(2,037,817)</u>		صافي خسارة السنة من العمليات المستمرة
			الخاص بـ:
(862,677)	-		مساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
<u>(862,677)</u>	-		صافي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
			خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(6.55)	(7.17)	22	من العمليات المستمرة (فلس)
(3.88)	-	22	من العمليات غير المستمرة (فلس)
<u>(10.43)</u>	<u>(7.17)</u>	22	إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019	إيضاح
(3,148,492)	(2,037,817)	صافي خسارة السنة
247,623	52,036	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى): بنود يمكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
(552,326)	123,774	بنود لن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
(304,703)	175,810	6 التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(3,453,195)	(1,862,007)	الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة مجموع الخسارة الشاملة للسنة
(2,627,128)	(1,555,125)	الخاص بـ:
(826,067)	(306,882)	مساهمي الشركة الأم
(3,453,195)	(1,862,007)	الحصص غير المسيطرة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
 وشركاتها التابعة
 بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
		المجموع الجزئي	خسائر متراكمة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	أسهم خزانة	ربح التخفيف	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار	رأس المال	
28,651,595	5,265,202	23,386,393	(15,676,962)	231,305	5,350	(2,438,886)	1,085,297	4,198,721	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017 كما تم عرضه سابقاً
(437,297)	(145,709)	(291,588)	(398,478)	-	106,890	-	-	-	-	-	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9)
28,214,298	5,119,493	23,094,805	(16,075,440)	231,305	112,240	(2,438,886)	1,085,297	4,198,721	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد المعاد إدراجه في 1 يناير 2018
(3,148,492)	(830,252)	(2,318,240)	(2,318,240)	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
(304,703)	4,185	(308,888)	-	243,438	(552,326)	-	-	-	-	-	-	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
(3,453,195)	(826,067)	(2,627,128)	(2,318,240)	243,438	(552,326)	-	-	-	-	-	-	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
(2,778,621)	(4,715,221)	1,936,600	1,085,297	(12,182)	51,659	1,897,123	(1,085,297)	-	-	-	-	أثر إستبعاد شركة تابعة (إيضاح 18، 21)
128,411	-	128,411	-	-	-	541,763	-	(413,352)	-	-	-	بيع أسهم خزانة (إيضاح 18)
22,110,893	(421,795)	22,532,688	(17,308,383)	462,561	(388,427)	-	-	3,785,369	4,198,721	8,217,408	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2018
(2,037,817)	(347,090)	(1,690,727)	(1,690,727)	-	-	-	-	-	-	-	-	صافي خسارة السنة
175,810	40,208	135,602	-	11,828	123,774	-	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
(1,862,007)	(306,882)	(1,555,125)	(1,690,727)	11,828	123,774	-	-	-	-	-	-	مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة
-	-	-	12,002,777	-	-	-	-	(3,785,369)	-	(8,217,408)	-	إطفاء خسائر متراكمة (إيضاح 27)
20,248,886	(728,677)	20,977,563	(6,996,333)	474,389	(264,653)	-	-	-	4,198,721	-	23,565,439	الرصيد في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2018	2019		
			التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
(2,285,815)	(2,037,817)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
(862,677)	-	21	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(3,148,492)	(2,037,817)		خسارة السنة
			التسويات:
			الإستهلاك
1,322,466	1,412,357		مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة
62,479	649,362	(4 - ب/ 5 - أ)	مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة لم يعد له ضرورة
(256,798)	-	4	إيرادات توزيعات أرباح
(31,246)	(39,032)		حصة من نتائج أعمال شركات زميلة
45,581	(136,364)	7	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
-	70,574	7	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
(666,884)	-	7	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
(83,058)	-	9	خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
1,022,193	173,186	9	خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
58,766	-		تكاليف تمويل
2,879,554	2,786,336		الخسارة الناتجة من بيع شركة تابعة
144,137	-	21	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
25,614	54,776	13	
1,374,312	2,933,378		
			التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
5,678,181	637,135		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(2,742,222)	(137,365)		مستحق من أطراف ذات صلة
(4,183,321)	45,923		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
719,692	(106,301)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
846,642	3,372,770		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(6,265)	(19,658)	13	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
840,377	3,353,112		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(295,281)	(151,352)	8	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
(9,528)	(1,885)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
205,020	334,305	7	توزيعات نقدية مستلمة من شركة زميلة
-	39,032		توزيعات أرباح نقدية مستلمة
(99,789)	220,100		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة الاستثمارية
			التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية:
(684,995)	-		المدفوع لقرض لأجل
-	(3,000,000)		المدفوع لإلتزام تأجير تمويلي
(958)	-		توزيعات نقدية مدفوعة
(38,260)	(2,448,032)		تكاليف تمويلية مدفوعة
(724,213)	(5,448,032)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة التمويلية
16,375	(1,874,820)		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,196,348	86,367		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
2,402,877	3,615,600		نقد ونقد معادل في بداية السنة
3,615,600	1,827,147	3	نقد ونقد معادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (31) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

- 1- تأسيس ونشاط الشركة الأم
إن شركة المصالح العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت ومدرجة في بورصة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 19 جلد / 464 المؤرخ في 25 ديسمبر 1989.
- إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي :
- تملك وبيع وشراء وتطوير العقارات والأراضي لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإنجاز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 - تملك وشراء وبيع أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط، داخل دولة الكويت وخارجها.
 - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك عن مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
 - استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 719، الصفاة 13008، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 30 مارس 2020.

- 2- السياسات المحاسبية الهامة :
تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :

أ- أسس الإعداد :

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع أصل أو المدفوع لسداد التزام في صفقة مرتبة بين أطراف السوق وذلك كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقييمات والافتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ت) .

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2019 وبيانها كالتالي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 - التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) محل معيار المحاسبة الدولي رقم (17) التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (4) تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات رقم (27) تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد تأجير. يحدد المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن أغلب العقود وفقاً لنموذج فردي ضمن بنود المركز المالي.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة محاسبة المؤجرين وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) مقارنةً بمعيار المحاسبة الدولي رقم (17). سيواصل المؤجرين تصنيف كافة عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلية أو تمويلية باستخدام مبادئ مماثلة لمبادئ المعيار المحاسبة الدولي رقم (17). وعليه، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) أثر على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة الطرف المؤجر.

عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، طبقت المجموعة منهجاً واحداً للاعتراف والقياس على جميع عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة الطرف المستأجر، باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود التأجير للموجودات ذات القيمة المنخفضة. وطبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) باستخدام أسلوب الأثر الرجعي المعدل عند التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019 وبالتالي، لم يتم تعديل معلومات المقارنة.

اختارت المجموعة استخدام الأسلوب الانتقالي العملي المناسب الذي يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي تم تحديدها مسبقاً كعقود تأجير كما في معيار المحاسبة الدولي رقم (17) وتفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة أيضاً استخدام إعفاءات من الاعتراف بعقود التأجير التي تبلغ مدتها عند تاريخ بدء مدة عقد التأجير 12 شهراً أو أقل ولا تحتوي على خيار شراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي يكون فيها الأصل محل العقد منخفض القيمة ("موجودات ذات القيمة المنخفضة").

الأثر على محاسبة المستأجر

التأجير التشغيلي السابق

يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) كيفية قيام المجموعة بالمحاسبة عن عقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)، والتي كانت خارج بنود المركز المالي المجموع. عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، على جميع عقود التأجير، تقوم المجموعة بـ:

1. الاعتراف بموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير ضمن بيان المركز المالي المجموع، ويتم قياسهما مبدئياً بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير المستقبلية، و
2. الاعتراف بإطفاء موجودات حق الاستخدام والفوائد على مطلوبات التأجير في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع، و
3. يتم تجزئة إجمالي مبلغ النقد المدفوع إلى أصل المبلغ (معروض ضمن الأنشطة التمويلية) والفائدة (معروض ضمن الأنشطة التشغيلية) في بيان التدفقات النقدية المجموع.

يتم الاعتراف بحوافز التأجير (مثلاً فترة الإيجار مجانية) كجزء من قياس موجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير في حين أنها بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (17) تنتج عن الاعتراف بمطلوبات حوافز التأجير ويتم إطفائها على أساس القسط الثابت وتخضع من مصروف الإيجار.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) يتم اختبار موجودات حق الاستخدام للتحقق من وجود انخفاض في قيمتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي (36) الإنخفاض في قيمة الموجودات، ويحل محل الشرط السابق للاعتراف بمخصص لعقود التأجير المتوقع خسارتها.

بالنسبة لعقود التأجير قصيرة الأجل (مدة التأجير 12 شهراً أو أقل) ولعقود التأجير الموجودات ذات القيمة المنخفضة، اختارت المجموعة الاعتراف بمصاريف التأجير على أساس القسط الثابت كما هو مسموح به وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16). يتم عرض المصاريف ضمن بنود المصاريف التشغيلية والمصاريف العمومية والإدارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

التأجير التمويلي السابق

يتمثل الفارق الرئيسي بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (17) فيما يتعلق بالموجودات المحفوظ بها سابقاً بموجب عقد التأجير تمويلي في قياس ضمانات القيمة المتبقية التي يقدمها المستأجر للمؤجر. ويتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) أن تعترف المجموعة كجزء من مطلوبات التأجير المبلغ المتوقع دفعه بموجب ضمان القيمة المتبقية فقط، عوضاً عن الحد الأقصى للمبلغ المضمون وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17). لم يكن لهذا التغيير تأثير مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

الأثر على محاسبة المؤجر

لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بشكل جوهري كيفية قيام المؤجر بالمحاسبة عن عقود التأجير. يواصل المؤجر تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تمويلية أو كعقود تأجير تشغيلية والمحاسبة عنهما بشكل مختلف. ومع ذلك، قام المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) بتغيير وزيادة الإفصاحات المطلوبة، خاصةً فيما يتعلق بكيفية قيام المؤجر بإدارة المخاطر الناشئة عن حصته المتبقية في الموجودات المستأجرة.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16)، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد التأجير الرئيسي و التأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتعين على المؤجر الوسيط تصنيف عقد التأجير من الباطن كعقد تأجير تمويلي أو تشغيلي بالرجوع إلى موجودات حق الاستخدام الناشئة عن عقد التأجير الرئيسي (وليس بالرجوع إلى الموجودات الأساسية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (17)).

لم يكن لتطبيق تلك المعايير تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي 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 المستحق من المبلغ الأصلي القائم (معايير سداد 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 سداد المبالغ الأصلية وفوائدها بغض النظر عن أي حدث أو ظرف يؤدي إلى الإنهاء المبكر للعقد وبغض النظر عن أي طرف يدفع أو يتلقى تعويضات معقولة عن الإنهاء المبكر للعقد. يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي (28): الاستثمارات طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة توضح التعديلات أن المنشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) على الاستثمارات طويلة الأجل في الشركة الزميلة أو شركات المحاصة التي لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، ولكن التي في جوهرها تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة (استثمارات طويلة الأجل). ويعتبر هذا التصنيف مناسباً لأنه يعني ضمناً أن نموذج الخسائر الائتمانية المتوقعة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) ينطبق على تلك الاستثمارات طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أنه عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لا تأخذ المجموعة في الاعتبار أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة، أو خسائر انخفاض في القيمة على صافي الاستثمار والمحققة كتسويات لصافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة نتيجة تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة.

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019. وحيث أن المجموعة تملك استثمارات طويلة الأجل في شركات زميلة وشركات محاصة تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية، فإن هذه التعديلات لن يكون لها أثر على البيانات المالية المجمعة.

دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (3) - دمج الأعمال
توضح التعديلات أن أي منشأة عند اكتساب السيطرة على عمليات مشتركة، فإنها تطبق متطلبات دمج الأعمال على مراحل منها قياس الاستثمارات المملوكة من قبل في موجودات ومطلوبات العمليات المشتركة بالقيمة العادلة. وللقيام بذلك، يقوم المشتري بقياس حصص ملكيته المملوكة سابقاً في العمليات المشتركة.

تطبق المجموعة تلك التعديلات على معاملات دمج الأعمال التي يكون تاريخ الحيازة لها في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي (23) - تكاليف الاقتراض
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 المنكبة في أو بعد الفترة المالية السنوية التي تطبق فيها المجموعة تلك التعديلات للمرة الأولى. تطبق المجموعة تلك التعديلات على المعاملات التي تحصل فيها على سيطرة مشتركة في أو بعد أو الفترة المالية السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. وحيث أن سياسة المجموعة الحالية تتماشى مع هذه التعديلات، فإن المجموعة لا تتوقع أن يكون لتلك التعديلات تأثير على البيانات المالية المجمعة.

تطبق بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى للمرة الأولى في 2019 ولكن ليس لها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات كانت قد صدرت ولكن لم يبدأ سريانها بعد.

المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير

كما في تاريخ الموافقة على إصدار البيانات المالية لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير والتعديلات الجديدة الصادرة وغير جارية التأثير:

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

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

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

إن تلك التعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ب - أسس التجميع :

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة (المشار إليها بالمجموعة) :

نسبة الملكية الفعلية %				
2018	2019	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة الرئيسية المملوكة بشكل مباشر
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة المصالح اللبنانية ش.م.ل. (مقفلة)
100%	100%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل. (مقفلة)
75%	75%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون ش.م.ل.
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بيوت المصالح العقارية ذ.م.م.
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة برس المعرض العقاري الدائم ذ.م.م.
70%	70%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة الطول العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
100%	100%	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	شركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة
73.48%	73.48%	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب العقارية للتنمية المحدودة
100%	100%	أنشطة عقارية	الكويت	شركة سكاى ليس العقارية ذ.م.م.
نسبة الملكية الفعلية %				
2018	2019	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	أسماء الشركات التابعة المملوكة بشكل غير مباشر
64%	64%	أنشطة عقارية	الإمارات العربية المتحدة	المملوكة من قبل شركة المصالح جلف ليمتد
100%	100%	أنشطة عقارية	هولندا	شركة سدر المتحدة
57.5%	57.5%	أنشطة عقارية	مالطا	المملوكة من قبل شركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
				شركة مرام بي في الهولندية وشركتها التابعة
				جيمشيا كراون ليمتد

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة البيانات المالية لشركة جيمشيا كراون ليمتد والتي هي شركة تابعة مملوكة بنسبة 57.5% لشركة بوليغون للخدمات العقارية ش.م.ك. (مقفلة) والتي تمارس أنشطتها في مالطا، وتتضمن البيانات المالية المجمعة أيضاً البيانات المالية لشركة المصالح جلف ليمتد وشركاتها التابعة والتي تمارس نشاطها في الإمارات العربية المتحدة. تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة استناداً إلى حسابات الإدارة غير المدققة التي تم إعدادها من قبل إدارة الشركات التابعة. كما في 31 ديسمبر 2019 بلغ إجمالي موجودات ومطلوبات هاتين الشركتين التابعتين 20.2% و 24.3% (31 ديسمبر 2018: 17.5% و 28.8%) على التوالي من الاجماليات المجمعة. وبلغ إجمالي مصاريفهما مبلغ 536,169 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 1,554,161 دينار كويتي) من إجمالي مصاريف المجموعة.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم . وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم :

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها .
- قابلة للتعرض للخسارة ، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها .
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها .

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه .

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها ، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها . تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك :

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين .
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها المجموعة ، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى .
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى .
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند اتخاذ القرارات ، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين .

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . تحديداً، يتم إدراج الإيرادات والمصاريف للشركة التابعة التي تم شراؤها أو استبعادها خلال السنة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع من تاريخ حصول الشركة الأم على السيطرة وحتى تاريخ زوال سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة. عند التجميع، يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة. الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر المتعلقة بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن نتج عن ذلك قيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة .

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغيير في السيطرة كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لخصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغييرات للخصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة .
- استبعاد القيمة الدفترية للخصص غير المسيطرة .
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترجمة المسجلة في حقوق الملكية .
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم .
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به .
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر .
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر المجمع إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود .

ج - تصنيفات الجزء المتداول وغير المتداول :

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيف المتداول / غير المتداول.

تعتبر الموجودات متداولة إذا:

- كانت من المتوقع تحققها أو تنوي المجموعة بيعها أو استهلاكها خلال دورة التشغيل العادية، أو
- كانت محتفظ بها لغرض المتاجرة، أو
- كانت من المتوقع تحققها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- كانت نقد أو نقد معادل مالم يكن نقد محتجز أو يستخدم لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

تعتبر المطلوبات متداولة إذا:

- كان من المتوقع تسويتها ضمن دورة التشغيل العادية، أو
- محتفظ بها بصورة رئيسية لغرض المتاجرة، أو
- كان من المتوقع تسويتها خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي، أو
- لا يوجد حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لفترة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد تاريخ بيان المركز المالي.

تصنف المجموعة كافة مطلوباتها الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

د - الأدوات المالية :

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

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، مدينون، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر، دائنون، توزيعات أرباح مستحقة، قرض لأجل والتزام تأجير تمويلي.

الموجودات المالية

تصنيف الموجودات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

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 معاً. 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 الأرباح أو الخسائر. لا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة لكل أداة على حدة، ولكن على مستوى أعلى من المحفظة ككل.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط

عندما يتم تحديد نموذج الأعمال للاحتفاظ بالموجودات لغرض تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تتمثل في مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة فقط ("اختبار تحقق مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط"). لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للموجودات المالية عند الاعتراف المبدئي، وقد يتغير على مدى عمر الموجودات المالية (على سبيل المثال، في حالة أن يمثل مدفوعات لأصل المبلغ أو إطفاء القسط/الخصم). إن العناصر الجوهرية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل بصورة نموذجية في مراعاة القيمة الزمنية للنقد ومخاطر الائتمان.

تقوم المجموعة بإعادة التصنيف فقط في حال حصول أي تغيير في نموذج الأعمال المستخدم لإدارة تلك الموجودات. وتتم إعادة التصنيف اعتباراً من بداية فترة التقرير اللاحقة لحصول التغيير. ومن غير المتوقع تكرار مثل هذه التغييرات بدرجة كبيرة ولم تحدث خلال السنة.

الاعتراف المبدئي

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 الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية (كلية أو جزئياً) 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 إحدى الحالتين التاليتين: (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.

فئات قياس الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند الإقرار المبدئي ضمن التصنيفات التالية:

- أدوات الدين بالتكلفة المطفأة.
- أدوات الدين بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات الملكية بالقيمة العادلة من الدخل الشامل الآخر، مع عدم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر عند إلغاء الإقرار إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- أدوات مالية بالقيمة العادلة من الأرباح أو الخسائر.

أدوات الدين بالتكلفة المطفأة

تقاس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت تتوافق مع الشرطين التاليين:

- الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج الأعمال الذي يهدف إلى تملك الأصل للحصول على تدفقات نقدية تعاقدية، و
- الشروط التعاقدية للموجودات المالية تظهر تواريخ محددة للتدفقات النقدية والتي تتضمن بشكل أساسي مدفوعات المبلغ الأصلي والفوائد المستحقة على المبلغ المتبقي.

أدوات الدين التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة تقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدلة بخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم الإقرار بإيرادات الفوائد وأرباح وخسائر فروقات عملة أجنبية والإنخفاض في القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بالأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

التكلفة المطفأة وطريقة العائد الفعلي

طريقة العائد الفعلي هي الطريقة لاحتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتخصيص إيرادات الفوائد على الفترة ذات الصلة. بشكل عام، فإن معدل العائد الفعلي هو السعر الذي يقوم خصم التحصيلات النقدية المستقبلية المقدرة (بما في ذلك جميع الرسوم والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تشكل جزءاً من سعر الفائدة الفعلي وتكاليف المعاملات والأقساط أو الخصومات الأخرى) باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة، من خلال العمر المتوقع لأداة الدين أو حينما ينطبق، فترة أقصر، إلى القيمة الدفترية الإجمالية لأداة الدين عند الإقرار المبدئي. بالنسبة للموجودات المالية التي تم شراؤها أو الناشئة عن ضعف ائتماني، يتم احتساب سعر الفائدة الفعلي المعدل ائتمانياً عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، بما في ذلك الخسائر الائتمانية المتوقعة، لتصل إلى التكلفة المطفأة لأداة الدين عند الإقرار المبدئي.

التكلفة المطفأة للموجودات المالية هي قيمة الموجودات المالية عند الإقرار المبدئي مخصوماً منها المبالغ المستلمة من أصل المبلغ بالإضافة إلى الإطفاء التراكمي باستخدام طريقة العائد الفعلي للفروقات بين المبلغ المبدئي ومبلغ الاستحقاق، المعدلة بمخصص الخسائر. إن القيمة الدفترية الإجمالية للموجودات المالية هي التكلفة المطفأة للموجودات المالية قبل التعديل لمخصص الخسائر.

إن النقد والنقد المعادل، المدينون والمستحق من أطراف ذات صلة تصنف كأدوات دين بالتكلفة المطفأة.

النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك ونقد لدى محافظ استثمارية.

مدينون تجاريون

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع، تأجير وحدات أو خدمات منجزة ضمن النشاط الاعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة.

أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقرر تصنيف بعض من أدوات الملكية دون الرجوع في ذلك بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما لا يحتفظ بها لغرض المتاجرة أو مقابل محتمل ناشئ عن دمج الأعمال. يتحدد ذلك التصنيف لكل أداة على حدة.

الاستثمارات في أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تقاس لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك الجزء الخاص بالعملة الأجنبية في الدخل الشامل الآخر ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية. يتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المعترف بها سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح المرحلة عند الاستبعاد. إن الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات الملكية لا يعاد تصنيفها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند ثبوت الحق في تلك التوزيعات، إلا عندما تستفيد المجموعة من تلك المحصلات كاسترداد جزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة تسجل تلك الأرباح في الدخل الشامل الآخر. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة. وعند استبعادها، يعاد تبويب الأرباح أو الخسائر من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

تستند الخسائر الائتمانية المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وفقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها، ويتم خصم العجز بنسبة تقريبية إلى معدل الفائدة الفعلي الأصلي على ذلك الأصل. تشمل التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية من بيع الضمانات المحفوظ بها أو التحسينات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين والمدينين 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 ولكن يتم الاعتراف بمخصص الخسائر استناداً إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية في تاريخ كل فترة تقرير. 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.

بالنسبة لأرصدة الأطراف ذات الصلة، تطبق المجموعة الأسلوب المستقبلي حيث لم يعد الاعتراف بالخسائر الائتمانية يعتمد على تحديد المجموعة في البداية لحدث خسائر الائتمان. وبدلاً من ذلك، تأخذ المجموعة في الاعتبار نطاق أكبر من المعلومات عند تقييم مخاطر الائتمان وقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بما في ذلك الأحداث الماضية، الظروف الحالية، التوقعات المعقولة والممكن إثباتها والتي تؤثر على القدرة المتوقعة على تحصيل التدفقات النقدية المستقبلية لأداة الدين.

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

- المرحلة الأولى - الأدوات المالية التي لم تتراجع قيمتها بصورة كبيرة بالنسبة لوجودتها 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 المقدر.

عند تقييم ما إذا كانت جودة الائتمان للأداة المالية قد تدهورت بشكل جوهري منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ التقرير بمخاطر التعثر على الأداة المالية في تاريخ الإقرار المبدئي. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في الاعتبار المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة، بما في ذلك الخبرة التاريخية والمعلومات التطلعية المتاحة دون تكلفة أو جهد مفرط. تشمل المعلومات التطلعية التي تم النظر فيها الإمكانية المستقبلية للصناعات التي يعمل فيها مدينو المجموعة، والتي تم الحصول عليها من تقارير الخبراء الاقتصاديين والمحللين الماليين، بالإضافة إلى النظر في مختلف المصادر الخارجية للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الأساسية للمجموعة.

يتم الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة لفترة 12 شهراً" للمرحلة الأولى مع الاعتراف بـ "الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية" للمرحلة الثانية والثالثة. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة عن جميع أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الائتمان للموجودات المالية لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى أعمار الموجودات المالية والتي من المتوقع أن تنتج عن أحداث تعثر على الأدوات المالية لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير المالي.

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

تعتبر المجموعة الأصل المالي متعثراً عندما تتأخر المدفوعات التعاقدية لـ 365 يوماً. ومع ذلك، وفي بعض الحالات، يمكن للمجموعة أن تعتبر الأصل المالي متعثراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى أن المجموعة قد لا تتلقى كامل المبالغ التعاقدية المستحقة. يتم شطب الأصل المالي عندما لا يتوقع استرداد التدفقات النقدية التعاقدية.

المطلوبات المالية

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

المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس المطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة على النحو المبين أعلاه بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

• الدائنون

يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة ونقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون 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.

يتم إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية عندما يتم إلغاء أو انتهاء الالتزام مقابل المطلوبات. عندما يتم استبدال المطلوبات المالية الحالية بأخرى من نفس المقرض بشروط مختلفة جوهرياً أو تعديل شروط المطلوبات المالية الحالية بشكل جوهري. يتم معاملة التبدل أو التغيير كإلغاء اعتراف لأصل الالتزام وإدراج التزام جديد، ويتم إدراج الفرق بين القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الإعراف بالفرق: (1) القيمة الدفترية للمطلوبات قبل التعديل؛ و (2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الأرباح أو الخسائر كإرباح أو خسائر التعديل ضمن أرباح وخسائر أخرى.

• مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية:

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

هـ - العقارات الاستثمارية:

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

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

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

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

و - ممتلكات ومعدات:

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

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

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات كما يلي:

معدل الاستهلاك	
3 - 5	أثاث و تركيبات
3 - 5	أدوات ومعدات
3 - 5	سيارات
3 - 5	ديكورات

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الإقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند إستبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ز - انخفاض قيمة الموجودات غير المالية :

في نهاية الفترة المالية ، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض ، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت) . إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد ، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة ، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل ، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً ، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ح - العمليات غير المستمرة:

- تمثل العمليات غير المستمرة مُكون من المجموعة تم استبعادها أو تم تصنيفه على أنه محتفظ به لغرض البيع، والذي:
- تمثل نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
 - تمثل جزءاً من خطة منسقة لاستبعاد نشاط جوهري أو قطاع جغرافي منفصل.
 - تشمل الشركات التابعة المقتناة أساساً لغرض البيع لاحقاً.

يشمل هذا المُكون عمليات وتدفقات نقدية والتي يمكن تمييزها بشكل واضح، من الناحية التشغيلية ولأغراض التقرير المالي عن بقية المجموعة. بمعنى آخر ، سيكون أحد مكونات المنشأة عبارة عن وحدة توليد نقد أو مجموعة وحدات توليد نقد عندما يكون محتفظ بها لغرض الاستخدام.

يتم تصنيف تلك العمليات كعمليات غير مستمرة عند البيع أو عند تحقق شروط التصنيف كعمليات غير مستمرة، أيهما يحدث أولاً.

يتم إدراج الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات غير المستمرة بشكل منفصل عن الإيرادات والمصروفات المتعلقة بالعمليات المستمرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وذلك حتى مستوى الربحية للفترة المنتهية في تاريخ البيانات المالية المجمع وكذلك الفترات المقارنة، حتى وإن احتفظت المجموعة بحصة غير مسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع، حيث يتم إدراج الربح أو الخسارة كبنود مستقل ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ط - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف ، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية ، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي .

ي - توزيعات الأرباح للمساهمين:

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

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

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

ك - رأس المال :

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية ، إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة .

ل - تحقق الإيراد :

يتم الاعتراف بإيرادات العقود المبرمة مع العملاء عند نقل سيطرة البضائع أو الخدمات إلى العميل بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه مقابل تلك البضائع أو الخدمات. استنتجت المجموعة بشكل عام أنها الطرف الرئيسي في ترتيبات عقود إيراداتها (باستثناء إيرادات العمولات الموضحة أدناه) ، لأنها تسيطر عادة على البضائع أو الخدمات قبل نقل السيطرة إلى العميل.

تطبق المجموعة نموذجًا من خمس خطوات على النحو التالي لحساب الإيرادات الناتجة عن العقود:

- الخطوة الأولى : تحديد العقد مع العميل - يُعرّف العقد بأنه اتفاق بين طرفين أو أكثر ينشئ حقوقاً والتزامات واجبة النفاذ ويحدد المعايير الخاصة بكل عقد يجب الوفاء به.
- الخطوة الثانية : تحديد التزامات الأداء في العقد - التزام الأداء هو وعد في العقد مع العميل لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل.
- الخطوة الثالثة : تحديد سعر المعاملة - سعر المعاملة هو المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه لبيع البضائع أو تأدية الخدمات إلى العميل المتفق عليها ، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن أطراف خارج التعاقد.
- الخطوة الرابعة: توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد - بالنسبة للعقد الذي يحتوي على أكثر من التزام أداء، ستقوم المجموعة بتخصيص سعر المعاملة لكل التزام أداء في حدود المبلغ الذي يمثل مبلغ المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه نظير تلبية ذلك الالتزام بالأداء.
- الخطوة الخامسة : الاعتراف بالإيراد عندما (أو كما) نفي المجموعة بالتزام الأداء.

تقوم المجموعة بممارسة بعض الآراء، مع الأخذ في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من خطوات النموذج على العقود مع عملائها.

تعترف المجموعة بالإيرادات إما في وقت محدد أو على مدى فترة من الوقت، عندما (أو كلما) تقوم المجموعة بتلبية التزامات الأداء عن طريق بيع البضاعة أو تأدية الخدمات المتفق عليها لعملائها. وتقوم المجموعة بنقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات على مدى فترة من الوقت (وليس في وقت محدد) وذلك عند استيفاء أي من المعايير التالية :

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

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

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

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

إن مصادر إيرادات المجموعة من الأنشطة التالية:

الإيجارات

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

إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات الفوائد ، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية .

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق .

م - المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الإلتزام قانوني حالي أو محتمل ، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الإلتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام . ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود ماديا ، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام . لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية .

ن - تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدتها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال. إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الاقتراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتا زمنيا طويلا لتصبح جاهزة للاستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للاستخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحصلة من الاستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.

س - عقود الإيجار:

المجموعة كمؤجر

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

عقد الإيجار التشغيلي

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

المجموعة كمستأجر

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد تأجير أو يتضمن تأجير، في تاريخ بداية العقد.

عقود التأجير قصيرة الأجل

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف الخاص بعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية العقد ولا تحتوي على خيار شراء. يتم الاعتراف بدفعات عقد التأجير على عقود التأجير قصيرة الأجل كمصروف على أساس طريقة القسط الثابت خلال مدة التأجير.

ع - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية و حصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة الأم من أرباح الشركات المساهمة التابعة الكويتية والزميلة والمحول إلى الإحتياطي الإيجاري وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ف - حصة الزكاة:

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات المساهمة الكويتية والزميلة والتابعة الخاضعة لنفس القانون وكذلك حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المساهمة الكويتية التابعة الخاضعة لنفس القانون وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية الخاضعة لنفس القانون طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ص - ضريبة دعم العمالة الوطنية:

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2.5% من الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة و بعد استبعاد حصة الشركة الأم في أرباح الشركات الزميلة والشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وكذلك حصتها في ضريبة دعم العمالة الوطنية المدفوعة من الشركات التابعة المدرجة في بورصة الكويت وتوزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في بورصة الكويت ، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية على أساسه.

ق - العملات الأجنبية:

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

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات مالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

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

ر - الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة الا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد إلزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك ، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً .

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً .

ش - معلومات القطاع:

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

ت - الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقييمات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقييمات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقييمات .

أ - الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2) ، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة .

- تحقق الإيرادات:

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة ، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد ما إذا كان تلبية معايير الاعتراف بالإيراد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) وسياسة تحقق الإيراد المبينة في إيضاح رقم (2 - ل) يتطلب آراء هامة.

- مخصص خسائر انتمائية مستقبلية متوقعة:

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة .

- **تصنيف الموجودات المالية:**
عند اقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" أو "بالتكلفة المطفأة". يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) تقييم كافة الموجودات المالية، باستثناء أدوات الملكية والمشتقات، استناداً إلى نموذج أعمال المجموعة لإدارة الموجودات ذات خصائص التدفقات النقدية للأداة. تتبع المجموعة إرشادات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) حول تصنيف موجوداتها المالية كما هو مبين في إيضاح رقم (2-د).

- **تحقق السيطرة:**
تراعي الإدارة عند تحديد وجود السيطرة على الشركة المستثمر فيها ما إذا كان لديها سيطرة واقعية على تلك الشركة، وذلك إذا ما كانت تملك أقل من 50% من حقوق التصويت بها. إن تحديد الأنشطة المعنية الخاصة بالشركة المستثمر فيها ومدى إمكانية قيام المجموعة باستغلال سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها يتطلب آراء هامة.

- **الحصص غير المسيطرة بنسب مادية:**
تعتبر إدارة الشركة الأم أن أي حصص غير مسيطرة بنسبة 5% أو أكثر من حقوق ملكية الشركة التابعة ذات الصلة كحصص مادية. تم عرض الإفصاحات المتعلقة بتلك الحصص غير المسيطرة في الإيضاح رقم (17).

- **تصنيف الأراضي:**
عند اقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

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

• **أعمال تحت التنفيذ**
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

• **عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة**
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

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

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

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

- **التقديرات والافتراضات:**

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

- **مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:**
إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص المخزون تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يستند إلى أسلوب الخسائر الائتمانية المقدرة مستقبلاً. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة.

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

- **الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك:**
ترجع المجموعة تقديراتها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك في تاريخ كل بيانات مالية استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. يتعلق عدم التأكد من هذه التقديرات بصورة أساسية بالتقدم والتغيرات في العمليات.

- **إنخفاض قيمة الموجودات غير المالية:**
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي إستثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

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

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

3- نقد ونقد معادل

2018	2019	
5,000	16,297	نقد في الصندوق
3,610,600	1,810,781	نقد لدى البنوك
-	69	نقد لدى محافظ استثمارية
3,615,600	1,827,147	

يتضمن بند نقد لدى البنوك مبالغ محتجزة بقيمة 114,826 دينار كويتي (2018: 101,701 دينار كويتي) مقابل خطابات ضمان صادرة للمجموعة (إيضاح 30).

4- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2018	2019	
408,913	462,083	مدينون مستأجرون (أ)
1,313,137	603,215	مدينون تجاريون (أ)
1,722,050	1,065,298	إجمالي المدينون
(596,450)	(632,386)	مخصص خسائر إئتمانية متوقعة (ب)
1,125,600	432,912	مدفوعات مقدمة للمقاولين
69,567	59,477	دفعة مقدمة لتأسيس شركة زميلة (د)
399,317	-	مصاريف مدفوعة مقدماً
23,033	13,882	موظفون مدينون
8,396	18,180	تأمينات مستردة
36,737	36,758	أرصدة مدينة أخرى
77,664	106,717	
1,740,314	667,926	

(أ) مدينون مستأجرون ومدينون تجاريون:

إن أرصدة مدينين مستأجرين ومدينين تجاريين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 30 يوم.

بالنسبة للمدينون المستأجرون والمدينون التجاريون ، تطبق المجموعة الأسلوب المبسط للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) لإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة حيث أن هذه البنود لا تحتوي على عنصر تمويل جوهري. عند قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة، تم تقييم المدينون المستأجرون والمدينون التجاريون على أساس مجمع وتجميعها على أساس خصائص مخاطر الائتمان المشتركة وتواريخ الاستحقاق.

تستند معدلات الخسائر المتوقعة إلى نموذج تقادم العملاء على مدى 1 إلى 2 سنوات والخسائر الائتمانية التاريخية المقابلة لتلك الفترة. يتم تعديل المعدلات التاريخية لتعكس العوامل الاقتصادية الكلية 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.

لم يطرأ أي تغيير على أساليب التقدير أو الإفتراضات المهمة خلال السنة الحالية.

يتم شطب المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين عندما لا يتوقع إستردادها. كما أن عدم السداد خلال 365 يوماً من تاريخ الفاتورة وعدم دخول المجموعة في إتفاقيات سداد بديلة يعتبر مؤشراً على عدم توقع إسترداد تلك المبالغ، ومن ثم فإنه يتم إعتباره إئتمان قد إنخفضت قيمته.

تتعلق عقود الإيجار التشغيلي، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، بعقارات إستثمارية مملوكة من قبل المجموعة بشروط إيجار سنوية، مع خيار التمديد لمدد مماثلة. تتضمن جميع عقود التأجير التشغيلي على بنود مراجعة السوق في حالة ما قام المستأجر بممارسة خيار التجديد. لا يملك المستأجر خياراً لشراء العقار عند إنتهاء فترة التأجير.

لا تمثل القيمة المتبقية غير المضمونة خطر هام على المجموعة ، حيث إنها تتعلق بعقارات متواجدة في مواقع تتميز بزيادة ثابتة في القيمة على مدار السنوات السابقة. لم تحدد المجموعة أي مؤشرات على أن هذا الوضع سوف يتغير.

يوضح الجدول التالي تفاصيل المخاطر المتعلقة ببند المدينين المستأجرين والمدينين التجاريين.

كما في 31 ديسمبر 2019:

	متأخرة السداد		غير متأخرة السداد		معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان
	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	أقل من 30 يوماً	30 يوماً	
الإجمالي	365	365-31	أقل من 30 يوماً	30 يوماً	
	%81	%17	%0		
1,065,298	707,376	357,922	-		
632,386	573,254	59,132	-		

كما في 31 ديسمبر 2018:

	متأخرة السداد		غير متأخرة السداد		معدل خسائر الائتمان المتوقعة إجمالي القيمة الدفترية خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الائتمان
	أكثر من 365 يوماً	365-31 يوماً	أقل من 30 يوماً	30 يوماً	
الإجمالي	365	365-31	أقل من 30 يوماً	30 يوماً	
	%56	%12	%26		
1,722,050	836,446	757,404	128,200		
596,450	469,777	93,962	32,711		

(ب) إن الحركة على مخصص الخسائر الإئتمانية المتوقعة هي كما يلي :

2018	2019	
313,217	596,450	الرصيد في بداية السنة
		أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على الخسائر المتراكمة في بداية السنة
579,517	-	المحمل خلال السنة
26,057	35,936	مخصص لم يعد له ضرورة
(256,798)	-	تعديل ترجمة العملات الأجنبية
(209)	-	نتائج تأثير بيع شركة تابعة
(65,334)	-	الرصيد في نهاية السنة
596,450	632,386	

(ج) لا تتضمن الفئات الأخرى من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد إنخفاض دائم في قيمتها . إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الإئتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه ، كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى .

(د) خلال السنوات السابقة، قامت الشركة الأم بالدخول في إتفاقية لتأسيس شركة تحت إسم شركة كافي كوموديتي أند فرايت إنتيغريتيورز د.م.س.س. والتي تمارس نشاط تجارة الحبوب والكاكينة في دولة الإمارات العربية المتحدة بنسبة ملكية بلغت 22%. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019، قامت الشركة الأم بإستلام شهادة الاسهم من الجهات الرقابية في دبي، وعليه، قامت الشركة الأم بتحويل المبلغ المدفوع مقدماً إلى إستثمارات في شركات زميلة كما في 31 ديسمبر 2019 إيضاح (7). لم يتم عرض هذه المعاملة في بيان التدفقات النقدية المجموع، حيث أنها معاملة غير نقدية.

5- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بمعاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

2018	2019	أطراف ذات صلة أخرى	شركة زميلة	المساهمين	
4,396,313	4,533,678	3,444,333	223,067	866,278	مستحق من أطراف ذات صلة ناقصاً: مخصص خسائر انتمائية متوقعة (أ)
(462,516)	(1,075,942)	(817,314)	(223,067)	(35,561)	
3,933,797	3,457,736	2,627,019	-	830,717	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
347,338	328,112	328,112	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
2,814,420	2,708,119	1,581,966	-	1,126,153	محجوز ضمان مستحق (إيضاح 11)
2,830,380	2,831,382	-	-	2,831,382	مستحق إلى مقاولين
8,229	8,246	-	-	8,246	

إن الأرصدة المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة لا تحمل فائدة وتستحق عند الطلب.

أبرمت المجموعة عقوداً لإنشاء عقارات مع طرف ذي علاقة (مساهم رئيسي). كما في 31 ديسمبر 2019، بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 37,131,796 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 37,346,166 دينار كويتي).

(أ) إن الحركة على مخصص الخسائر الإنتمائية المتوقعة هي كما يلي :

2018	2019	
928,386	462,516	الرصيد في بداية السنة
21,679	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على الخسائر المتراكمة في بداية السنة
36,422	613,426	المحمل خلال السنة
(523,971)	-	نتائج تأثير بيع شركة تابعة
462,516	1,075,942	الرصيد في نهاية السنة

مزايا الإدارة العليا:

2018	2019	
60,000	60,000	مزايا قصيرة الأجل
5,000	5,000	مكافأة نهاية الخدمة
65,000	65,000	

6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

2018	2019	
347,338	328,112	مسعرة: أسهم ملكية
490,307	633,307	غير مسعرة: أسهم ملكية
3	3	صناديق
837,648	961,422	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019	
-	837,648	الرصيد في بداية السنة
519,300	-	المحول من موجودات مالية متاحة للبيع
106,890	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - أثر إعادة القياس على التغير التراكمي في بداية السنة
952,622	-	المحول إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
(188,838)	-	نتيجة فقدان السيطرة على شركة تابعة سابقة (أ)
(552,326)	123,774	نتائج تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
837,648	961,422	أرباح (خسائر) غير محققة للسنة
		الرصيد في نهاية السنة

(أ) نتيجة لإستبعاد العمليات غير المستمرة كما هو موضح في إيضاح رقم (21)، قامت الشركة الأم ببيع 109,295,114 سهم من الأسهم المملوكة في شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة) ("الشركة التابعة السابقة") والتي تمثل نسبة 45.54% من إجمالي الحصص المملوكة في الشركة التابعة السابقة، وبالتالي إنخفضت نسبة ملكية الشركة الأم إلى 7.34%. نتيجة لعملية البيع، فقدت المجموعة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة، وتم تحويل الجزء المتبقي من الإستثمار ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر بقيمته العادلة كما في تاريخ البيع.

7- إستثمار في شركات زميلة

تمثل إستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة مما يلي:

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	2018	2019			
4,098,829	3,832,209	%22	%22	تجارة الحبوب	مصر	شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.
-	399,317	-	%22	تجارة الحبوب	دبي	كافي كوموديتي آند فرايت إنتيغريتورز د.م.س.س.
1	1	%20	%20	الخدمات اللوجستية	مصر	شركة ترانس جلوب للنقل - ش.م.م.
1	1	%20	%20	الإنشاءات	مصر	شركة الأنظمة المتعددة للبناء والهندسة - ش.م.م.
4,098,831	4,231,528					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019	
4,340,889	4,098,831	الرصيد في بداية السنة
-	399,317	المحول من مدينون وأرصدة مدينة أخرى (إيضاح 4)
(1)	-	إستبعاد شركة زميلة
(45,581)	136,364	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(205,020)	(334,305)	توزيعات نقدية مستلمة من الشركات الزميلة
-	(70,574)	خسائر انخفاض في قيمة شركات زميلة
8,544	1,895	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
4,098,831	4,231,528	الرصيد في نهاية السنة

كما في 19 سبتمبر 2018، قامت المجموعة بإستبعاد كامل الأسهم المستثمرة في الشركة الزميلة (شركة الدائرة الأهلية للتنظيف ش.م.ك. (مقفل)) بسعر بيع بلغ 666,885 دينار كويتي. تعرض ذلك الإستثمار لإنخفاض في قيمته خلال السنوات السابقة، وعليه، بلغت قيمته الدفترية كما في ذلك التاريخ مبلغ وقدره 1 دينار كويتي، نتج عن عملية البيع ربح محقق بمبلغ 666,884 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما في 31 ديسمبر 2018 لم يتم تحصيل المبلغ الناتج عن سعر البيع وعليه، تم إدراج تلك المعاملات كمعاملات غير نقدية في بيان التدفقات النقدية المجمع.

فيما يتعلق بإستثمار المجموعة في شركة فينوس إنترناشيونال ش.م.م.، فقد قامت الإدارة بدراسة توقعات الأداء وعمليات الأعمال لوحدة إنتاج النقد بغرض تقييم ما إذا كانت القيمة الممكنة إستردادها لهذه الشركة تغطي قيمتها المدرجة بالدفاتر استناداً إلى التدفقات النقدية المقدرة والمتمثلة في توزيعات الأرباح المتوقع إستردادها - المخصومة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر ذات الصلة.

تم تقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد استناداً إلى احتساب القيمة أثناء الاستخدام، باستخدام طريقة توزيعات الأرباح النقدية المخصومة والتي تغطي فترة 5 سنوات. تم تطبيق معدل خصم بنسبة 7.92% على توقعات التدفقات النقدية باستخدام معدل نمو نهائي متوقع بنسبة 5.98%

- إن احتساب القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد ذي حساسية إلى الافتراضات التالية:
- توقعات توزيعات الأرباح؛
 - معدل الخصم؛ و
 - معدل النمو المتوقع المستخدم لاستقراء التدفقات النقدية بما يتجاوز فترة الموازنة.

توقعات توزيعات الأرباح:

تستند توزيعات الأرباح المتوقعة إلى الأرباح الفعلية المستلمة من الشركة الزميلة على مدار 5 سنوات سابقة.

معدل الخصم:

يتم احتساب معدل الخصم باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة رأس المال. وتعكس مدخلات عملية احتساب معدل الخصم التقييم السوقي الحالي للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بوحدة إنتاج النقد والدولة التي تعمل بها.

معدل النمو المتوقع:

تستند الافتراضات إلى أبحاث قطاع الأعمال.

إن ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة المادية هي كما يلي:

شركة فينوس انترناشيونال ش.م.م.		
2018	2019	
499,174	500,971	الموجودات:
16,755,446	9,291,422	نقد ونقد معادل
17,254,620	9,792,393	موجودات متداولة أخرى
5,129,688	4,479,476	إجمالي الموجودات المتداولة
22,384,308	14,271,869	الموجودات غير المتداولة
		إجمالي الموجودات
		المطلوبات:
9,518,680	2,297,359	المطلوبات المالية
9,518,680	2,297,359	إجمالي المطلوبات
12,865,628	11,974,510	صافي الموجودات
22%	22%	نسبة الملكية
2,830,438	2,634,392	الحصة في صافي موجودات الشركة الزميلة
1,268,391	1,197,817	الشهرة المتعلقة بالاستثمار في شركة زميلة
4,098,829	3,832,209	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

شركة فينوس انترناشيونال ش.م.م.		
2018	2019	
3,628,104	3,642,278	الإيرادات
(2,722,227)	(3,022,441)	المصروفات
905,877	619,837	صافي ربح السنة
22%	22%	نسبة الملكية
188,779	136,364	الحصة من نتائج أعمال الشركة الزميلة
205,020	334,305	توزيعات أرباح مستلمة من الشركة الزميلة

8- عقارات استثمارية

الإجمالي	مباني	أراضي	
			التكلفة:
70,571,146	47,188,951	23,382,195	في 1 يناير 2018
295,281	295,281	-	إضافات
(31,806)	(31,806)	-	استيعادات
(3,090,087)	(2,658,893)	(431,194)	ناتج تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
8,234,109	-	8,234,109	الاعتراف بالمقابل المدفوع الناتج عن بيع شركة تابعة (أ)
10,194	-	10,194	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
75,988,837	44,793,533	31,195,304	في 1 يناير 2019
151,352	151,352	-	إضافات
10,000	-	10,000	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
76,150,189	44,944,885	31,205,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
			الإستهلاك المتراكم:
12,329,273	12,329,273	-	في 1 يناير 2018
(821,582)	(821,582)	-	ناتج تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
(15,317)	(15,317)	-	المتعلق بالاستيعادات
1,280,305	1,280,305	-	الإستهلاك المحمل على السنة (ب)
12,772,679	12,772,679	-	في 1 يناير 2019
1,412,256	1,412,256	-	الإستهلاك المحمل على السنة
14,184,935	14,184,935	-	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
			صافي القيمة الدفترية:
61,965,254	30,759,950	31,205,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2019
63,216,158	32,020,854	31,195,304	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

(أ) كما في 17 يونيو 2010، أبرمت الشركة الأم إتفاقية شراء لأحد العقارات الإستثمارية مع شركة تابعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك.ع) ("الشركة التابعة السابقة"). نتيجة لفقدان السيطرة على الشركة التابعة السابقة كما هو موضح في إيضاح رقم (21) قامت الشركة الأم، إلى مدى الربح المحقق بين الشركة الأم وشركتها التابعة السابقة، بإثبات أثر عملية الشراء لذلك العقار كمعاملات مع أطراف أخرى لأغراض تجميع البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2018. لم يتم عرض تلك المعاملات في بيان التدفقات النقدية المجمع حيث أنها معاملات غير نقدية.

(ب) تم إدراج الإستهلاك المحمل على السنة ضمن بند تكاليف التشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصافي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. (مقفلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام إتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك. (مقفلة) لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل إلزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الإستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل إلزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 12).

بلغت القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية مبلغ 93,180,875 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 94,257,000 دينار كويتي)، والتي تم تقييمها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية، قامت المجموعة إستناداً إلى التقييم من المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الإستثمارية:

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

كما في 31 ديسمبر 2019:

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المدخلات غير المتاحة الجوهريّة	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
12,142,000	-	12,142,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	أرض فضاء
25,894,164	25,894,164	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
19,445,970	-	19,445,970	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
4,483,120	4,483,120	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
61,965,254	30,377,284	31,587,970			الإجمالي

كما في 31 ديسمبر 2018:

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	المدخلات غير المتاحة الجوهريّة	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
12,132,000	-	12,132,000	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	أرض فضاء
26,741,403	26,741,403	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات سكنية
19,678,259	-	19,678,259	السعر لكل متر مربع	طريقة مقارنة المبيعات	مباني سكنية
4,664,496	4,664,496	-	معدلات ارتفاع الإيجار بالإضافة إلى معدلات الإشغال	طريقة رسملة الدخل	مجمعات تجارية
63,216,158	31,405,899	31,810,259			الإجمالي

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

9- أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير

2018	2019	
21,052,714	17,917,777	الرصيد في بداية السنة
(1,448,202)	-	إستبعادات
(1,022,193)	(173,186)	خسائر إنخفاض في القيمة
(664,542)	(320,540)	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
17,917,777	17,424,051	الرصيد في نهاية السنة

كما في 31 ديسمبر 2019، تضمنت الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بعض العقارات بقيمة دفترية بلغت 16,339,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي) والمرهونة كضمان مقابل قرض لأجل. إن تلك العقارات مملوكة لشركة تابعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) المملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم (إيضاح 10).

كما في 31 ديسمبر 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة صيفي كراون القابضة ش.م.ل) ببيع بعض من الأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير بقيمة دفترية بلغت 1,448,202 دينار كويتي. بلغ إجمالي سعر البيع مبلغ وقدره 1,531,260 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع ربح محقق بمبلغ 83,058 دينار كويتي والذي تم إدراجه في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. كما في 31 ديسمبر 2018 لم يتم تحصيل المبلغ الناتج عن سعر البيع وعليه، تم إدراج تلك المعاملات كمعاملات غير نقدية في بيان التدفقات النقدية المجموع.

قامت إدارة المجموعة عن طريق شركات تابعة ("الشركات التابعة") بتعيين مقيمين مستقلين لإجراء اختبار إنخفاض القيمة للأراضي والعقارات المحتفظ بها للتطوير تم إجراء التقييمات إستناداً إلى طريقة مقارنة المبيعات، وعليه، عترفت المجموعة بخسائر إنخفاض في القيمة بمبلغ 173,186 دينار كويتي (2018: 1,022,193 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

10- قرض لأجل

يمثل القرض لأجل تسهيلات إئتمانية بالعملة الأجنبية ممنوحة لشركة تابعة للمجموعة (شركة جيمشيا كراون ليمتد) والمملوكة بنسبة 57.5% للشركة الأم بقيمة إجمالية بلغت 13,941,218 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 مقابل رهن أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير بمبلغ 16,339,512 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 16,661,016 دينار كويتي) (إيضاح 9).

يحمل القرض لأجل فائدة تبلغ 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً (31 ديسمبر 2018: 3 أو 6 أشهر يوريبور +2% سنوياً). إن القرض والفوائد المترتبة عليه والجزاء المتعلقة به مضمونة من قبل مساهمي الشركة التابعة. خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015، فشلت المجموعة في إعادة جدولة القرض الذي يعتبر متعثر السداد اعتباراً من 1 يوليو 2015. وتتناقش إدارة الشركة الأم مع طرف ثالث بشأن عرض بيع للعقارات المرهونة لموافقة الدائن الذي له الحق في فك رهن الأرض.

إن الحركة على قرض لأجل خلال السنة تتمثل في تعديلات ترجمة عملات أجنبية.

11- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2018	2019	
17,471	28,870	دائنون تجاريون
69,594	69,617	مستحق إلى مقاولين
1,782,706	2,057,492	مصاريف مستحقة
2,830,380	2,831,382	محجوز ضمان مستحق (إيضاح 5)
1,097,402	1,097,402	إيرادات غير مستحقة
50,319	49,957	إجازات الموظفين المستحقة
182,843	205,981	الإيجارات المقبوضة مقدماً
441,463	508,002	ودائع مستردة
3,006	3,006	مستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
1,350	1,350	مستحق للزكاة
91,947	99,649	أرصدة دائنة أخرى
6,568,481	6,952,708	

12- التزام تأجير تمويلي

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، باعت المجموعة عقارات استثمارية بصادفي قيمة دفترية بلغت 50,515,858 دينار كويتي إلى مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك (مقفلة) مقابل سداد القرض المستحق إلى بنك محلي بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بإبرام اتفاقية تأجير تمويلي مع مجموعة الأوراق المالية ش.م.ك (مقفلة) لاستثمار هذه العقارات مع حق الشراء بمبلغ 49,250,000 دينار كويتي. يحمل التزام التأجير التمويلي معدل فائدة فعلي بواقع 2.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد مرتين سنوياً. وفي حالة رغبة الشركة التابعة بشراء تلك العقارات الاستثمارية فإنها تلتزم بسداد أصل التزام التأجير التمويلي خلال مدة العقد والذي سوف ينتهي في 28 نوفمبر 2023 (إيضاح 8).

13- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2018	2019	
465,436	237,550	الرصيد في بداية السنة
25,614	54,776	المحمل خلال السنة
(249,876)	-	تأثير بيع شركة تابعة (إيضاح 21)
(6,265)	(19,658)	المدفوع خلال السنة
2,641	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
237,550	272,668	الرصيد في نهاية السنة

14- رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية (2018 - 235,654,390 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية).

15- إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري. ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يتجاوز رصيد الإحتياطي الإجباري 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018.

16- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل نسبة لا تزيد عن 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة إلى حساب الإحتياطي الإختياري ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 و 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد بتاريخ 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال إستخدام كلا من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

17- الشركات التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة

نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة		نسبة ملكية الشركة الأم		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	إسم الشركة التابعة
2018	2019	2018	2019			
26.52%	26.52%	73.48%	73.48%	أنشطة عقارية	السودان	شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة
25%	25%	75%	75%	أنشطة عقارية	لبنان	شركة صيفي كراون ش.م.ل.

ملخص المعلومات المالية للشركة التابعة ذات الحصص غير المسيطرة بنسب مادية للمجموعة:

(أ) ملخص بيان المركز المالي:

شركة صيفي كراون ش.م.ل.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		الموجودات المتداولة الموجودات غير المتداولة مجموع الموجودات
2018	2019	2018	2019	
2,263,059	623,683	3,988	3,991	المطلوبات المتداولة المطلوبات غير المتداولة مجموع المطلوبات
553	452	12,132,000	12,142,000	
2,263,612	624,135	12,135,988	12,145,991	
5,717,156	4,208,172	856,675	862,904	صافي الموجودات (المطلوبات)
-	-	-	-	
5,717,156	4,208,172	856,675	862,904	
(3,453,544)	(3,584,037)	11,279,313	11,283,087	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة صافي الموجودات (المطلوبات) الخاصة بالحصص غير المسيطرة
25%	25%	26.52%	26.52%	
(863,386)	(896,009)	2,991,274	2,992,275	

(ب) ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر:

شركة صيفي كراون ش.م.ل.		شركة شواطئ العرب للتنمية المحدودة		الإيرادات المصروفات صافي الخسارة للسنة الدخل الشامل الآخر للسنة إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
2018	2019	2018	2019	
1,532,325	-	-	-	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
(1,938,103)	(130,494)	(11,252)	(5,522)	
(405,778)	(130,494)	(11,252)	(5,522)	
-	-	-	-	نسبة ملكية الحصص غير المسيطرة صافي الخسارة الخاصة بالحصص غير المسيطرة
(405,778)	(130,494)	(11,252)	(5,522)	
25%	25%	26.52%	26.52%	
(101,445)	(32,624)	(2,984)	(1,464)	

18- أسهم خزانة

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم بإستبعاد كامل أسهم الخزانة بمبلغ 128,411 دينار كويتي. نتج عن عملية البيع خسارة محققة بمبلغ 413,352 دينار كويتي والتي تم الإعتراف بها في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018، قامت الشركة الأم بإستبعاد نسبة 45.54% من حصة الملكية المملوكة في شركة تابعة (شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) ("الشركة التابعة السابقة") وعليه، تم استبعاد أثر أسهم الخزانة المتعلقة بالشركة التابعة بقيمتها الدفترية البالغة 1,897,123 دينار كويتي.

19- تكاليف التشغيل

2018	2019	
128,890	132,606	رواتب وأجور وملحقاتها
1,280,305	1,412,256	إستهلاك
510,431	610,798	أخرى
1,919,626	2,155,660	

20- مصاريف عمومية وإدارية

2018	2019	
281,015	326,738	رواتب وأجور وملحقاتها
1,251,041	501,267	أخرى
1,532,056	828,005	

21- العمليات غير المستمرة

كما في 19 سبتمبر 2018، بناءً على إخطار من وزارة العدل بإعلان الحجز على أصول الشركة الأم، وذلك بموجب محضر حجز تنفيذي يطلب من أحد البنوك المحلية ("الدائن")، تأميناً ووفاءً لسداد بعض من القروض المستحقة على الشركة الأم بذلك التاريخ. فقد قامت الشركة الأم ببيع 109,295,114 سهم من إجمالي الأسهم المملوكة في شركة التعمير للاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة) ("الشركة التابعة السابقة") والتي تمثل نسبة 45.54% من إجمالي الحصص المملوكة في الشركة التابعة السابقة، وعليه، إنخفضت نسبة ملكية الشركة الأم إلى 7.34%. نتيجة لعملية البيع، فقدت المجموعة القدرة على السيطرة على الشركة التابعة، وتم تحويل الجزء المتبقي من الاستثمار ضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بقيمته العادلة كما في تاريخ البيع.

21.1 إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بالشركة التابعة السابقة والمصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

19 سبتمبر 2018	
5,793,819	نقد ونقد معادل
1,017,103	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,986,642	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
104,982	مخزون
188,838	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
2,268,505	عقارات استثمارية
13,827,816	ممتلكات ومعدات
27,187,705	مجموع الموجودات
250,000	قروض لأجل
10,576,727	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,500,000	إلتزام تأجير تمويلي
249,876	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
18,576,603	مجموع المطلوبات
8,611,102	صافي الموجودات
7,883,104	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة التابعة
%45.54	نسبة الملكية المستبعدة من الشركة الأم
3,589,937	صافي الموجودات المستبعدة

21.2 الخسارة الناتجة عن استبعاد الشركة التابعة:

19 سبتمبر 2018	إجمالي مقابل الاستبعاد
3,059,290	
(3,589,937)	ناقصاً: صافي الموجودات المستبعدة (إيضاح 21.1)
386,510	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
(144,137)	الخسارة الناتجة عن الاستبعاد

لم يتم عرض تلك المعاملات في بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 حيث أنها معاملات غير نقدية.

21.3 تحليل صافي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة:

19 سبتمبر 2018	إيرادات التشغيل
1,991,899	تكاليف التشغيل
(765,919)	ربح التشغيل
1,225,980	
(451,117)	مصاريف عمومية وإدارية
(395,095)	إستهلاك وإطفاء
(11,982)	إنخفاض في قيمة الموجودات غير الملموسة
(271,228)	صافي خسائر استثمارات
4,518	إيرادات فوائد
15,119	إيرادات أخرى
(306,318)	تكاليف تمويل
(1,159,356)	خسارة استبعاد عمليات غير مستمرة (أ)
(1,349,479)	خسارة السنة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
	الخاص بـ:
(1,358,811)	مساهمي الشركة التابعة
9,332	الحصص غير المسيطرة للشركة التابعة
(1,349,479)	
%52.88	نسبة ملكية الشركة الأم حتى تاريخ الاستبعاد
(718,540)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة

أ- كما في 30 أبريل 2018، قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة (شركة التعمير للإستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)) بإستبعاد كامل الحصص المستثمرة في الشركتين التابعتين في المملكة المغربية (شركة فندق بوليفارد- ش.م.) و(شركة رام ثري وشركاتها التابعة) المملوكتين بنسبة 100% للشركة الأم. واللتان تمتلكان وتشغلان فندق رمادا إنكور طنجة وفندق رمادا فاس على التوالي.

إن بنود الموجودات والمطلوبات المتعلقة بشركة فندق بوليفارد ش.م. وشركة رام ثري وشركاتها التابعة المصنفة كعمليات غير مستمرة هي كما يلي:

30 أبريل 2018	
37,963	نقد ونقد معادل
26,954	مخزون
395,611	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
508,554	مستحق من أطراف ذات صلة
5,315,108	ممتلكات ومعدات
<u>6,284,190</u>	مجموع الموجودات
1,465,857	قروض لأجل
316,676	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
<u>1,782,533</u>	مجموع المطلوبات
4,501,657	صافي الموجودات
3,447,781	صافي مقابل الاستبعاد
<u>(1,053,876)</u>	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة

إن تحليل صافي ربح السنة من العمليات غير المستمرة كالتالي:

30 أبريل 2018	
312,207	إيرادات التشغيل
(143,149)	تكاليف التشغيل
<u>169,058</u>	ربح التشغيل
(144,221)	مصاريف عمومية وإدارية
(120,422)	إستهلاك وإطفاء
1,786	أرباح فروقات عملات أجنبية
18,514	إيرادات أخرى
(30,195)	تكاليف تمويل
(105,480)	خسارة السنة المتعلقة بالعمليات غير المستمرة
(1,053,876)	الخسارة الناتجة من إستبعاد العمليات غير المستمرة
<u>(1,159,356)</u>	إجمالي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
(1,159,356)	الخاص بـ:
-	مساهمي الشركة الأم
<u>(1,159,356)</u>	الحصص غير المسيطرة

21.4 إن إجمالي خسارة السنة من العمليات غير المستمرة هي كما يلي:

19 سبتمبر 2018	
(144,137)	الخسارة الناتجة عن الاستبعاد (21.2)
(718,540)	خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة (21.3)
<u>(862,677)</u>	

21.5 التدفقات النقدية من العمليات غير المستمرة:

19 سبتمبر 2018	
(7,678,783)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
17,302,262	صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
(7,750,000)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية

22- خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن المعلومات الضرورية لاحتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة هي كما يلي:

2018	2019
(1,455,563)	(1,690,727)
(862,677)	-
(2,318,240)	(1,690,727)

خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
 خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم من العمليات غير المستمرة
 إجمالي خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة:

235,654,390	235,654,390
(13,315,046)	-
222,339,344	235,654,390

عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة
 ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
 المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

(6.55)	(7.17)
(3.88)	-
(10.43)	(7.17)

خسارة السهم من العمليات المستمرة (فلس)
 خسارة السهم من العمليات غير المستمرة (فلس)
 إجمالي خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

23- معلومات القطاعات

قررت الإدارة أن القطاعات التشغيلية تستند إلى المعلومات التي تمت مراجعتها من قبل مجلس الإدارة بغرض توزيع الموارد وتقييم الأداء.

- تنقسم المجموعة إلى عدة أقسام لإدارة أنشطتها المختلفة. ولأغراض تتعلق برفع التقارير القطاعية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف خدمات المجموعة كما يلي:
- العمليات العقارية: وتشتمل على تجارة وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وتأجير العقارات الاستثمارية.
 - عمليات النادي الصحي: وتتكون من العمليات المتعلقة بالنادي الصحي.
 - عمليات الضيافة: وتشتمل على العمليات المتعلقة بالفنادق والامتيازات الخاصة بها.

لا توجد هناك معاملات بين القطاعات. يعرض الجدول التالي معلومات خاصة بالموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات فيما يتعلق بقطاعات المجموعة. إن المعلومات المتعلقة بكل من القطاعات التشغيلية مبينة كالتالي:

31 ديسمبر 2018				31 ديسمبر 2019					
الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
4,235,975	-	-	-	4,235,975	-	-	-	4,447,484	العمليات المستمرة:
(1,919,626)	-	-	-	(1,919,626)	-	-	-	(2,155,660)	إيرادات التشغيل
2,316,349	-	-	-	2,316,349	-	-	-	2,291,824	تكاليف التشغيل
									نتائج القطاع
(1,532,056)	-	-	-	(1,532,056)	-	-	-	(828,005)	مصاريف عمومية وإدارية
(42,161)	-	-	-	(42,161)	-	-	-	(101)	الاستهلاك
(62,479)	-	-	-	(62,479)	-	-	-	(649,362)	مخصص خسائر ائتمانية مستقبلية متوقعة
									مخصص خسائر ائتمانية مستقبلية متوقعة لم يعد له
256,798	-	-	-	256,798	-	-	-	-	ضرورة
31,246	31,246	-	-	-	39,032	-	-	-	إيرادات توزيعات أرباح
(45,581)	(45,581)	-	-	-	136,364	-	-	-	حصّة من نتائج أعمال شركات زميلة
-	-	-	-	-	(70,574)	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة شركة زميلة
666,884	666,884	-	-	-	-	-	-	-	ربح بيع استثمار في شركة زميلة
83,058	-	-	-	83,058	-	-	-	-	ربح بيع أراضي وعقارات محتفظ بها للتطوير
									خسائر انخفاض في قيمة أراضي وعقارات محتفظ بها
(1,022,193)	-	-	-	(1,022,193)	-	-	-	(173,186)	للتطوير
(58,766)	-	-	-	(58,766)	-	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة ممتلكات ومعدات
2,640	-	-	-	2,640	-	-	-	2,527	إيرادات أخرى
(2,879,554)	-	-	-	(2,879,554)	-	-	-	(2,786,336)	تكاليف تمويل
(2,285,815)	652,549	-	-	(2,938,364)	104,822	-	-	(2,142,639)	(خسارة) ربح السنة من العمليات المستمرة
(862,677)	-	(613,067)	(39,474)	(210,136)	-	-	-	-	العمليات غير المستمرة:
(3,148,492)	652,549	(613,067)	(39,474)	(3,148,500)	(2,037,817)	104,822	-	(2,142,639)	خسارة السنة من العمليات غير المستمرة
									صافي (خسارة) ربح السنة

شركة المصالح العقارية - ش.م.ك. (عامّة)
 وشركاتها التابعة
 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

31 ديسمبر 2018					31 ديسمبر 2019					
الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	الإجمالي	أخرى	عمليات الضيافة	عمليات النادي الصحي	العمليات العقارية	
95,372,058	4,098,831	-	-	91,273,227	90,548,781	4,231,528	-	-	86,317,253	مجموع الموجودات
73,261,165	-	-	-	73,261,165	70,299,895	-	-	-	70,299,895	مجموع المطلوبات

24- قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية بالقيمة العادلة كالموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الأستثمارية كما هو موضح في إيضاح رقم (8).

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

13

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

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

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

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

31 ديسمبر 2019

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
961,422	633,310	328,112

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

31 ديسمبر 2018

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الأول
837,648	490,310	347,338

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

25- إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، مدينون، المستحق من / إلى أطراف ذات صلة ، موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر ، قرض لأجل، دائنون والتزام تأجير تمويلي. ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها .

مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات المالية يشار إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

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

2019

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة
69,706	13,941,218	+ 0.5 %
231,250	46,250,000	+ 0.5 %

قرض لأجل
التزام تأجير تمويلي

2018

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	الأرصدة كما في 31 ديسمبر	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة
71,078	14,215,532	+ 0.5 %
246,250	49,250,000	+ 0.5 %

قرض لأجل
التزام تأجير تمويلي

مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته التعاقدية مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساسا في النقد والنقد المعادل، المدينين و المستحق من أطراف ذات صلة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

النقد والنقد المعادل

إن النقد والنقد المعادل يعتبر منخفض المخاطر، ويحتسب مخصص الخسائر على أساس الخسائر المتوقعة لفترة 12 شهراً. كما أن النقد للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة دون تاريخ سابق للتعسر. واستناداً إلى تقييم الإدارة، فإن أثر خسائر الائتمان المتوقعة نتيجة تلك الموجودات المالية غير جوهري للمجموعة حيث أن مخاطر التعسر لم تزداد بشكل كبير منذ التحقق أو الاعتراف المبدئي.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل، المدينين و المستحق من أطراف ذات صلة.

مخاطر العملات الأجنبية :

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

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

2019

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
15,605	± 5.00%	ليرة لبناني
625,881	± 5.00%	دولار أمريكي
293,813	± 5.00%	يورو
74,230	± 5.00%	درهم إماراتي
1,009,529		الاجمالي

2018

الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
52,207	± 5.00%	ليرة لبناني
204,941	± 5.00%	دولار أمريكي
771,177	± 5.00%	يورو
35,728	± 5.00%	درهم إماراتي
1,064,053		الاجمالي

مخاطر السيولة :

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الإستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الإحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية :

2019					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
13,941,218	-	-	-	13,941,218	قرض لأجل
6,952,708	-	1,705,053	119,574	5,128,081	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,708,119	-	2,708,119	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	-	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة
46,250,000	46,250,000	-	-	-	التزام تأجير تمويلي
70,027,227	46,250,000	4,413,172	119,574	19,244,481	
2018					
المجموع	أكثر من 12 شهر	6 - 12 شهر	3 - 6 شهور	خلال 3 أشهر	
14,215,532	-	-	-	14,215,532	قرض لأجل
6,568,481	-	5,193,337	777,078	598,066	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
2,814,420	-	2,814,420	-	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
175,182	-	-	-	175,182	توزيعات أرباح مستحقة
49,250,000	49,250,000	-	-	-	التزام تأجير تمويلي
73,023,615	49,250,000	8,007,757	777,078	14,988,780	

مخاطر أسعار أدوات الملكية :

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد . إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتنويع القطاعات المستثمر فيها بمحفظة الإستثمارية.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغييرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2019		2018	
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي
48,071	+5%	41,882	+5%

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

26- إدارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي حصص رأس المال ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية. وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للشركاء، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار اسهم جديدة، بيع موجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة .

بالمقارنة بالشركات الأخرى في نفس المجال، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال بناء على نسبة الدين إلى الموارد المالية، يتم إحتساب هذه النسبة باحتساب صافي الديون مقسوما على إجمالي الموارد المالية، يتم إحتساب صافي الديون كإجمالي الإقتراض ناقصا النقد في الصندوق ولدى البنوك. ويتم إحتساب إجمالي الموارد المالية كحقوق الملكية والتي تظهر في بيان المركز المالي المجمع مضافا إليها صافي الديون.

لغرض إدارة مخاطر الموارد المالية يتكون إجمالي الموارد المالية مما يلي :

2018	2019	
14,215,532	13,941,218	قرض لأجل
49,250,000	46,250,000	التزام تأجير تمويلي
(3,615,600)	(1,827,147)	يخصم: نقد ونقد معادل
59,849,932	58,364,071	صافي الديون
22,110,893	20,248,886	مجموع حقوق الملكية
81,960,825	78,612,957	إجمالي الموارد المالية
%73	%74	نسبة الدين إلى الموارد المالية

27- الجمعية العامة

تم إنعقاد الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بتاريخ 30 مايو 2019، والتي تم من خلالها الموافقة على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على عدم توزيع الأرباح أو مكافآت مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العامة السنوي المنعقد في 30 مايو 2019 على توصية مجلس إدارة الشركة الأم بإطفاء جزء من الخسائر المتراكمة والبالغة 17,308,383 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 وذلك من خلال استخدام كلا من علاوة الإصدار والإحتياطي الإختياري بقيمة 8,217,408 دينار كويتي و 3,785,369 دينار كويتي على التوالي.

28- مبدأ الاستمرارية

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية، والذي يفترض قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الإعتيادي، ولا تتضمن المعلومات المالية المجمعة أية تعديلات قد تنتج عن عدم التأكد من إستمرارية المجموعة.

كما في 31 ديسمبر 2019، تكبدت المجموعة خسائر بمبلغ 2,037,817 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 3,148,492 دينار كويتي)، كما بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة مبلغ 6,996,333 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 17,308,383 دينار كويتي)، وتجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 17,824,418 دينار كويتي (31 ديسمبر 2018: 14,483,904 دينار كويتي) إضافة إلى أن نسبة الدين إلى إجمالي الموارد المالية قد بلغت 74% (31 ديسمبر 2018: 73%).

تشير هذه الأمور إلى وجود عدم تأكد مادي حول قدرة المجموعة على الاستمرار.

إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة وتجديد تسهيلات الائتمانية، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين.

وترى إدارة المجموعة أنه على الرغم من الشكوك الجوهرية حول قدرة المجموعة على مواجهة هذه العوامل السابق ذكرها، والذي قد ينتج عنه عدم قدرة المجموعة على تحقيق موجوداتها وسداد التزاماتها من خلال نشاطها الاعتيادي، فإن إدارة المجموعة تقوم بدراسة العديد من الاستراتيجيات لتحسين الأداء التشغيلي والمركز المالي وكفاية الموارد المالية للمجموعة، ولديها اعتقاد راسخ بأن المجموعة قادرة على مواصلة أعمالها كمنشأة مستمرة. تلقت المجموعة كتاب دعم من الشركة الأم النهائية (شركة المصالح الإستثمارية ش.م.ك. (مقفل)) مؤكدة على مواصلة دعمها لعمليات المجموعة الجارية.

إذا لم تتمكن المجموعة من الاستمرار في التواجد التشغيلي في المستقبل القريب فإنها قد لا تتمكن من الوفاء بالتزاماتها وتحقيق موجوداتها في السياق المعتاد للعمل. بالتالي قد يكون من الضروري إجراء تعديلات لكي تعكس إمكانية اللجوء إلى تحقيق الموجودات في غير السياق المعتاد للعمل وبالمبالغ التي قد تختلف بشكل كبير عن المبالغ المسجلة حالياً في بيان المركز المالي المجمع. لم يتم إجراء مثل هذه تعديلات على هذه المعلومات المالية المجمعة.

29- دعاوى قضائية

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010، أبرمت الشركة الأم عقوداً لإنشاء عقارات مع مساهم رئيسي (المساهم) والذي لديه الخبرة في تنفيذ أعمال المقاولات. بلغت القيمة الإجمالية لهذه العقود 12,720,000 دينار كويتي. بناءً على تلك العقود إعترفت الشركة الأم بمحجوز ضمان مستحق للمساهم بمبلغ 1,614,063 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2019 (31 ديسمبر 2018: 1,614,063 دينار كويتي).

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قام المساهم الرئيسي برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم بالإعتراض على الرصيد المستحق من محجوز الضمان والمطالبة بقيمة الأوامر التغييرية، حيث قدر المساهم أن قيمة المستحقات المطلوبة تتجاوز 2,622,000 دينار كويتي كما هو موضح في صحيفة الدعوى رقم (17/54925) بتاريخ 3 ديسمبر 2017.

أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 26 مارس 2019 حكماً ضد الشركة الأم بإلزامها بمبلغ 1,849,621 دينار كويتي، وعليه، قامت الشركة الأم والمساهم بالطعن بالاستئناف على الحكم سالف الذكر بموجب الاستئنافين أرقام (3097، 2019/3103 - س ت /1) وقد تم تأجيل القضية إلى جلسة 11 نوفمبر 2019. والذي تم بموجبها تحديد جلسة في 15 ديسمبر 2019 لمثول الخصوم أمام لجنة الخبراء المنتدبة وجلسة في 7 يونيو 2020 لنظر موضوع الاستئناف حتى يرد تقرير لجنة الخبراء.

قامت إدارة الشركة الأم بمساعدة مستشارها القانوني بتحديد أن نتيجة هذه الدعوى لن يكون لها أي تأثير جوهري على المجموعة وبالتالي لا ينبغي احتساب مخصص إضافي في 31 ديسمبر 2019 مقابل هذه الدعوى القضائية.

30- مطلوبات محتملة

إن المطلوبات المحتملة التي تم التعاقد عليها كما في 31 ديسمبر ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

2018	2019	
114,199	114,199	خطابات ضمان
114,199	114,199	

تم الحصول على خطابات الضمان من بنوك محلية مقابل غطاء نقدي محتجز لدى تلك البنوك بمبلغ 114,826 دينار كويتي (2018: 101,701 دينار كويتي) إيضاح (3).

31- أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، تم إنتشار وإستمرار و تطور وباء عالمي والمعروف بإسم "فيروس كورونا المستجد" (COVID-19) الأمر الذي دفع أسواق الأعمال التجارية إلى مواجهة تحديات في إدارة التدفقات النقدية، وتعطيل بعض الأعمال التجارية، وإرتفاع تكاليف التشغيل، وفقدان الإيرادات. ولا يزال مدى هذه الآثار ومدتها غير مؤكدين ويتوقفان على التطورات المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها بدقة في الوقت الراهن. إستناداً إلى مستوى عدم التأكد الجوهري المرتبط بالحالة الاقتصادية العالمية اللاحقة، لم تتمكن إدارة المجموعة أن تحدد بشكل موثوق أثر هذه المسألة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

إن الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة سيستمرون في مراقبة الوضع في جميع المناطق الجغرافية التي تعمل بها المجموعة وتزويد المساهمين بالتطورات وفقاً لما تتطلبه الجهات الرقابية. وفي حال حدوث أي تغييرات جوهريّة في الظروف الحالية، سيتم تقديم إفصاحات إضافية.