

شركة أبيار للتطوير العقاري
ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، باستثناء الآثار المحتملة للأمر الواردة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ" من تقريرنا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

(أ) تم إدراج بعض العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية للمجموعة في بيان المركز المالي المجموع بمبلغ 22,874,040 دينار كويتي و11,577,901 دينار كويتي على التوالي. لم تقم المجموعة بتسجيل هذه العقارات بصافي القيمة الممكن تحقيقها في ضوء الحدث المفصّل عنه في الإيضاح رقم 23 (أ) حول البيانات المالية المجمعة ما يمثل مخالفة للمعايير الدولية للتقارير المالية. إن تسجيل هذه العقارات بصافي القيمة الممكن تحقيقها يتطلب تخفيض قيمتها بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي بحيث تصل إلى صافي قيمتها الممكن تحقيقها أو إلى قيمتها العادلة. وبناءً عليه، تنخفض قيمة العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي، وترتفع صافي الخسائر المتراكمة بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي.

(ب) تم إدراج عقار آخر قيد التطوير للمجموعة والذي تم الإفصاح عنه في الإيضاح رقم 23 (ب) حول البيانات المالية المجمعة بمبلغ 35,534,271 دينار كويتي. ولم نتمكن من الوصول إلى أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذا العقار حيث لم يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لبعض وحدات هذا العقار التي سيتم مبادلتها مقابل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة المتبقية لدى أحد جهات الإقراض. وبناءً عليه، فلم نتمكن من تحديد مدى ضرورة تعديل هذا المبلغ.

(ج) تم إدراج عقار آخر قيد التطوير للمجموعة بمبلغ 46,697,256 دينار كويتي. ولم نتمكن من الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول صافي القيمة الممكن تحقيقها لهذه العقارات حيث لم تنته الشركة الأم حتى الآن من تطوير خطة تتضمن إما تقديم هذه العقارات في تسوية عينية إلى جهات اقراض أخرى، أو تطوير هذه العقارات لغرض البيع في المستقبل في سياق العمل المعتاد. وبالتالي، فلم نتمكن من تحديد مدى ضرورة تعديل هذا المبلغ.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أساس الرأي المتحفظ (تتمة)

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق المتحفظ.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. باستثناء الأمور الواردة في فقرة "أساس الرأي المتحفظ"، فقد حددنا عدم وجود أمور تدقيق رئيسية أخرى يمكن عرضها في تقريرنا.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير 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 عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

• التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.

• الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى
في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، باستثناء الأمور المبينة في فقرة "أساس الرأس لمتحفظ" من تقريرنا، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



بدر عادل العبدالجادر

بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم


العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

28 مارس 2019

الكويت

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
965,446	-	4	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
430	-		إيرادات أخرى
-	276,611		إيرادات توزيعات أرباح
(436,307)	101,550		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(604,130)	(455,840)		تكاليف موظفين
(562,768)	(231,717)		مصروفات عمومية وإدارية
(1,531,015)	(218,743)		تكاليف تمويل إسلامي
(1,625,000)	-	6	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقار استثماري
-	(1,158,742)	9	خسائر انتمان متوقعة من مديني إجارة
(200,000)	-	7	خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
<u>(3,993,344)</u>	<u>(1,686,881)</u>		خسارة السنة
<u>فلس (3.63)</u>	<u>فلس (1.53)</u>	3	خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(3,993,344)	(1,686,881)	خسارة السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		بنود إيرادات (خسائر) شاملة أخرى يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(1,273,254)	460,753	تعديل تحويل عملات أجنبية
(1,273,254)	460,753	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(5,266,598)	(1,226,128)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
24,171	3,210		موجودات غير متداولة
105,459,497	106,355,625	5	ممتلكات ومعدات
28,726,697	28,891,776	6	عقارات قيد التطوير
4,967,669	4,909,674	7	عقارات استثمارية
2,590,908	-	8	استثمار في شركات زميلة
-	2,558,934	8	استثمار في أوراق مالية
27,793,134	27,933,456	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
169,562,076	170,652,675		مدينو إجارة
1,145,922	-	9	موجودات متداولة
9,072,811	8,206,637	10	مدينو إجارة
654,734	807,094	11	مدينون ومدفوعات مقدماً أرصدة لدى البنوك ونقد
10,873,467	9,013,731		مجموع الموجودات
180,435,543	179,666,406		حقوق الملكية والمطلوبات
110,727,500	110,727,500	12	حقوق الملكية
1,473,038	1,473,038	13	رأس المال
2,288	2,288	13	احتياطي إجباري
(1,473,038)	(1,473,038)	14	احتياطي اختياري
5,985,333	6,446,086		أسهم خزينة
(30,397,161)	(32,084,042)		احتياطي تحويل عملات أجنبية خسائر متراكمة
86,317,960	85,091,832		إجمالي حقوق الملكية
22,744,624	20,880,696	15	مطلوبات غير متداولة
44,030,906	44,970,456	16	دائنو تمويل إسلامي
430,096	475,178		دائنون ومصروفات مستحقة مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
67,205,626	66,326,330		مطلوبات متداولة
19,717,408	21,000,463	15	دائنو تمويل إسلامي
7,194,549	7,247,781	16	دائنون ومصروفات مستحقة
26,911,957	28,248,244		إجمالي المطلوبات
94,117,583	94,574,574		
180,435,543	179,666,406		


مرزوق الرشدان
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبعاد للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

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

	المجموع دينار كويتي	خسائر شراكة دينار كويتي	احتياطي تحويل صلاحيات اجنبية دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
	86,317,960	(30,397,161)	5,985,333	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500
	(1,686,881)	(1,686,881)	-	-	-	-	-
	460,753	-	460,753	-	-	-	-
	(1,226,128)	(1,686,881)	460,753	-	-	-	-
	85,091,832	(32,084,042)	6,446,086	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500
	91,584,558	(26,403,817)	7,258,587	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500
	(3,993,344)	(3,993,344)	-	-	-	-	-
	(1,273,254)	-	(1,273,254)	-	-	-	-
	(5,266,598)	-(3,993,344)	(1,273,254)	-	-	-	-
	86,317,960	(30,397,161)	5,985,333	(1,473,038)	2,288	1,473,038	110,727,500

إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة

كما في 31 ديسمبر 2018

كما في 1 يناير 2017
خسارة السنة
خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الشاملة للسنة

كما في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
(3,993,344)	(1,686,881)		أنشطة التشغيل خسارة السنة
(965,446)	-	4	تعديلات لـ: استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها (ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين استهلاك
436,307	(101,550)		تكاليف تمويل إسلامي
107,013	48,633		خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقار استثماري
20,027	20,961		خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركة زميلة
1,531,015	218,743		خسائر متوقعة من مديني إجارة
1,625,000	-	6	
200,000	-	7	
-	1,158,742	9	
(1,039,428)	(341,352)		التغيرات في رأس المال العامل: مدينون ومدفوعات مقدماً دائنون ومصروفات مستحقة
1,079,447	866,174		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
537,367	898,270		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
577,386	1,423,092		أنشطة الاستثمار
(40,282)	(3,551)		متحصلات من الاسترداد الجزئي وبيع شركات زميلة إضافات إلى عقارات قيد التطوير مستحق إلى مقاولين ومستشارين ودائع في أرصدة بنكية محتجزة مسحوبات من أرصدة بنكية محتجزة صافي الحركة في موجودات مالية متاحة للبيع
537,104	1,419,541		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
145,431	57,995		أنشطة التمويل
(1,385,777)	(358,195)	5	صافي الحركة في دائني تمويل إسلامي
(238,925)	(137,041)		التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
(1,068,613)	(995,341)		الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
1,203,470	846,996		الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
31,410	-		الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 ديسمبر
(1,313,004)	(585,586)		
775,746	(833,763)		
775,746	(833,763)		
(154)	192		
185	31		
31	223	11	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة والأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2019. لدى الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد الإصدار.

يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج السور، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، الكويت.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كالتالي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط داخل الكويت وخارجها.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام (البناء والتشغيل والتحويل) BOT وإدارة المرافق العقارية.

يتم تنفيذ كافة الأنشطة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية السمحة.

2.1 المفهوم المحاسبي الأساسي

قامت المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية المحاسبي. وفقاً لما ورد في الإيضاح 15، وكما في 31 ديسمبر 2018، لم يكن لدى المجموعة القدرة على الوفاء بدائني التمويل الإسلامي بمبلغ 2.3 مليون دينار كويتي تقريباً (2017: 7.7 مليون دينار كويتي) في تواريخ الاستحقاق، وتجاوزت مطلوباتها المتداولة الموجودة المتداولة بمبلغ 19.2 مليون دينار كويتي تقريباً (2017: 16 مليون دينار كويتي) في 31 ديسمبر 2018. اتخذت الإدارة ومجلس إدارة الشركة الأم عدة إجراءات لتسوية مطلوبات المجموعة والحصول على تمويل طويل الأجل؛ وفيما يلي توضيح لبعض هذه الإجراءات:

- خلال السنة، قامت الشركة الأم بتسوية جزء من التزامات المرابحة الخاصة بها التي تبلغ 834 ألف دينار كويتي.
- لاحقاً للسنة المنتهية كما هو مفصّل عنها في إيضاح 23، وقعت الشركة الأم على مذكرة تفاهم مع إحدى جهات الإقراض لتسوية رصيد قائم يبلغ 20.4 مليون دينار كويتي خلال سنة 2019. وتم الاتفاق في هذه التسوية على التنازل عن بعض العقارات في الإمارات العربية المتحدة ومصر.
- تعقد المجموعة مناقشات مع جهات الإقراض الأخرى للترتيب للتسوية وإعادة الجدولة وتقديم تغطية للضمانات المتعلقة بتسهيلات التمويل المتبقية.

بناء على ما تقدم، وفي ضوء حقيقة أن إجمالي موجودات المجموعة تتجاوز مطلوباتها بمبلغ 85.1 مليون اعتباراً من 31 ديسمبر 2018 (2017: 86.3 مليون دينار كويتي)، تعتقد الإدارة أن المجموعة لديها ما يكفي من الموارد لمواصلة أعمالها في المستقبل القريب. وبناء عليه، تواصلت المجموعة بتطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.2 أساس الأعداد

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. ومع ذلك، فإن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

2.2 أساس الإعداد (تتمة)

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

2.3 أساس التجميع

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

يتم تجميع الشركة التابعة بالكامل من تاريخ الحيازة وهو تاريخ حصول المجموعة على السيطرة ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. وتعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس فترة البيانات المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع البيانات المالية للشركة التابعة على أساس كل بند على حدة بإضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة وأية أرباح وخسائر غير محققة ناتجة من المعاملات فيما بين أعضاء المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق القائمة التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
 - التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بياني الدخل والدخل الشامل المجمعين من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الخسائر ضمن شركة تابعة بالحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر. يتم تسجيل أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

إن تفاصيل الشركة التابعة مبينة أدناه:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في	
		31 ديسمبر 2017	2018
شركة العين الأهلية للتجارة العامة ذ.م.م.	الكويت	99%	99%
أنشطة عقارية			

تبلغ حصة الملكية الفعلية للشركة الأم في الشركة التابعة نسبة 100%. وبناء عليه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بشكل غير مباشر باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم والذين أكدوا كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الحصص في الشركة التابعة.

2.4 التغيرات في السياسات المحاسبية

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

إن طبيعة وتأثير كل من هذه المعايير الجديدة والتعديلات موضعاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2018 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل معيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس كما يتضمن متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. لا يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البنود التي تم استبعادها بالفعل في 1 يناير 2018 وهو تاريخ التطبيق المبدئي.

(أ) التصنيف والقياس

باستثناء بعض الأرصدة التجارية المدينة وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين رئيسيين: نموذج الأعمال الذي تستخدمه المجموعة في إدارة الأصل، والتدفقات النقدية التعاقدية من الأدوات والتي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم ("معيار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

بالنسبة للأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أن هذه الأدوات يجب تصنيفها كدرجة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية التي تستوفي معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على أدوات حقوق الملكية والتي لم تختار المجموعة - عند الاعتراف المبدئي أو الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي المتاح للبيع المتعلق بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المترجمة إلى الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق المبدئي.

تم إجراء تقييم نماذج أعمال المجموعة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي، وهو 1 يناير 2018، وتطبيقها بعد ذلك بأثر رجعي على تلك الموجودات المالية التي لم يتم استبعادها قبل 1 يناير 2018. تم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ضمن أدوات الدين المالية اشتملت فقط على أصل المبلغ والفائدة استناداً إلى المعلومات والظروف كما في تاريخ الاعتراف المبدئي بالموجودات.

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 معاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لكافة أوراق الدين المالية المتعلقة بها والقروض والمدينين التجاريين سواء على مدى 12 شهر أو على مدى عمر الأداة. نظراً لأن المجموعة تتعرض لمخاطر ائتمانية محدودة، فإن هذا التعديل لم يكن له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة. إن المجموعة تحتفظ فقط بأرصدة محدودة لمديني التمويل العقاري والمدينين التجاريين المدرجة بالتكلفة المطفأة والتي لا تتضمن مكون تمويل وذات فترات استحقاق أقل من 12 شهر، وبالتالي فقد قامت بتطبيق طريقة مماثلة للطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة.

(ج) محاسبة التحوط

لم تقم المجموعة بتطبيق محاسبة التحوط وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، كما لن تقوم بتطبيق محاسبة التحوط وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

2.4 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15- الإيرادات من عقود مع العملاء قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء في تاريخ السريان المبدئي في 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة. يقدم المعيار الجديد نموذجًا مكونًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويتطلب الاعتراف بالإيرادات مقابل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. إضافة إلى ذلك، انتقلت الارشادات المتعلقة بإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح من معيار المحاسبة الدولي 18 إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دون إدخال تغييرات جوهرية على هذه المتطلبات.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من الشركات ممارسة أحكام أخذها في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضًا طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد وتكاليف مباشرة ذات صلة بتمام العقد. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار عرض الإفصاحات ذات الصلة.

لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير جوهري على السياسات المحاسبية للمجموعة حيث أن مصادر الإيرادات تتكون بصورة رئيسية من إيرادات التأجير وأتعاب الإدارة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40- تحويلات العقار الاستثماري يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. ويسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي 8 إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. يوضح التعديل متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعتبر دليلًا كافيًا على التغيير في الاستخدام. يسري التعديل للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. لم يتم إدخال أي تغيير في استخدام أي من العقار الاستثماري للمجموعة.

أحكام انتقالية

إن التغيرات في السياسات المحاسبية الناتجة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تم تطبيقها بأثر رجعي، باستثناء ما يلي:

(أ) لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2018 وفقًا للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

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

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- تصنيف بعض الموجودات المالية كمقاسة وفقًا للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بناءً على تقييم الإدارة، فإن تأثير إعادة قياس خسائر الانتماء المتوقعة ليس ماديًا أو جوهريًا على المعلومات المالية الشاملة.

2.4 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

تصنيف الأدوات المالية في تاريخ التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

تم تطبيق متطلبات التصنيف والقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدي في 1 يناير 2018، إلا أن المجموعة اختارت الاستفادة من خيار عدم إعادة إدراج المعلومات المقارنة. وبالتالي، فقد تم عرض الأرقام لسنة 2017 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. يعرض الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للأدوات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

التصنيف الأصلي طبقاً للمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	تعديلات الانتقال	دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع ومدرجة بالتكلفة المطفأة	متاح للبيع	2,590,908	2,590,908	-	2,590,908
مدينو إجارة	قروض ومدينون	28,939,056	28,939,056	-	28,939,056
مدينون ومدفوعات مقدما	قروض ومدينون	9,072,811	9,072,811	-	9,072,811
أرصدة لدى البنوك ونقد	قروض ومدينون	654,734	654,734	-	654,734
إجمالي الموجودات المالية		41,257,509	41,257,509	-	41,257,509

لم يؤد تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تغييرات في القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة للمجموعة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

2.5 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى أمكن ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للاعتراف للمستأجر - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسيب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

تتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الذي يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 يتطلب من المستأجرين والمؤجرين عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

2.5 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة
توضح التعديلات أن المنشأة تقوم بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حصص الملكية طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة لا تنطبق عليها طريقة حقوق الملكية ولكن تشكل في جوهرها جزءاً من صافي الاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة (حصص ملكية طويلة الأجل). إن هذا الإيضاح يتصل بالمجموعة حيث ينطوي على أن نموذج خسائر الانتماء المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ينطبق على هذه الحصص طويلة الأجل.

كما أوضحت التعديلات أيضاً في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أن المنشأة لا تأخذ في اعتبارها أي خسائر للشركة الزميلة أو شركة المحاصة أو أي خسائر للانخفاض في قيمة صافي الاستثمار والمسجلة كتعديلات على صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والنتيجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة.

يجب تطبيق هذه التعديلات بأثر رجعي وتسري اعتباراً من 1 يناير 2019 مع السماح بالتطبيق المبكر. أخذاً في الاعتبار أن المجموعة ليس لديها حصص ملكية طويلة الأجل في شركتها الزميلة وشركة المحاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيابة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيابة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. يتم تحميل تكاليف الحيابة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيابة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيابة. ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيابة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشترية يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة من خلال بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيابة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يجب أن يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيابة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عند استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. يجب أيضاً الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات.

إيرادات من بيع عقارات

تسجل الإيرادات من بيع عقارات في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على الأصل إلى العميل ويتم ذلك عادة عند استلام الأصل.

إيرادات تمويل إجارة

تسجل الإيرادات من العقارات على أساس توزيع زمني نسبي بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد القائم.

إيرادات توزيعات الأرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

تكاليف تمويل إسلامي

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إعداده إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

عقود التأجير

عقود التأجير - المجموعة كمستأجر

إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للمجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة التي ترتبط بملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر، وإذا كانت أقل، فإنه يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تحقق معدلاً ثابتاً من مصروفات التمويل على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل مباشرة على بيان الدخل المجمع.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسمة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو فترة عقد التأجير أيهما أقصر. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يتم تصنيف حصص بعض العقارات المحتفظ بها من قبل المجموعة لأغراض استثمارية بموجب عقد تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية ويتم المحاسبة عنها كما لو أنها ذات طبيعة عقود التأجير التمويلي.

عقود التأجير - المجموعة كمؤجر

تعتبر عقود التأجير التي تقوم فيها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل كعقود تأجير مالية، ويتم هيكلتها على شكل مديني إجارة.

إن عقود التأجير التي لا تحول فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. إن التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة عقد التأجير وفقاً للأسس نفسها التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي الإجمالي يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ووفقاً لقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من الربح قبل الخصومات للسنة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

تحتسب المجموعة مخصص للزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006 بنسبة 1% من الربح بعد الخصومات للسنة.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي.

* مباني	30 سنة
* أثاث وتركيبات	3 سنوات
* أجهزة كمبيوتر	1-4 سنوات
* سيارات	3-5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة توفر مثل هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده والذي يمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع كمصروف عند تكديدها.

إن أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مدرج بصورة مبدئية يتم استبعاده عند بيعه أو عندما لا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعاد الأصل (محسوبة على أساس الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها في بيان الدخل المجمع عندما يتم استبعاد الأصل.

تتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية، ويتم تعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

عقارات قيد التطوير

يتم تطوير العقارات قيد التطوير لغرض البيع في المستقبل في سياق الأعمال الطبيعي، وليس للاحتفاظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية وتدرج بصافي القيمة البيعية. عند الانجاز، يتم تحويل هذه العقارات إلى العقارات للمتاجرة. تتضمن التكلفة حقوق الملك الحر بالنسبة للأراضي، والمبالغ المدفوعة للمقاولين لقاء الإنشاء وتكاليف الاقتراض وتكاليف التخطيط والتصميم وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل الملكية ومصروفات الإنشاء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناء على معاملات مقارنة. تعتمد طريقة المقارنة بالسوق على مبدأ الاحلال حيث أن المشتري المحتمل لن يقوم بدفع مبلغ لشراء عقار أكبر من تكلفة شراء عقار بديل مقارن. إن وحدة المقارنة التي تطبقها المجموعة هي سعر المتر المربع. يتم تقدير القيمة العادلة من قبل مقيم خارجي معتمد ومستقل.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة الاستبعاد. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. إن الشركة الزميلة هي المنشأة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. يتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لتسجيل التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة منفصلة بغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات وتفصح عن ذلك متى أمكن ذلك في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بما يتناسب مع حصة الملكية في الشركة الزميلة.

يتم عرض الحصة في أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. إن هذا الربح يتعلق بمساهمي الشركات الزميلة وبالتالي فإنه يعكس الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس فترة البيانات المالية للمجموعة. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تقوم المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية بتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما توفر ذلك الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة ضمن "حصة في خسائر شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييمها بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً أو مجموعة من الموجودات قد تنخفض قيمتها. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها الأصل. عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج نقد مبلغه الممكن استرداده، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن العكس محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج العكس في بيان الأرباح أو الخسائر ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة إعادة تقييم.

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية. راجع القسم 2.4 لعرض التأثير. لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، يستمر المحاسبة عن الأدوات المالية في الفترة المقارنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية – الاعتراف والقياس.

(أ) الاعتراف والقياس المبدي

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار – بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري مبدئياً مقابل سعر المعاملة.

(ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

عند الاعتراف المبدي، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى- الاستثمار في الدين، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبدي، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالي للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ◀ تحدد شروط التعاقد للأصل المالي تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبالغ الأصلية والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.

عند الاعتراف المبدي باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار – على نحو غير قابل للإلغاء- عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم إجراء هذا الاختيار وفقاً لكل استثمار على حدة.

ويتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضع أعلاه وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدي، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا أدى ذلك إلى استبعاد الفروق المحاسبية التي قد تنشأ أو الحد منها بصورة جوهريّة.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018
تقوم المجموعة بتقييم الغرض من نموذج الأعمال الذي ينتمي إليه الأصل على مستوى المحفظة وتعتبر هذه الطريقة الأفضل لتعكس كيفية إدارة الأعمال ونوعية المعلومات المقدمة إلى الإدارة. تتضمن هذه المعلومات:

- السياسات والأهداف المحددة للمحفظة والعملية المتبعة لتنفيذ هذه السياسات. ويتضمن ذلك ما إذا كانت استراتيجية الإدارة تركز على اكتساب إيرادات الفوائد التعاقدية والاحتفاظ بمعدل فائدة معين ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة المطلوبات ذات الصلة أو التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة أو تسجيل تدفقات نقدية من خلال بيع الموجودات،
- كيفية تقييم أداء المحفظة وإعداد تقارير بشأنه إلى إدارة المجموعة،
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر،
- كيفية مكافأة مديري الأعمال - مثل ما إذا كانت المكافأة تعتمد على القيمة العادلة للموجودات المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية التي يتم تحصيلها، و
- معدل وحجم وتوقيت مبيعات الموجودات المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات حول المبيعات المستقبلية. إن معاملة تحويل الموجودات المالية إلى أطراف أخرى في معاملات غير مؤهلة للاستبعاد لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتفق مع الاعتراف المستمر للمجموعة بهذه الموجودات.

إن الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدارة التي يتم تقييم أداءها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والفائدة فقط - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

لأغراض هذا التقييم، يعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف. وتعرف "الفائدة" بمقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بأصل المبلغ القائم خلال فترة معينة من الزمن ومخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية) بالإضافة إلى هامش الربح.

عند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتضمن فقط أصل المبلغ والعائد، تأخذ المجموعة في اعتبارها الشروط التعاقدية للأداة. ويتضمن ذلك، تقييم ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية تؤدي إلى تغيير وقت أو قيمة التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تأخذ المجموعة في اعتبارها ما يلي:

- الأحداث المحتملة التي قد تؤدي إلى تغيير قيمة وتوقيت استلام التدفقات النقدية،
- الشروط التي قد تؤدي إلى تعديل معدل الكوبونات التعاقدية بما في ذلك سمات المعدلات المتغيرة،
- المدفوعات مقدماً وشروط التمديد،
- الشروط التي تمنع مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات معينة (مثل ترتيبات الموجودات بدون حق الرجوع)،

إن سمات المدفوعات مقدماً تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ الفائدة فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ الفائدة على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر للعقد. إضافة إلى ذلك، وبالنسبة للأصل المالي الذي تم حيازته مقابل خصم أو علاوة على القيمة الاسمية التعاقدية، فإن العوامل التي تتيح أو تتطلب سداد مبلغ مالي مقدماً يمثل بصورة رئيسية القيمة الاسمية للعقد زانداً الفوائد التعاقدية المستحقة (غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويض إضافي معقول للإلغاء المبكر) تعتبر متسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبدي.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة
 - ◀ استثمارات في الدين مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
 - ◀ استثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفائدة، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل إيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية، وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر.

الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
 - ◀ موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق
 - ◀ قروض ومديون
 - ◀ موجودات مالية متاحة للبيع
- تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات الربح أو توزيعات الأرباح في الأرباح أو الخسائر
- تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي
- تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفائدة وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمترتبة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر

(ج) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

لا تعترف المجموعة بالأصل المالي تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة تم فيها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل المالي أو لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

تدخل المجموعة في معاملات تقوم بموجبها بتحويل الموجودات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع وتحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. كما لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام المعدل بصورة جوهرية، وفي هذه الحالة، يتم الاعتراف بالتزام مالي جديد وفقاً للقيمة العادلة بناءً على الشروط المعدلة.

عند استبعاد التزام مالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك أي موجودات غير مالية محولة أو مطلوبات مفترضة) في الأرباح أو الخسائر.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(د) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون هناك حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية لتسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في أن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

قامت المجموعة مسبقاً بإدراج خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبد، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبد" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبد لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تسجل المجموعة مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل أي خسائر للانخفاض في القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك والمدينين التجاريين والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات. كما قامت المجموعة باحتساب مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان وقامت بتعديلها لكي تعكس العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد أي دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. يعتبر الأصل المالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة القيمة فقط في حالة وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي بالأصل (حدث "خسارة متكبد") ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية ويمكن قياسه بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة مؤشرات على مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو أصل المبلغ أو احتمال إشهار إفلاسهم أو إجراءات إعادة التنظيم المالي الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التعثر.

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار أو مجموعة استثمارات.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال الأرباح أو الخسائر، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكاماً. ولاتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته إلى جانب عدة عوامل أخرى.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- ◀ في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- ◀ في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام، في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية المسجلة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تدرج الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية غير قابل للتوزيع (احتياطي أسهم الخزينة). تحمل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن على هذا الحساب، وتحمل الخسائر الزائدة على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات. في حالة الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة، فإنها تستخدم أولاً لإجراء مقاصة على أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل أن تظهر الحاجة إلى تدفق صادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية الالتزام كما يمكن إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، مثلاً بموجب عقد التأمين، يسجل الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروف المتعلق بأي مخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

2.6 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية الخاصة بها وتقاس البنود المتضمنة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المقاسة بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية. وتؤخذ كافة الفروق الناتجة من تحويل العملات الأجنبية إلى بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المدرجة بعملات أجنبية والتي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية باستخدام أسعار الصرف كما في تاريخ المعاملة المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية المدرجة بعملات أجنبية والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة فيتم تحويلها باستخدام سعر الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

يتم عند التجميع تحويل موجودات ومطلوبات الشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف في نهاية السنة وتحويل نتائج هذه الشركات إلى الدينار الكويتي بمتوسط أسعار الصرف للسنة. يتم تسجيل فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن العملة الرئيسية هي الدرهم الإماراتي. تدرج كافة فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من تحويل العملة الرئيسية إلى عملة العرض في بيان الدخل الشامل المجمع.

مطلوبات وموجودات محتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية أمراً محتملاً.

2.7 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلاً مادياً على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات. كما يتم تصنيف العقار الذي تم شراؤه بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق العمل المعتاد ضمن عقارات للمتاجرة.

تصنيف الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

يجب على الإدارة أن تتخذ قراراً عند حيازة الموجودات المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو قروض ومدنيين. ولاتخاذ الأحكام، تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الأساسي الذي تم من أجله حيازة الموجودات وكيف تنوي إدارتها وإعداد تقارير الأداء المتعلقة بها.

2.7 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ بيان المركز المالي المجموع:

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

يُدرج العقار للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة الجاهزة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد ما في حالة وجود أدلة خارجية مناسبة وفي ضوء المعاملات السوقية.

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة لعقارات مطورة مماثلة ناقصاً التكاليف المقدرة لإنجاز الإنشاءات وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإنجاز.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معياري المحاسبة الدولي 39)

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 9.

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركين في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.7 الأحكام والتفديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات (تتمة)

عقارات تحت الإنشاء

تدرج العقارات تحت الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات تحت الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما وجد هذا المؤشر، وعندما تتجاوز القيمة الدفترية المبلغ المقدر الممكن استرداده، يخفض الأصل إلى قيمته الممكن استردادها.

3- خسارة السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة.

2017	2018	
(3,993,344)	(1,686,881)	خسارة السنة (دينار كويتي)
1,099,525,000	1,099,525,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، بالصادفي بعد أسهم الخزينة
(3.63) فلس	(1.53) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة

نظراً لعدم وجود أسهم عادية مخففة محتملة، فإن خسارة السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

4- استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها

خلال السنة السابقة، قامت إدارة الشركة الأم برد أرصدة مستحقة كانت قائمة لأكثر من 9 سنوات وانتفت الحاجة إليها، وذلك بناء على استشارة المستشار القانوني الداخلي للشركة الأم.

5- عقارات قيد التطوير

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
105,534,103	105,459,497	كما في 1 يناير
1,385,777	358,195	إضافات
(1,460,383)	537,933	تعديلات تحويل عملات أجنبية
105,459,497	106,355,625	كما في 31 ديسمبر

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة عقارات ملك حر وتكلفة التطوير اللاحقة المتكبدة من قبل المجموعة. تقع هذه العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم رهن العقارات قيد التطوير بقيمة دفترية بمبلغ 105,105,567 دينار كويتي (2017): 104,215,784 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

6- عقارات استثمارية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
30,814,695	28,726,697	كما في 1 يناير
(1,625,000)	-	خسارة غير محققة من إعادة تقييم
(462,998)	165,079	تعديلات تحويل عملات أجنبية
28,726,697	28,891,776	كما في 31 ديسمبر

6- عقارات استثمارية (تتمة)

تتضمن العقارات الاستثمارية بعض العقارات بمبلغ 11,577,902 دينار كويتي (2017: 11,500,700 دينار كويتي) حيث لم يتم البائعون بعد بتحويل سند الملكية القانوني لتلك العقارات باسم المجموعة. أكد البائع كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه العقارات.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم رهن العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 4,519,070 دينار كويتي (2017: 4,496,133 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية للمجموعة في 31 ديسمبر 2018 استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين مؤهلين مهنيًا. تم تحديد تقييم العقارات استناداً إلى القيم السوقية القابلة للمقارنة لعقارات مشابهة، وتم تصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 22).

7- استثمار في شركات زميلة

الأنشطة	حصة الملكية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2017	2018		
تطوير عقاري	35.9%	35.9%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة) شركة أبيار قطر للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)*
تطوير عقاري (تحت التصفية)	15.15%	15.15%	الكويت	شركة مكان المتحدة للعقارات ش.م.ك.
عقارات	20%	20%	الكويت	شركة تامك للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	20%	20%	الكويت	
	2017	2018		
	دينار كويتي	دينار كويتي		
	5,313,100	4,967,669		كما في 1 يناير
	-	(57,995)		استرداد جزئي
	(145,431)	-		بيع شركات زميلة
	(200,000)	-		انخفاض في القيمة
	4,967,669	4,909,674		كما في 31 ديسمبر

لا يمكن قياس القيمة العادلة للاستثمار في شركات زميلة بصورة موثوق منها حيث إن الشركات الزميلة غير مسعرة وليس لها أسعار محددة معلنة.

إن الاستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (2017: 4,824,279 دينار كويتي) مرهون كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة الجوهرية للمجموعة:

(أ) شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
14,721,943	14,721,943	موجودات غير متداولة
281,328	281,328	موجودات متداولة
15,003,271	15,003,271	إجمالي الموجودات
51,016	51,016	مطلوبات متداولة
51,016	51,016	إجمالي المطلوبات
14,952,255	14,952,255	صافي الموجودات

إن صافي إيرادات التشغيل والنتائج كما في 31 ديسمبر 2018 و2017 غير جوهرية.

7- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي مطابقة المعلومات المالية الموجزة أعلاه للشركة الزميلة بالقيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجموع:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	حصة ملكية المجموعة (%)
35.9%	35.9%	
5,367,860	5,367,860	صافي الموجودات
(543,581)	(543,581)	انخفاض القيمة
4,824,279	4,824,279	القيمة الدفترية للاستثمار كما في 31 ديسمبر 2018

ب) الشركات الزميلة الأخرى هي غير جوهرية بشكل فردي وهي إما تعرضت للانخفاض في القيمة بالكامل أو قيد التصفية.

* تمارس الشركة الأم تأثيراً ملموساً (على الرغم من أن نسبة الملكية أقل من 20%) على الاستثمارات المذكورة أعلاه في الشركة الزميلة، من خلال التمثيل في مجلس إدارة هذه الشركة والمساهمة المشتركة في المعاملات الهامة لقطاع الأعمال.

*قررت الجمعية العمومية غير العادية لشركة أبيار قطر للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلت) المنعقدة بتاريخ 18 سبتمبر 2014 تصفية هذه الشركة. وبالتالي، استلمت المجموعة مبلغ 2,676,402 دينار كويتي كتسوية عند التصفية. تسجل إدارة المجموعة انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2017: 200,00 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع والذي ترى إدارة المجموعة أنه قابل للاسترداد عند التسوية النهائية.

خلال السنة، استلمت الشركة الأم مبلغ وقدره 57,995 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي) كاسترداد جزئي من شركة زميلة تدرج استثمارها في رصيد شركة زميلة بمبلغ 85,395 دينار كويتي (2017: 143,390 دينار كويتي)

8- استثمارات في أوراق مالية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (المعيار الدولي للتقارير المالية 9):
-	2,558,934	- أسهم مدارة غير مسعرة
-	2,558,934	
2,590,908	-	موجودات مالية متاحة للبيع (معيار المحاسبة الدولي 39)
2,590,908	-	- أسهم مدارة غير مسعرة *

* يتم إدراج الأسهم المدارة غير المسعرة بمبلغ 2,590,908 دينار كويتي بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة - إن وجد وذلك نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها ولعدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية؛ وتعتمد المجموعة الاحتفاظ بها على المدى الطويل. خلال السنة السابقة، أجرت الإدارة تقييماً لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات المالية المتاحة للبيع.

تم عرض والافصاح عن الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية وفقاً لأليات التقييم في الإيضاح رقم 22.

تم رهن الموجودات المالية المتاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (2017: 1,500,000 دينار كويتي) مقابل ضمان دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 15)

9- مدينو إجارة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
34,883,741	35,067,209	مجمّل المبلغ
(5,944,685)	(5,975,011)	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
28,939,056	29,092,198	
-	(1,158,742)	ناقصاً: خسائر ائتمان متوقعة
28,939,056	27,933,456	

تم تصنيف مديني الإجارة بمبلغ 27,933,456 دينار كويتي (2017: 27,793,134 دينار كويتي) كموجودات غير متداولة في بيان المركز المالي المجمع.

يمثل مدينو الإجارة عقد تأجير من الباطن لبعض قسائم الأرض إلى طرف آخر، والتي تم الاحتفاظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي، وتم تصنيفها والمحاسبة عنها كعقارات استثمارية من قبل المجموعة.

إن أرصدة مديني الإجارة مضمونة، وتحمل معدل ربح بمتوسط 1.9% سنوياً (2017: 1.9%) سنوياً.

عجز الطرف المقابل عن سداد أقساط مديني الإجارة. إن القيمة العادلة لعقد التأجير من الباطن أعلى من القيمة الدفترية لهذه الأرصدة المدينة.

يستحق تحصيل أرصدة مديني الإجارة على اساس نصف سنوي اعتباراً من 31 ديسمبر 2012 إلى 30 يونيو 2039.

خلال السنة، سجلت الإدارة خسائر ائتمان متوقعة مقابل جزء متداول من مديني الإجارة بمبلغ 1,158,742 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي).

10- مدينون ومدفوعات مقدماً

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
4,507,220	4,367,247	أرصدة مدينة من عملاء
946,569	938,770	مصرفات وعمليات مدفوعة مقدماً
2,241,434	2,252,869	دفعة مقدماً لشراء ممتلكات ومعدات
1,377,588	647,751	أرصدة مدينة أخرى
9,072,811	8,206,637	

11- الأرصدة لدى البنوك والنقد

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
654,734	807,094	أرصدة لدى البنوك ونقد
(654,703)	(806,871)	ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة
31	223	الأرصدة لدى البنوك والنقد لاغراض بيان التدفقات النقدية المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة مبالغ محتفظ بها في حسابات معلقة. لا تستطيع المجموعة استخدام هذه المبالغ حتى يتم تسوية الالتزامات المتعلقة بإنشاء واستكمال بعض المشاريع.

12- رأس المال

يتكون رأسمال الشركة الأم المصدر والمدفوع بالكامل في 31 ديسمبر 2018 من 1,107,275,000 سهم (2017: 1,107,275,000 سهم) بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة بالكامل نقداً.

13- الاحتياطات

(أ) الاحتياطي الإجمالي وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يقتطع سنوياً بناء على توصية إدارة الشركة نسبة لا تقل عن 10% بحد أدنى من ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي الإجمالي. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة وقف هذا الاقتطاع إذا تجاوز رصيد الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصصة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الإجمالي خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

(ب) الاحتياطي الاختياري وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يقتطع سنوياً نسبة لا تزيد عن 10% كحد أقصى من ربح السنة (قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطي الاختياري خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

14- أسهم الخزينة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,750,000	7,750,000	عدد أسهم الخزينة
0.7%	0.7%	نسبة الأسهم المصدرة
157,325	117,800	القيمة السوقية (دينار كويتي)

تم تصنيف احتياطات الشركة الام المقابلة لتكلفة شراء أسهم الخزينة بصفتها غير قابلة للتوزيع لدى الشركة الام.

15- دائنو تمويل إسلامي

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
43,580,468	42,814,809	مجمّل المبلغ
(1,118,436)	(933,650)	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
42,462,032	41,881,159	
19,717,408	21,000,463	مصنفة ك:
22,744,624	20,880,696	متداولة
42,462,032	41,881,159	غير متداولة

(أ) إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي بمبلغ 36,821,011 دينار كويتي (2017: 37,416,106 دينار كويتي) مضمونة من خلال ضمانات على شكل عقارات قيد التطوير بمبلغ 105,105,567 دينار كويتي (2017: 104,215,784 دينار كويتي) (إيضاح 5)، وعقارات استثمارية بمبلغ 4,519,070 دينار كويتي (2017: 4,496,133 دينار كويتي) والاستثمار في شركة زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (2017: 4,824,279 دينار كويتي) (إيضاح 7)، وموجودات مالية متاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (2017: 1,500,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

(ب) لاحقاً لتاريخ المركز المالي، وكما هو مفصّل في إيضاح 23، وقعت الشركة الأم على مذكرة تفاهم مع إحدى جهات الإقراض لتسوية تسهيلات التمويل الإسلامي بمبلغ 20,399,604 دينار كويتي من خلال على أساس عيني.

(ت) بتاريخ 26 نوفمبر 2018، أعلنت الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية أن الجهة المقرضة، التي بلغ رصيدها ذي الصلة المسجل في دفاتر الشركة الأم قيمة 11,074,613 دينار كويتي، بدأت الإجراءات القانونية في استعادة مبلغ القرض. إن هذا القرض مكفول من خلال استثمار الشركة في الشركة الزميلة بقيمة دفترية تبلغ 4,824,279 دينار كويتي.

14- أسهم الخزينة (تتمة)

خلال السنة، لم تسدد المجموعة أقساط دائني تمويل إسلامي بمبلغ 2,258,110 دينار كويتي (2017: 7,662,262 دينار كويتي) وتعمل في الوقت الحالي على إعادة جدولة هذه المدفوعات.

إن المعدل الفعلي للربح المستحق يتراوح من 4.5% إلى 7.0% (2017: 4.5% إلى 7.0%) سنوياً.

16- دائنون ومصروفات مستحقة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
44,030,906	44,970,456	دفعات مقدماً من عملاء
983,898	1,174,171	مصروفات مستحقة ودائنون آخرون
1,278,173	1,284,694	أرصدة مستحقة من شراء عقارات استثمارية
4,932,478	4,788,916	أرصدة مستحقة إلى مقاولين ومستشارين
<u>51,225,455</u>	<u>52,218,237</u>	
		مصنفة كـ:
7,194,549	7,247,781	متداولة
44,030,906	44,970,456	غير متداولة
<u>51,225,455</u>	<u>52,218,237</u>	

17- معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً.

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف معينة دخلت فيها المجموعة في السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لم يكن هناك أي أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات علاقة مدرجة في بيان المركز المالي المجموع وبيان الدخل المجموع كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
257,925	244,507	مزايا قصيرة الأجل
77,638	106,789	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>335,563</u>	<u>351,296</u>	الإجمالي

18- التزامات

في 31 ديسمبر 2018، لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 9,544,715 دينار كويتي (2017: 10,858,504 دينار كويتي).

شركة أبيان للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة تم تنظيم المجموعة إلى ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية:

- دولة الإمارات العربية المتحدة
- الكويت
- دول أخرى

ترافق الإدارة نتائج التشغيل لوحداتها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس العائد على الاستثمار. لا يوجد لدى المجموعة أي معاملات فيما بين القطاعات.

	المجموع		دول أخرى		الكويت		دولة الإمارات العربية المتحدة	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
إيرادات القطاع	276,611	965,876	-	-	276,611	811,539	-	-
مصروفات القطاع	(1,963,492)	(4,959,220)	(1,625,000)	(2,707,332)	(536,880)	(626,888)	(1,426,612)	(1,426,612)
نتائج القطاع	(1,686,881)	(3,993,344)	(1,625,000)	(2,552,995)	(260,269)	184,651	(1,426,612)	(1,426,612)
موجودات القطاع	179,666,406	180,435,543	11,500,700	5,402,980	5,478,806	163,531,863	162,609,698	162,609,698
مطلوبات القطاع	94,574,574	94,117,583	-	36,142,837	35,348,545	57,974,746	59,226,029	59,226,029
التزامات ونفقات رأسمالية	9,544,715	10,858,504	-	-	-	10,858,504	9,544,715	9,544,715

20 - إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة للمجموعة لتحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية مسؤولية وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017.

20.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزامه بموجب أداة مالية مما يتسبب في تكبد خسائر مالية. تراقب المجموعة التعرض لمخاطر الائتمان على أرصدها المدينة والأرصدة لدى البنوك.

تسعى الشركة الأم للحد من مخاطر الائتمان لديها فيما يتعلق بالعملاء عن طريق وضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة الأرصدة المدينة القائمة.

يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية باستخدام مصفوفة المخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. تطبق المجموعة طريقة مبسطة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، والتي تستعين فيها بمخصص الخسارة المتوقعة على عمر الأداة بالنسبة لجميع الأرصدة التجارية المدينة. لم تتأثر الأرصدة المدينة لدى المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بصورة جوهرية، حيث إنه يتم مراقبتها بصورة مستمرة من قبل الإدارة وتعتبر قابلة للاسترداد. وبالتالي، لم يتم احتساب أي مخصص مقابل الأرصدة المدينة من أطراف ذات علاقة.

إن التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك محدود حيث إنه يتم الاحتفاظ به فقط لدى بنوك حسنة السمعة ذات معدلات ائتمانية مناسبة.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
28,939,056	27,933,456	مدينو إجارة (إيضاح 9)
8,126,242	7,267,867	مدينون ومدفوعات مقدماً * (إيضاح 10)
654,734	807,094	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 11)
<u>37,720,032</u>	<u>36,008,417</u>	الإجمالي

* يستثنى من المدينين والمدفوعات مقدماً مصروفات مدفوعة مسبقاً وعمولات بمبلغ 938,770 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 946,569 دينار كويتي).

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي الدخول في ترتيبات مع الأطراف المقابلة المعروفة وذات الجدارة الائتمانية فقط. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية للمجموعة والتي تتكون من المدينين ومديني الإجارة والأرصدة لدى البنوك يعادل القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

تركزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2018 كان بمبلغ 1,721,679 دينار كويتي (2017: 1,740,649 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى.

إن الأرصدة المدينة للمجموعة هي بصفة رئيسية من عملاء في الإمارات العربية المتحدة.

الضمان والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن الأرصدة المدينة من عملاء مضمونة بسندات ملكية العقار.

الجدارة الائتمانية لفئة الموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية لإدارة الجدارة الائتمانية للأرصدة المدينة. يتم مراقبة الأرصدة المدينة بصورة مستمرة.

20 - إدارة المخاطر (تتمة)

20.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلباتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بالترتيب لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس يومي.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017 استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. يتم التعامل مع السداد الخاضع للإخطار على أساس أن الإخطار يجب إرساله على الفور ويتم إدراجه في فترة أقل عن ثلاثة أشهر.

المطلوبات المالية	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	من 1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2018				
دائنو تمويل إسلامي	2,258,110	18,742,353	21,814,346	42,814,809
دائنون ومصرفيات مستحقة*	436,059	6,811,722	-	7,247,781
الإجمالي	2,694,169	25,554,075	21,814,346	50,062,590
2017				
دائنو تمويل إسلامي	6,163,600	14,091,233	23,325,635	43,580,468
دائنون ومصرفيات مستحقة*	469,845	6,724,704	-	7,194,549
الإجمالي	6,633,445	20,815,937	23,325,635	50,775,017

*لا يتضمن الدائنون والمصرفيات المستحقة دفعات مقدّماً من عملاء بقيمة 44,970,456 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: 44,030,906 دينار كويتي).

20.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تنتج مخاطر السوق من المراكز القائمة في الربح والعملات ومنتجات الأسهم حيث تتعرض جميعها للحركات العامة والمحددة في السوق والتغيرات في مستوى تقلب أسعار أو معدلات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير أعضاء مجلس الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

20.3.1 مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن عمليات الإقراض والاقتراض بالمجموعة تأخذ شكل مرابحة وإجارة، وهي أدوات تمويل إسلامي ذات معدلات أرباح ثابتة. وبالتالي، فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر معدلات الربح.

20.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة القائمة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الخسارة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغيرات في أسعار العملات، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

العملة	التغير في أسعار صرف العملات %	التأثير على النتائج دينار كويتي
دينار كويتي	+/- 1	156,259
دينار كويتي	+/- 1	188,838

20 - إدارة المخاطر (تتمة)

20.4

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمعة ويكون لذلك آثار قانونية أو رقابية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والمطابقة وتدريب العاملين وعمليات التقييم.

21 - إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة أن تقوم بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد ضمن صافي الدين.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
42,462,032	41,881,159	دائنو تمويل إسلامي (إيضاح 15)
(654,734)	(807,094)	ناقصاً: رصيد لدى البنك ونقد (إيضاح 11)
41,807,298	41,074,065	صافي الدين
86,317,960	85,091,832	حقوق الملكية
128,125,258	126,165,897	رأس المال وصافي الدين
33%	33%	معدل الإقراض

22 - قياسات القيمة العادلة

22.1 الأدوات المالية

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات	المدخلات	أسعار معلنة في	الإجمالي
الجهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	الجهرية الملحوظة (المستوى 2)	أسواق نشطة (المستوى 1)	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,558,934	-	-	2,558,934
2,558,934	-	-	2,558,934

31 ديسمبر 2018
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الإيرادات الشاملة الأخرى
أسهم غير مسعرة

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال عامي 2018 و2017.

22- قياسات القيمة العادلة (تمة)

22.1 الأدوات المالية (تمة)

البيات التقييم

لدى المجموعة استثمارات في منشآت مهيكلية غير مسعرة في سوق نشط. إن المعاملات في هذه الاستثمارات لا تقع بصفة منتظمة. وتستخدم المجموعة طريقة تقييم تستند الى صافي قيمة الأصل لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الأصل - عند الضرورة- بحيث تعكس اعتبارات مثل معدلات خصم السيولة وعوامل أخرى محددة تتعلق بالاستثمارات. وبناءا عليه، تم ادراج هذه الأدوات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لجميع الموجودات المالية الأخرى، انتهت الإدارة الى ان قيمتها الدفترية تقارب قيمتها العادلة.

مطابقة القيمة العادلة للبنود ضمن المستوى 3

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

تعديل الانتقال للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير دينار كويتي	اجمالي الربح المسجل في الأرباح او الخسائر دينار كويتي	اجمالي الربح المسجل في الإيرادات والمشتريات دينار كويتي	صافي (المبيعات) في 31 ديسمبر دينار كويتي
2,558,934	-	-	2,558,934

31 ديسمبر 2018
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
أسهم غير مسعرة *

* نتيجة للتغير في السياسة المحاسبية، فإن الاستثمارات في اسهم التي سبق ادراجها بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة (وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39) بمبلغ 2,558,934 دينار كويتي قد تم تسجيلها ضمن المستوى 3 لأول مرة. راجع الايضاح رقم 8 لمزيد من المعلومات.

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للبنود المدرجة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2018 موضح أدناه:

المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم النطاق حساسية القيمة العادلة للمدخلات

الخصم لضعف التسويق 20% (2017: لا شيء) إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% (2017: 10%) في معدل الخصم سوف يؤدي الى نقص (زيادة) في القيمة العادلة بمبلغ 511,787 دينار كويتي (2017: لا شيء) دينار كويتي

إن معدل الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي قررت المجموعة انه سيتم مراعاتها من قبل المشاركين السوق عند تسعير الاستثمارات.

22.2 الموجودات غير المالية

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية للمجموعة:

المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	المدخلات الجوهرية الإجمالي دينار كويتي	31 ديسمبر 2018 عقارات استثمارية (إيضاح 6)
28,891,776	28,891,776	
28,726,697	28,726,697	31 ديسمبر 2017 عقارات استثمارية (إيضاح 6)

22- قياسات القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي يتم تنفيذها من قبل مقيمين يضعون في اعتبارهم أسعار المعاملة الحديثة للعقار والعقارات المشابهة. يمثل سعر السوق لكل متر مربع والإيرادات السنوية مدخلات سوقية جوهرية ملحوظة في عملية التقييم.

23. أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

بتاريخ 18 فبراير 2019، أعلنت الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية أنها وقعت على مذكرة تفاهم مع إحدى جهات الإقراض لتسوية دائنات تمويل إسلامي بمبلغ 20,399,604، يمثل الرصيد الأساسي لتسهيلات التمويل وتكاليف التمويل ذات الصلة حتى 31 ديسمبر 2018، من خلال مقابل على أساس عيني بمبلغ 19,432,305 في تاريخ التوقيع على اتفاقية التسوية النهائية، بعد أقصى بحلول 30 يونيو 2019 كما يلي:

- (أ) عقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية بقيمة دفترية حالية تبلغ 22,874,040 دينار كويتي و 11,577,901 دينار كويتي، على التوالي يتم اعتبارها تسوية على أساس عيني 11,700,000 دينار كويتي طبقاً لمذكرة التفاهم المذكورة. سوف تقوم الشركة الأم بتسجيل خسارة بمبلغ 22,751,941 دينار كويتي كما وعندما يتم إجراء عمليات التسوية.
- (ب) بعض وحدات العقار قيد التطوير بإجمالي قيمة دفترية يبلغ 35,534,271 دينار كويتي يتم اعتبارها تسوية على أساس عيني بمبلغ 7,075,513 دينار كويتي. لا يزال يتم إجراء تحديد كمية الوحدات، وبناء عليه يتم تعليق نتيجة القيمة العادلة للعقار ليتم الموافقة عليها من الجهة المقرضة.
- (ت) بعض الاستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بقيمة دفترية تبلغ 656,792 دينار كويتي تمثل تسوية على أساس عيني بقيمة 656,792 دينار كويتي.