

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2018

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة**

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار 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 الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، 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 المطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

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.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ما يتعلق بهذه الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

(أ) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 14,382,872 دينار كويتي (2017: 15,714,810 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة (تتمة)

تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد على مدخلات رئيسية تتضمن القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. وعلى الرغم من أن هذه المدخلات غير ملحوظة بصورة مباشرة ولكن يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي أيدت التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينة. إضافة إلى ذلك، تحققنا من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة للمجموعة ضمن الإيضاح 14 حول البيانات المالية المجمعة.

(ب) انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 44,008,269 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 48,527,998 دينار كويتي). يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للمحاسبة عن الشركات الزميلة والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث إن الإدارة تستخدم أحكام وتقديرات لتقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

وكجزء من إجراءات التدقيق، قمنا بتقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها بما في ذلك التغيرات العكسية الجوهرية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها. كما قمنا بالتحقق من صحة افتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة العوامل ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتوقعات الاقتصادية لتحديد ما إذا كانت هناك أي مؤشرات على الانخفاض في القيمة.

إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة وكفاية الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 15 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ج) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها الدفترية 140,655,853 دينار كويتي (2017: 128,905,000 دينار كويتي) في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على المدخلات الأساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في هذه التقييمات، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملاءمة البيانات ذات الصلة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات للجوانب المقترنة بالمخاطر والتقديرات. وكجزء من هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، قمنا بمقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والتحقق من التقييمات على أساس العينة. إضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملاءمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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 المطبقة في دولة الكويت وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

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 تعتزم 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 أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

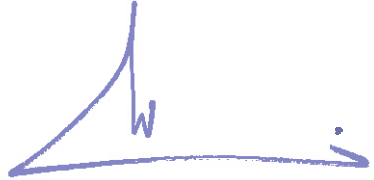
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يشير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى 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 للسنة 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 أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن 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، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، أنه حسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


بدر عادل الجادر

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

17 فبراير 2019

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	دينار كويتي	دينار كويتي
528,410	112,025			
9,667,860	9,803,803	5		
3,722,799	16,731,625	6		
605,465	373,552	7		
6,811,495	-	4		
(6,300,024)	65,335	15		
707,291	760,687			
771,746	2,373,060	8		
16,515,042	30,220,087			
(7,355,227)	(7,232,163)			
(1,768,133)	(6,232,646)	9		
(6,136,180)	(6,064,573)			
(487,290)	(324,251)	18		
545,826	(136,857)			
(3,570,879)	(3,210,259)	10		
(18,771,883)	(23,200,749)			
(2,256,841)	7,019,338			
-	-	27		
-	(1,426)			
-	-			
(170,347)	(525,081)			
(2,427,188)	6,492,831			
(850,114)	3,029,336			
(1,577,074)	3,463,495			
(2,427,188)	6,492,831			
(1.06) فلس	3.78 فلس	11		

الإيرادات

صافي إيرادات تمويل إسلامي
صافي إيرادات من عقود تأجير تشغيلي
إيرادات عقارات وإنشاءات
إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
ربح بيع شركة تابعة
حصة في نتائج شركات زميلة
أتعاب خدمات استشارية وإدارة
إيرادات أخرى

المصروفات

تكاليف تمويل
صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
تكاليف موظفين
استهلاك
صافي فروق تحويل عملات أجنبية
مصروفات أخرى

الربح (الخسارة) قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
ضريبة دعم العمالة الوطنية
الزكاة
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضرائب من شركات تابعة

ربح (خسارة) السنة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم
الحصص غير المسيطرة

ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,427,188)	6,492,831	ربح (خسارة) السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		موجودات مالية متاحة للبيع (معياري المحاسبة الدولي 39)
(285,347)	-	- التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
315,051	-	- المحول إلى الأرباح أو الخسائر من انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(106,694)	-	- خسائر معاد إدراجها في الأرباح أو الخسائر من بيع استثمارات متاحة للبيع
(76,990)	-	صافي الخسائر من موجودات مالية متاحة للبيع
26,610	(177,939)	حصة في (خسائر) إيرادات شاملة أخرى لشركات زميلة
(30,012)	(12,552)	فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
(80,392)	(190,491)	صافي خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
		صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
78,000	(12,904)	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
	(16,000)	18
78,000	(28,904)	صافي (خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(2,392)	(219,395)	خسائر شاملة أخرى للسنة
(2,429,580)	6,273,436	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(935,992)	2,851,666	مساهمي الشركة الأم
(1,493,588)	3,421,770	الحصص غير المسيطرة
(2,429,580)	6,273,436	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
28,690,121	26,302,587	12	النقد والنقد المعادل
1,130,253	95,096	13	مدينو تمويل إسلامي
15,714,810	14,382,872	14	عقارات للمتاجرة
2,608,887	-		استثمارات متاحة للبيع
-	2,429,959		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	396,826		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
48,527,998	44,008,269	15	استثمار في شركات زميلة
128,905,000	140,655,853	16	عقارات استثمارية
19,231,686	13,094,534	17	موجودات أخرى
60,218,624	59,209,142	18	ممتلكات ومعدات
6,775,563	5,443,802	19	عقار مستأجر
1,036,879	1,036,879	20	الشهرة
312,839,821	307,055,819		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	81,403,882	21	رأس المال
8,661,656	8,661,656	22	احتياطي عام
2,678,070	2,678,070		احتياطي أسهم خزينة
7,326,858	7,327,469	23	فائض إعادة تقييم أصل
(300,370)	(404,093)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
44,261	(129,114)		احتياطي القيمة العادلة
(10,305,466)	(6,359,048)		خسائر مترجمة
(11,339,726)	(11,339,726)	24	أسهم خزينة
78,169,165	81,839,096		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
39,268,102	38,946,368	4	الحصص غير المسيطرة
117,437,267	120,785,464		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
161,578,747	153,649,729	25	دائنو تمويل إسلامي
33,823,807	32,620,626	26	مطلوبات أخرى
195,402,554	186,270,355		إجمالي المطلوبات
312,839,821	307,055,819		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

منصور حمد المبارك
الرئيس التنفيذي

فهد علي محمد ثنيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
(2,256,841)	7,019,338		ربح (خسارة) السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,398,255	10,078,944	18	تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
1,215,004	1,331,761	19	استهلاك
1,768,133	6,232,646	9	إطفاء عقار مستأجر
(1,561)	(215,226)	6	صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة ومخصصات
2,735,526	(10,157,642)	16	ربح بيع عقارات استثمارية
(661,897)	(984,323)	5	(أرباح) خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(605,465)	(373,552)	7	ربح بيع ممتلكات ومعدات
(6,811,495)	-	4	صافي إيرادات من استثمارات وودائع ادخار
6,300,024	(65,335)	15	ربح بيع شركة تابعة
(545,826)	136,857		حصة في نتائج شركات زميلة
728,116	549,720		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
7,355,227	7,232,163		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
18,617,200	20,785,351		تكاليف تمويل
6,649,365	1,168,669		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
4,941,835	1,331,938		مدينو تمويل إسلامي
639,907	2,185,792		عقارات للمتاجرة
(1,366,306)	(1,981,140)		موجودات أخرى
29,482,001	23,490,610		مطلوبات أخرى
(305,089)	(546,398)		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
29,176,912	22,944,212		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
12,790,654	-		أنشطة الاستثمار
-	124,927		صافي متحصلات من بيع شركة تابعة
(216,214)	-		متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
1,408,350	-		أو الخسائر
(57,200)	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
227,100	-		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
(4,578,463)	(4,451,884)	16	شراء استثمار في شركات زميلة
819,525	4,463,611	16	متحصلات من بيع استثمار في شركات زميلة
254,057	279,925	7	شراء عقارات استثمارية
2,472,122	2,617,988		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(23,538,456)	(20,518,224)	18	إيرادات مستلمة من ودائع استثمارية وادخارية
12,608,181	11,294,547		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
1,374	154		شراء ممتلكات ومعدات
2,191,030	(6,188,956)		متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
			الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(8,433,125)	(5,042,369)		أنشطة التمويل
(17,304,899)	(10,315,038)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,717,329)	(489,476)		صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(2,734,459)	(3,295,753)		توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(30,189,812)	(19,142,636)		صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة
1,178,130	(2,387,380)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
27,491,459	28,669,589		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
28,669,589	26,282,209	12	النقد والنقد المعادل في 1 يناير
			النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ج. وشركاؤها التابعة

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

الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	اسهم خزينة دينار كويتي	خسائر مترجمة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي تحويل صلات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة تقييم أصل دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي عام دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(11,339,726)	(10,305,466)	44,261	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882
43,903	58,759	(14,856)	-	83,961	(98,817)	-	-	-	-	-
117,481,170	39,326,861	78,154,309	(11,339,726)	(10,221,505)	(54,556)	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882
6,492,831	3,463,495	3,029,336	-	3,029,336	-	-	-	-	-	-
(219,395)	(41,725)	(177,670)	-	-	(74,558)	(103,723)	611	-	-	-
6,273,436	3,421,770	2,851,666	-	3,029,336	(74,558)	(103,723)	611	-	-	-
(489,476)	(489,476)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(982,130)	(1,815,251)	833,121	-	833,121	-	-	-	-	-	-
(1,497,536)	(1,497,536)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
120,785,464	38,946,368	81,839,096	(11,339,726)	(6,359,048)	(129,114)	(404,093)	7,327,469	2,678,070	8,661,656	81,403,882
124,402,121	45,296,964	79,105,157	(11,339,726)	(9,608,918)	110,647	(202,878)	7,402,424	2,678,070	8,661,656	81,403,882
(2,427,188)	(1,577,074)	(850,114)	-	(850,114)	-	-	-	-	-	-
(2,392)	83,486	(85,878)	-	-	(66,386)	(97,492)	78,000	-	-	-
(2,429,580)	(1,493,588)	(935,992)	-	(850,114)	(66,386)	(97,492)	78,000	-	-	-
969,256	969,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3,787,201)	(3,787,201)	-	-	153,566	-	-	(153,566)	-	-	-
(1,717,329)	(1,717,329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(11,339,726)	(10,305,466)	44,261	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882

كما في 1 يناير 2018
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية و
في 1 يناير 2018 (راجع الإيضاح 3.2)
الرصيد كما في 1 يناير 2018 (محل إدراجه)
ربح السنة
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير
المسيطرة
التغير في حصص الملكية في شركات تابعة
حركات أخرى في الحصص غير المسيطرة

كما في 31 ديسمبر 2018
كما في 1 يناير 2017
خسارة السنة
خسائر شاملة أخرى للسنة
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
تأسيس شركة تابعة
بيع شركة تابعة
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير
المسيطرة

كما في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 33 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 فبراير 2019. يحق للجمعية العمومية للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 4 يناير 1999 طبقاً لأحكام القانون رقم (12) لعام 1998 الذي يقضي بترخيص تأسيس شركات الإجارة. تخضع الشركة الأم لرقابة هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي. يتضمن الإيضاح 4 تفاصيل الشركات التابعة الجوهرية.

2 الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- 1- تقديم منتج التمويل التأجير بكافة أشكاله وصوره.
- 2- القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- 3- القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- 4- الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لمصلحة المجموعة والغير.
- 5- تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- 6- القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية.
- 7- إدارة المحافظ نيابة عن العملاء.
- 8- الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- 9- تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد تأجيرها.
- 10- القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابة عن العملاء.
- 11- تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تتم مزاولة جميع الأنشطة أعلاه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم. يقع مكتب الشركة الأم الرئيسي المسجل في القبلة، قطعة 10، مبنى 2+1+3، مجمع علي ملا أحمد عبد الله الملا، الدور الرابع، مكتب رقم (11)، الكويت.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات المؤسسات الخدمات المالية الصادرة عن بنك الكويت المركزي في دولة الكويت. وتتطلب هذه التعليمات قياس خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لخسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 التزاماً بتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوبة وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أكبر؛ والتأثير الناتج على الإفصاحات ذات الصلة؛ وتطبيق متطلبات كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (يشار إليها معاً بـ "المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة للاستخدام في دولة الكويت").

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء قياس أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبالقائمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والعقارات الاستثمارية والأراضي المستأجرة المصنفة ضمن فئة الممتلكات والمعدات وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع طريقة عرض السنة الحالية. لقد تم إجراء عمليات إعادة التصنيف هذه لتقديم عرض أكثر ملائمة لبنود بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن عمليات إعادة التصنيف هذه ليس لها تأثير على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات والأرباح المدرجة في السنة السابقة.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

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

إن طبيعة وأثر هذه المعايير والتعديلات موضحاً 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 بمبدئياً بقياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بالنسبة للأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أن هذه الأدوات سيتم تصنيفها كدرجة بالتكلفة 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 تختر 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 القيمة العادلة المتعلقة بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المتراكمة إلى الخسائر المتراكمة 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 عدم الاعتراف بها قبل 1 يناير 2018.

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمطلوبات 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 المجموع.

(ب) الانخفاض في القيمة

يحل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل نموذج خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على التسهيلات الائتمانية والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك. يتم مطالبة المجموعة أيضاً باحتساب مخصص لخسائر الائتمان للتسهيلات الائتمانية وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بتصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. ينبغي تسجيل انخفاض قيمة التسهيلات الائتمانية بقيمة خسائر الائتمان المتوقعة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 وطبقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي أو المخصصات المطلوب احتسابها وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، أيهما أعلى. فيما يتعلق بالمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري والتي لها فترات استحقاق أقل من 12 شهر، قامت المجموعة بتطبيق طريقة مماثلة للطريقة المبسطة لخسائر الائتمان المتوقعة. تم عرض السياسات المحاسبية للمجموعة والمتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية في الإيضاح 3.4.

(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 حيث لا ينطبق عليها.

أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (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 المبدي 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 المتطلبات ذات الصلة.

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 بإتمام 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 التشغيلي وإيرادات العقارات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40- تحويلات العقار الاستثماري

يتم تطبيق التعديل 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 العقارات الاستثمارية للمجموعة.

أحكام انتقالية

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

- 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 الخسائر المتراكمة 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.

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

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله.
- تصنيف وإلغاء التصنيف السابق لبعض الموجودات المالية والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
- تصنيف بعض الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها لأغراض المتاجرة وفقًا للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

فيما يلي مجمل التأثير على الخسائر المتراكمة واحتياطي القيمة العادلة للمجموعة كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة ألف دينار كويتي	خسائر متراكمة ألف دينار كويتي	
44	(10,306)	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
		إعادة تصنيف الموجودات المالية من متاحة للبيع إلى مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(34)	34	إعادة تصنيف قياس القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم المدرجة سابقاً بالتكلفة
-	65	ناقصاً انخفاض القيمة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(65)	(15)	تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على دفاتر الشركات الزميلة
		الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق
(55)	(10,222)	المبني المقرر في 1 يناير 2018

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

تم تطبيق متطلبات التصنيف والقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي اعتباراً من تاريخ التطبيق المبني 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 لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	تعديلات الانتقال	القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات المالية:				
النقد والنقد المعادل	قروض ومدينون	28,690,121	-	28,690,121
مدينو تمويل إسلامي	قروض ومدينون	1,130,253	-	1,130,253
استثمارات في أوراق مالية- أسهم	موجودات مالية متاحة للبيع	2,215,769	133,755	2,349,524
استثمارات في أوراق مالية- أسهم	موجودات مالية متاحة للبيع	393,118	-	393,118

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

مطابقة القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إلى القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي مقابل القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 يناير 2018

القيمة الدفترية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير 2018 دينار كويتي	إعادة التصنيف دينار كويتي	القيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي كما في 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي
	(2,608,887)	2,608,887
393,118	393,118	-
2,215,769	2,215,769	-
2,608,887	-	2,608,887
الرصيد الختامي		
393,118	393,118	-
393,118	393,118	-
الرصيد الختامي		
2,215,769	2,215,769	-
133,755	133,755	-
2,349,524	2,349,524	-
الرصيد الختامي		

لم يتم إجراء أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير متى أمكن ذلك عندما تصبح سارية المفعول.

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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة 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.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

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

تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، إلا أن التأثير المحتمل ليس من المتوقع أن يكون مادياً حيث أن المجموعة هي المؤجر في أغلبية ترتيبات التأجير.

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 يوضح 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 والناتجة من تطبيق معيار المحاسبة الدولي 28 للاستثمارات 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 الشركة الزميلة وشركة المحاصة، فإن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

إن المعايير الأخرى الجديدة أو المعدلة التي صدرت ولكن لم تسر بعد ليس لها صلة بالمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز المالي المجموع أو الأداء المالي للمجموعة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي السياسات المحاسبية الهامة التي تم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر 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 الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
- تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. 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؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، للسياسات المحاسبية غير الموحدة على بياناتها المالية عند إدراجها في البيانات المالية المجمعة لكي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة 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 بيان الدخل الشامل المجمع من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة دون 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 وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم الاعتراف بأي أرباح أو خسائر ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقاً للقيمة العادلة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة كمصروف عند تكبها في المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيازة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام ويمثل أداة مالية ويخضع لنطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية يتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. إن المقابل المحتمل الآخر الذي لا يخضع لنطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتم قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعيد المجموعة تقييم مدى صوة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما يتم توزيع الشهرة على وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الظروف على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات. تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج 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 فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. يتم عرض أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك عند حدوث تغير تم إدراجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغيرات، متى كان ذلك مناسباً، ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة الشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

يُدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، ويمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة في نفس فترة البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات على السياسات المحاسبية لهذه الشركات بحيث تتوافق مع تلك المتبعة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة بشأن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تجري المجموعة تقديرًا في تاريخ البيانات المالية المجمعة لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة كـ "حصة في أرباح شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما يدرج الفرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات

تقوم المجموعة بالاعتراف بالإيرادات عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الموجودات إلى العملاء أو عندما يتم تقديم الخدمات. يجب أيضاً الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية قبل الاعتراف بالإيرادات:

إيرادات تأجير

إن المجموعة هي المؤجر في ترتيبات عقود التأجير التشغيلي. ويتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي لأسطول السيارات والعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات أتعاب

يتم استحقاق الأتعاب المكتسبة من تقديم الخدمات على مدة الفترة الزمنية لتقديم الخدمات. وتتضمن هذه الأتعاب الاستشارات وأتعاب الإدارة. وتسجل إيرادات الأتعاب عندما يتم تقديم الخدمات ذات الصلة.

إيرادات من مبيعات عقارات

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

بيع بضاعة

تسجل الإيرادات من بيع البضاعة في الفترة الزمنية التي تنتقل خلالها السيطرة على البضاعة إلى العميل ويكون ذلك عادة عند تسليم البضاعة.

إيرادات تمويل إسلامي

يتم الاعتراف بالإيرادات من المساومة والإجارة والتورق والعقارات على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد القائم.

إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام المدفوعات.

تكاليف التمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو لغرض البيع كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل كافة تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها. تتكون تكاليف التمويل من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة لغرض اقتراض أموال.

الضرائب

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضرائب على الشركات التابعة الأجنبية وفقاً للنظم المالية السارية في كل دولة تعمل بها هذه الشركات.

أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة عي معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم. إن أمكن.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية

في الفترة الحالية، قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية. راجع القسم 3.2 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 المبني

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 زائداً 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 المبني، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى- الاستثمار في أدوات الدين المالية، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبني، ما لم تقيم 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 التالية 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 المبني باستثمار في أسهم غير محتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة أن تختار – على نحو غير قابل للإلغاء- عرض التغيرات 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 المبني، 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.

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 الربح التعاقدية والاحتفاظ بمعدل ربح معينة ومطابقة مدة الموجودات المالية بمدة المطلوبات ذات الصلة أو التدفقات النقدية الخارجة المتوقعة أو تحقق 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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية- تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

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 والعائد فقط – السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

لأغراض هذا التقييم، يعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي في تاريخ الاعتراف. ويعرف "الربح" بمقابل القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الانتماء 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 مقدما وشروط التمديد،
- الشروط التي تمنع مطالبة المجموعة بالتدفقات النقدية من موجودات معينة (مثل ترتيبات الموجودات بدون حق الرجوع)، و

إن سمات المدفوعات مقدما تتسق مع معايير مدفوعات أصل المبلغ والعائد فقط إذا كان المبلغ المدفوع مقدماً يمثل بصورة جوهرية المبالغ غير المدفوعة من أصل المبلغ والعائد على أصل المبلغ القائم والذي قد يتضمن تعويض إضافي معقول للإنتهاء 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 زائداً الفوائد التعاقدية المستحقة (غير المدفوعة) (والتي قد تتضمن أيضاً تعويض إضافي معقول للإنتهاء المبكر) تعتبر متسقة مع هذه المعايير إذا كانت القيمة العادلة للسداد المبكر غير جوهرية عند الاعتراف المبني.

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

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي ربح أو إيرادات توزيعات أرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الربح، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

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 بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

◀ الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

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

يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة كما يلي:

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى والودائع ذات فترة استحقاق قصيرة الاجل ويمكن انهاءها بصورة مبكرة عند الطلب.

مدينو تمويل إسلامي

يتم تصنيف مدينو المساومة والإجارة والعقارات والتورق كـ "مديني تمويل إسلامي" وتدرج بالتكلفة المطفأة

مدينو المساومة

ينشأ مدينو المساومة عن ترتيبات تمويل حيث يتفاوض المشتري والبائع على السعر والشروط، دون أن يشترط علم المشتري بتكلفة السلعة المتفاوض عليها، بيد أن السلعة يجب أن تكون معروفة بصورة محددة وينبغي أن تمتلكها المجموعة وأن تكون جاهزة للتسليم للمشتري عند إتمام المعاملة. يدرج مدينو المساومة بالتكلفة المطفأة، بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

مدينو الإجارة

ينشأ مدينو الإجارة عن ترتيبات تمويل تتضمن الشراء والتأجير الفوري لأصل بالتكلفة زائد ربح متفق عليه. يتم سداد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل. يدرج مدينو الإجارة بالتكلفة المطفأة، بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

مدينو عقارات

يتعلق مدينو العقارات بالمبيعات إلى العملاء على أساس عقود مساومة وإجارة مع استحقاق الأرصدة المدينة خلال فترة أقصاها 120 شهراً من تاريخ البيع. تدرج مدينو العقارات بالتكلفة المطفأة بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

مدينو تورق

يمثل مدينو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل للسلع المباعة بموجب ترتيبات مضاربة. يدرج مدينو التورق بالتكلفة المطفأة بالصافي بعد مخصص انخفاض القيمة.

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

◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات الربح أو توزيعات الأرباح في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

◀ موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق
تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي

◀ قروض ومدينون
تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي

◀ موجودات مالية متاحة للبيع
تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الربح وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمتراكمة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة في حقوق الملكية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية- القياس اللاحق والأرباح والخسائر

يستند قياس المطلوبات المالية للمجموعة إلى تصنيفها كما يلي:

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو التمويل الإسلامي المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة. تدرج أرصدة المرابحة الدائنة بالمبلغ التعاقدى المستحق ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الأرباح المستحقة كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون ومصرفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال مقاولات من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

(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 لتحويل الموجودات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع وتحفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

لا تعترف المجموعة بالتزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزامات التعاقدية المرتبطة به أو إلغائها أو انتهاء صلاحيتها. كما لا تعترف المجموعة بالالتزام المالي 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 مقترضة) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(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 آن 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 المتكبدية، ضمن معيار المحاسبة الدولي 39. يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدية" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير في طريقة محاسبة الشركة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال طريقة الخسائر المتكبدية لمعيار المحاسبة الدولي 39 بطريقة خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على الأدوات المالية التالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك
- التمويل الإسلامي إلى العملاء
- المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

لا تخضع الاستثمارات في أسهم لخسائر الائتمان المتوقعة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك فيما يتعلق المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للأدوات، حيث أن تطبيق الطريقة المبسطة لا يستلزم تتبع التغيرات في مخاطر الائتمان. وقامت 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 متغير في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متغير في بعض الحالات، عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل أخذ التحسينات الائتمانية المحفوظ بها من قبل المجموعة في الاعتبار. ويتم شطب الأصل المالي في حالة عدم وجود توقعات معقولة باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية المتعلقة به.

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة على الأرصدة لدى البنوك ومديني الموظفين والتأمينات المستردة (المدرجة في الأرصدة المدينة الأخرى) حيث تعتبر هذه الأدوات منخفضة المخاطر ولا تتوقع المجموعة تكبد أي خسائر ائتمانية فيما يتعلق بتلك الأدوات.

تحديد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة العامة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة على مديني التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. وفقاً للطريقة العامة، يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على ثلاث مراحل. بالنسبة لمخاطر الائتمان التي لم تتعرض لزيادة جوهري منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان الناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال مدة 12 شهر التالية (خسائر الائتمان المتوقعة خلال 12 شهر-المرحلة 1). بالنسبة للمخاطر التي تعرضت لزيادة الملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي، فيتم احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى الأعمار المتبقية للتعرض دون النظر توقيت إلى التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - المرحلة 2). بالإضافة إلى ذلك، تقيس المجموعة مخصصات الخسائر بقيمة تعادل خسائر الائتمان على مدى عمر الأداة التي انخفضت قيمتها الائتمانية استناداً إلى الدليل الموضوع لانخفاض في القيمة (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المصنفة في المرحلة 3). ترى المجموعة أن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة منخفضة المخاطر الائتمانية عندما يتسم الطرف الآخر بقوة في مركز السيولة ما يتيح له الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالتدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب.

إن خسائر الائتمان المتوقعة تتمثل في خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من احتمالات أحداث التعثر على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. تمثل خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر جزء من خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والناتجة من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم احتساب خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة وخسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر على أساس فردي أو على أساس مجمع بناءً على طبيعة المحفظة الأساسية للأدوات المالية.

تحديد مراحل خسائر الائتمان المتوقعة

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت هناك زيادة جوهري في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي من خلال مقارنة مخاطر التعثر التي حدثت على مدار العمر المتوقع المتبقي اعتباراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة مع مخاطر التعثر في تاريخ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الزيادة الجوهري في المخاطر الائتمانية تمثل سلسلة من الحدود النسبية والمجردة. ويتم اعتبار أن كافة الموجودات المالية متأخرة السداد لمدة 30 يوم تتضمن زيادة جوهري في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تكن المعايير الأخرى تشير إلى زيادة جوهري في المخاطر الائتمانية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

تحديد مراحل خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، تقوم المجموعة أيضاً بإجراء تقييم لتحديد ما إذا وجد انخفاض القيمة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي أو المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. تعتبر المجموعة أن الأصل المالي قد تعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر ذي تأثير ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو عندما تكون المدفوعات التعاقدية متأخرة السداد لمدة 90 يوم. تصنف كافة الموجودات المالية التي تعرضت للانخفاض في القيمة الائتمانية ضمن المرحلة 3 لأغراض قياس خسائر الائتمان المتوقعة. يتضمن الدليل على الانخفاض الائتماني للأصل المالي البيانات الملحوظة التالية:

- صعوبة مالية جوهرية للمقرض أو جهة الإصدار
- مخالفة بنود العقد مثل أحداث التعثر أو التأخر في السداد
- قيام المقرض بمنح المقرض حق امتياز، ما لم يضع المقرض في اعتباره خلاف ذلك، لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بتعرض المقرض لصعوبة مالية

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، في حالة عدم زيادة مخاطر الائتمان لمديني التمويل الإسلامي أو المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة بشكل جوهري منذ الاعتراف المبني أو لم تتعرض للانخفاض في القيمة الائتمانية، يتم تصنيف هذه الموجودات المالية ضمن المرحلة 1.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل خصم مناسب للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب عقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. بالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة عند الطلب، لا ترى المجموعة أن تأثير خصم النقص في التدفقات النقدية المستقبلية جوهرياً حيث أنه من المتوقع تسوية هذه الأرصدة خلال فترة زمنية قصيرة. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمال التعثر والخسارة عند التعثر والمخاطر عند التعثر. إن تحديد هذه العناصر يتطلب أحكام جوهرياً من الإدارة.

إدراج المعلومات المستقبلية

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية المتوقعة أن يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لغرض إدراج المعلومات المستقبلية ضمن نماذج خسائر الائتمان المتوقعة. وتعكس تلك المتغيرات بصورة أساسية التقديرات المعقولة والمؤيدة لظروف الاقتصاد الكلي في المستقبل. وتقوم الإدارة بمراجعة الافتراضات والتقديرات على أساس منتظم.

الشطب

يتم شطب إجمالي القيمة الدفترية لمديني التمويل الإسلامي (إما جزئياً أو بالكامل) عندما تقرر المجموعة أن المدينين ليس لديهم موجودات أو مصادر دخل قد تؤدي إلى إنتاج تدفقات نقدية كافية لسداد المبالغ. على الرغم من ذلك، فإن الموجودات المالية التي يتم شطبها لا تزال تخضع لتطبيق الأنشطة للالتزام بالإجراءات التي تقوم المجموعة باتخاذها لاسترداد المبالغ المستحقة.

عرض مخصص خسائر الائتمان المتوقعة في بيان المركز المالي المجموع

يتم عرض مخصصات الخسائر المرتبطة بخسائر الائتمان المتوقعة كإقطاع من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية وذلك بالنسبة للموجودات المالية المدرجة وفقاً للتكلفة المطفأة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

مخصص خسائر الائتمان وفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي

يتم مطالبة المجموعة باحتساب خسائر الائتمان من مديني التمويل الإسلامي وفقاً للتعليمات الصادرة عن بنك الكويت المركزي بشأن تصنيف التسهيلات الائتمانية واحتساب المخصصات. يتم تصنيف التسهيلات الائتمانية كمتأخرة السداد عندما لا يتم استلام دفعة ما في تاريخ سدادها المتعاقد عليه أو في حالة زيادة التسهيل الائتماني عن الحدود المعتمدة. ويتم تصنيف التسهيل الائتماني كمتأخر السداد ومنخفض القيمة عندما يكون مبلغ الربح أو القسط الأساسي متأخر السداد لمدة تزيد عن 90 يوم وكذلك في حالة زيادة القيمة الدفترية عن قيمتها التقديرية الممكن استردادها. يتم إدارة ورقابة القروض متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة والقروض متأخرة السداد ومنخفضة القيمة كتسهيلات غير منتظمة ويتم تصنيفها إلى أربعة فئات تستخدم بعد ذلك لتحديد المخصصات:

الفئة	المعيار	المخصصات المحددة
قيد المراقبة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 90 يوم	-
شبه قياسية	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 91-180 يوم	20%
مشكوك في تحصيلها	غير منتظمة لمدة تتراوح بين 181-365 يوم	50%
معذومة	غير منتظمة لمدة تزيد عن 365 يوم	100%

قد تقوم المجموعة أيضاً بإدراج التسهيل الائتماني ضمن إحدى الفئات المذكورة أعلاه استناداً إلى أحكام الإدارة بشأن الظروف المالية و/أو الظروف غير المالية الخاصة بالعمل.

إضافة إلى المخصصات المحددة، يتم احتساب نسبة 1% كحد أدنى من المخصصات العامة للتسهيلات النقدية ونسبة 0.5% للتسهيلات غير النقدية وذلك لكافة التسهيلات الائتمانية القائمة (بالصافي بعد بعض فئات الضمانات المحددة) والتي لا تخضع لاحتساب المخصصات المحددة.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ بيانات مالية مجمعة - في حالة الأصل المالي - لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أصلًا ماليًا محددًا قد تنخفض قيمته، وبالنسبة للموجودات الأخرى، يتم تحديد ما إذا كان هناك مؤشر بأن أصلًا محددًا قد تنخفض قيمته. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد الاعتراف المبدئي للأصل ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل أو المؤشر، تسجل أي خسارة من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة المؤشرات التي تشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المبلغ الأساسي أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات العجز. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد؛
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة؛
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي للعائد على أصل مالي مماثل.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على كافة التسهيلات الائتمانية، بالصافي بعد بعض فئات الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لاحتساب مخصصات محددة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (تتمة)

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

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا وجد دليل موضوعي على انخفاض قيمة استثمار أو مجموعة استثمارات. في حالة الاستثمارات في أسهم المصنفة كمستحقة للبيع، قد 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. إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكاماً ولا تأخذ هذه الأحكام، تقوم الإدارة بتقييم عدة عوامل من بينها مدة أو حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته.

باستثناء أدوات حقوق الملكية المصنفة كمستحقة للبيع، يتم الاعتراف بعكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. ولا يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أسهم لمستحقة للبيع من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، وتدرج الزيادات في قيمتها العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. 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 هو القيمة العادلة 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. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تقييم 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.

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. وبالنسبة للفترة الأطول، 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 آخر خسارة تقييم مسجلة. إن العكس محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استرداده ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج العكس في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع العكس كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تتوافر الظروف التي تشير إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتحدد انخفاض قيمة الشهرة بتقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة من وحدات إنتاج النقد) التي تتوزع عليها الشهرة. تسجل خسائر انخفاض القيمة إذا كان المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية. لا يمكن عكس خسائر انخفاض القيمة المتعلقة بالشهرة في فترات مستقبلية.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 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:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملائمة للأصل أو الالتزام.

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

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 المدرجة في البيانات المالية المجمعة بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى يتم تكبدها عند بيع العقارات.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر خلال الفترة التي تنشأ فيها. ويتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تقييم سنوي يجريه خبير تقييم معتمد خارجي من خلال تطبيق نماذج التقييم المناسبة.

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 عدم الاعتراف. 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.

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 للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي التكلفة على أساس المتوسط المرجح وتتضمن المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه وحالته الحالية.

إن صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد ناقصا التكاليف المقدرة للإنجاز والتكاليف المقدرة اللازمة لإتمام البيع.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض متراكمة في القيمة، إن وجدت. يتم لاحقاً إعادة تقييم الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة السوقية لها والتي تم تحديدها من قبل مقيم عقارات. يتم إعادة تقييم الأراضي المستأجرة بصورة متكررة لضمان أن القيمة العادلة للعقار لا تختلف عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية. عند إعادة تقييم أصل، فإن أي زيادة في القيمة الدفترية نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى فائض إعادة تقييم أصل ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة الدفترية للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات. كما يتم تحميل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم مبدئياً ومباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي نفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقي كمصروف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

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

مباني	20-40 سنة
أثاث وتركيبات	3-5 سنوات
أدوات ومعدات مكتبية	3-5 سنوات
سيارات	1-4 سنوات
سيارات تأجير	على مدى فترة الإيجار

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استرداده التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند تكبدها.

يتم استبعاد أي بند من بنود الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً عند البيع أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم اعتراف بالأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في سنة عدم الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع. تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب. كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المرحلة ثم تحمل إلى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة، وحساب احتياطي أسهم الخزينة. ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح السنة المتعلق بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة.

يتم احتساب قيمة ربحية السهم المخففة بقسمة الربح المتعلق بالمساهمين العاديين للشركة الأم (بعد تعديل حصة الأسهم التفضيلية القابلة للتحويل) على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها لتحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل أو يتضمن عقد تأجير إذا كان تنفيذ الترتيب يستند إلى استخدام أصل معين أو موجودات معينة، ويقوم الترتيب بتحويل الحق في استخدام الأصل (أو الموجودات) حتى وإن لم يتم النص صراحة في الترتيب على هذا الأصل (أو هذه الموجودات).

المجموعة كمستأجر

يتم رسملة عقود التأجير التمويلي في بداية عقد التأجير وفقاً للقيمة العادلة للعقار المستأجر في تاريخ البداية أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير على أساس نسبي بين رسوم التمويل وتخفيض التزام الإيجار للوصول إلى معدل فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام. ويتم الاعتراف برسوم التمويل ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم استهلاك الأصل المستأجر على مدى العمر الإنتاجي للأصل. على الرغم من ذلك، في حالة عدم وجود تأكيد معقول من حصول المجموعة على الملكية في نهاية مدة الإيجار، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة التأجير أيهما أقصر.

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد إيجار يختلف عن عقد التأجير التمويلي. يتم الاعتراف بمدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسملة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للموجودات أو مدة الإيجار أيهما أقصر. ويتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية حتى نهاية يناير 2023 (ما يمثل مدة الإيجار) ناقصاً أي انخفاض مراكم في القيمة.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تنقل فيها المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة على أساس القسط الثابت على مدى فترات الإيجار وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة نتيجة لطبيعتها التشغيلية. إن التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة في التفاوض والترتيبات المتعلقة بعقد التأجير التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتسجل على مدى فترة التأجير وفقاً لنفس الأسس التي يتم بها تسجيل إيرادات التأجير. كما تسجل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لكافة موظفيها في الكويت وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى طول فترة خدمة الموظفين والراتب النهائي وتخضع لإنهاء الحد الأدنى من مدة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات للهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تسجل الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبند (أي أن فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان الأرباح أو الخسائر المجمع يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على التوالي).

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

تتم معاملة أية شهرة ناتجة من حيازة شركة أجنبية وأي تعديلات على القيمة العادلة للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة من الحيازة كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الصرف الفوري لتحويل العملات الأجنبية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل تدفق موارد تنطوي على منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة لتسوية الالتزام، ويمكن قياس مبلغ الالتزام بصورة موثوق منها.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية لأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، تتحقق الزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكاليف تمويل.

موجودات بصفة الأمانة

تقدم المجموعة خدمات الضمان وخدمات الأمانة الأخرى التي ينتج عنها الاحتفاظ بموجودات أو استثمار موجودات نيابة عن العملاء. لا يتم عرض الموجودات المحتفظ بها بصفة أمانة في البيانات المالية المجمعة ما لم تستوفي معايير الاعتراف حيث أنها ليست ضمن الموجودات الخاصة بالمجموعة.

3.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المتعلقة بها، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

الأحكام الجوهرية

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظتها العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لحفظه أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، انتهت المجموعة إلى أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام الجوهرية (تتمة)

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 والربح فقط على أصل المبلغ القائم.

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

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

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

تحدد الإدارة عند حيازة عقار ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار مستأجر. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد. كما تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري أو عقار مستأجر إذا تمت حيازته لتوليد إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتوريد البضاعة وتقديم الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات صلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

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.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

تقوم الإدارة بمراجعة تقديرها للأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى الاستخدام المتوقع للموجودات. كما أن عدم التأكد المرتبط بهذه التقديرات يتعلق بالتقادم التكنولوجي الذي قد يغير استخدام بعض برامج ومعدات تكنولوجيا المعلومات.

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 المشاركون 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.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها. ويتطلب ذلك تقدير القيمة العادلة ناقصا التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة أثناء الاستخدام يتطلب من المجموعة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

انخفاض قيمة عقار مستأجر

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار المستأجر في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة، أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل. في حالة وجود ذلك المؤشر أو الدليل، يتم تقدير القيمة الممكن استردادها للأصل ويتم تسجيل انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استردادها. تقوم الإدارة بتقييم العقار المستأجر لغرض تحديد انخفاض القيمة بناء على الأدلة السوقية باستخدام أسعار قابلة للمقارنة يتم تعديلها مقابل عوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة

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

يتم تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار للمتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وتقوم المجموعة بتحديد بناء على المعاملات المقارنة المحددة من قبل المجموعة لعقارات تقع في نفس الموقع الجغرافي وتتبع نفس الفئة العقارية.

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناء على تقديرات يقوم بإعدادها خبراء تقييم عقاري مستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية قياس هذه القيم بصورة موثوقة منها. يعرض الإيضاح 16 الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

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

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. على وجه الخصوص، فإن تقييم مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية يتطلب أحكام من الإدارة عدم الحاجة إلى تحديد مستوى انخفاض القيمة. تستند هذه التقديرات بالضرورة إلى افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متباينة من الأحكام وعدم التأكد وقد تختلف النتائج الفعلية نتيجة التغيرات المستقبلية في هذه المخصصات.

خسائر الائتمان المتوقعة على الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتقدير خسائر الائتمان المتوقعة لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

يجب وضع أحكام جوهرية لتطبيق المتطلبات المحاسبية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة، مثل:

- تحديد معايير الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان،
- اختيار الافتراضات المناسبة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة،
- وضع عدد من الترجيحات النسبية للسيناريوهات المستقبلية لكل نوع من المنتجات/ الأسواق وخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بها، و
- تطوير مجموعة من الموجودات المالية المماثلة لغرض قياس خسائر الائتمان المتوقعة.

يعرض الإيضاح 31.1 معلومات حول الأحكام والتقدير الجوهري التي تتخذها المجموعة فيما يتعلق بالبنود الموضحة أعلاه.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

خسائر الائتمان المتوقعة على الموجودات المالية- السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (تتمة)

بالنسبة للمدينين التجاريين، تقوم المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان، وبدلاً من ذلك تقوم بتسجيل مخصص خسائر بناءً على خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي للبنود في تاريخ البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المحددة والمتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. وقد تختلف النتائج عن تلك التقديرات.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوقة منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

4 معلومات المجموعة

فيما يلي الشركات الرئيسية التابعة للمجموعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %		الأنشطة الرئيسية
		2017	2018	
شركة توازن القابضة ش.م.ك. (مقفلة) *	الكويت	99.9%	99.9%	شركة قابضة
شركة الشرق الأولى للتجارة العامة ذ.م.م. * ("الشرق الأولى")	الكويت	99%	99%	التجارة العامة
شركة بوابة الشرق العقارية (شركة ملكية فردية) **	الكويت	99.9%	100%	خدمات عقارية
شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة) *	الكويت	99.9%	99.9%	أنشطة الإجارة
شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") ***	الكويت	48.1%	50.5%	تجارة وتأجير معدات ثقيلة
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أري سي)	الكويت	57.8%	59.1%	الخدمات العقارية
مول الجهراء - شركة محاصة	الكويت	83.9%	84%	الخدمات العقارية
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة أعيان العقارية)	الكويت	57.8%	59.1%	التمويل العقاري
شركة تكاتف العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة مبرد)	مصر	48.1%	50.5%	الخدمات العقارية
شركة محاصة يال مول	الكويت	72.1%	73.0%	الخدمات العقارية

* تمتلك المجموعة حصص ملكية فعلية بنسبة 100% في الشركات التابعة. تمتلك المجموعة بصورة مباشرة حصص في الشركات التابعة ذات الصلة كما هو مبين أعلاه، ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بصورة غير مباشرة باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص في الشركة التابعة.

** خلال السنة، تم نقل ملكية شركة بوابة الشرق العقارية (شركة ملكية فردية) إلى الشركة الأم وبالتالي أصبحت الشركة الأم تمتلك حصص في هذه الشركة التابعة بصورة مباشرة.

*** على الرغم من أن المجموعة تمتلك حقوق تصويت أقل من 50% في شركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد")، قررت المجموعة في 2017 أن لديها سيطرة فعلية على شركة مبرد. تتضمن العوامل التي أخذتها المجموعة في الاعتبار حقوق التصويت والحجم النسبي وتوزيع حصص الملكية على المساهمين الآخرين ومعدلات الحضور والتصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين واجتماعات مجلس الإدارة ومشاركة وظائف الإدارة العليا بين المجموعة وشركة مبرد.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

4 معلومات المجموعة (تتمة)

شركة تابعة جوهرية مملوكة بصورة جزئية

انتهت المجموعة إلى أن شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("أعيان العقارية") وشركة مبرد القابضة ش.م.ك.ع. ("مبرد") هما الشركتان التابعتان الوحيدتان اللتان تمتلكان حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,091,167	28,269,417	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
10,220,081	9,943,982	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.

الأرباح/ (الخسائر) الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(3,152,392)	2,537,279	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
1,001,291	852,421	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.
211,436	-	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)*

* خلال 2017، أبرمت كل من الشركة الأم وشركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع. ("مبرد") - شركة تابعة للشركة الأم - اتفاقية مع طرف آخر لبيع حصتي ملكيتهما بالكامل بنسبة 72.91% و 25.03% على التوالي في شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة) ("إنشاء" شركة تابعة للمجموعة سابقاً). سجلت المجموعة ربح بمبلغ 6,811,495 دينار كويتي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة هذه المعاملة.

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لهذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2017		2018		
إ إنشاء	مبرد	أعيان العقارية	مبرد	أعيان العقارية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1,051,719	3,629,392	3,117,690	2,033,310	13,085,930
(251,654)	(1,779,866)	(4,784,531)	(353,499)	(3,432,541)
800,065	1,849,526	(1,666,841)	1,679,811	9,653,389
(187,716)	1,913,236	(1,652,205)	1,909,334	9,649,275
بيان الأرباح أو الخسائر				
الإيرادات				
المصروفات				
ربح (خسارة) السنة				
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة				
بيان المركز المالي				
إجمالي الموجودات				
إجمالي المطلوبات				
إجمالي حقوق الملكية				
التدفقات النقدية				
التشغيل				
الاستثمار				
التمويل				
-	980,016	10,748,273	1,533,008	(330,851)
-	1,640,539	(2,118,200)	969,599	(3,180,868)
-	(1,848,377)	(4,360,497)	(900,409)	(450,864)
-	772,178	4,269,576	1,602,198	(3,962,583)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل				

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

5 صافي الإيرادات من عمليات التأجير

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
21,018,615	22,206,146	إيرادات تأجير عقود تأجير تشغيلي
1,471,486	1,273,652	إيرادات خدمات وصيانة
661,897	984,323	ربح بيع سيارات
23,151,998	24,464,121	
(8,910,965)	(9,754,693)	ناقصا: استهلاك سيارات مؤجرة (إيضاح 18)
(4,573,173)	(4,905,625)	ناقصا: مصروفات صيانة وتأمين
9,667,860	9,803,803	صافي الإيرادات من عمليات التأجير

6 إيرادات عقارات وإنشاءات

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
9,224,092	850,000	بيع عقارات للمتاجرة
(7,637,003)	(775,950)	تكلفة مبيعات عقارات للمتاجرة
1,587,089	74,050	ربح بيع عقارات للمتاجرة
2,711,282	-	بيع مواد إنشاء
(1,889,012)	-	تكلفة مواد إنشاء مبيعة
822,270	-	إجمالي ربح بيع مواد الإنشاء
1,561	215,226	ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 16)
(2,735,526)	10,157,642	أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 16)
5,963,758	7,364,823	إيرادات تأجير من عقارات استثمارية
1,928,325	3,105,516	إيرادات تأجير من عقار مستاجر
(1,215,004)	(1,331,761)	إطفاء عقار مستاجر (إيضاح 19)
(2,629,674)	(2,853,871)	مصروفات متعلقة بعقارات
3,722,799	16,731,625	

7 إيرادات من استثمارات وودائع ادخار

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
254,057	279,925	ودائع استثمارية وأرباح ادخار
114,223	278,703	إيرادات توزيعات أرباح
116,813	-	ربح بيع استثمار في شركات زميلة
120,372	-	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
-	77,923	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(262,999)	التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
605,465	373,552	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8 إيرادات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
-	1,419,454
-	450,000
771,746	503,606
<u>771,746</u>	<u>2,373,060</u>

ربح بيع موجودات أخرى
استردادات من مطالبات تأمينية
إيرادات أخرى

9 صافي خسائر انخفاض القيمة وخسائر الائتمان المتوقعة والمخصصات

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
(1,516,627)	(133,512)
2,183,686	1,075,609
-	3,817,271
72,847	-
142,500	1,139,811
(310,434)	-
394,761	-
801,400	333,467
<u>1,768,133</u>	<u>6,232,646</u>

عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 13)
خسائر انخفاض قيمة موجودات أخرى (إيضاح 17)
خسائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 17)
خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة (إيضاح 14)
خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 18)
عكس خسائر استثمار في شركات زميلة
خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
مخصصات أخرى

10 مصروفات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
1,262,789	1,185,332
773,174	972,111
161,469	161,951
55,000	55,000
1,318,447	835,865
<u>3,570,879</u>	<u>3,210,259</u>

مصروفات مباني
اتعاب قانونية ومهنية
مصروفات تسويق وإعلان
مكافأة أعضاء مجلس إدارة شركات زميلة
مصروفات أخرى

11 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

تحتسب ربحية (خسارة) السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة

2017	2018
(850,114)	3,029,336
<u>801,673,982</u>	<u>801,673,982</u>
(1.06)	3.78

الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)

12 النقد والنقد المعادل

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي
8,265,121	5,919,287
20,425,000	20,383,300
28,690,121	26,302,587
(20,532)	(20,378)
<u>28,669,589</u>	<u>26,282,209</u>

نقد وارصدة لدى البنوك
ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
النقد والارصدة لدى البنوك كما هي مدرجة في بيان المركز المالي المجمع
ناقصاً: ارصدة محتجزة
النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجمع

يتم إيداع الودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية لفترات متباينة تتراوح من يوم واحد وحتى (6 أشهر) ويمكن الغاءها بصورة مبكرة عند الطلب. إن الودائع قصيرة الأجل تحمل متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 2% (2017: 2%) سنوياً.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

13 مدينو تمويل إسلامي

31 ديسمبر 2018	إجمالي المدينين	ناقصا: إيرادات مؤجلة	مساومة دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تورق دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
			5,372,069	2,127,858	96,144	1,134,899	8,730,970
			(911,029)	(343,872)	(7,330)	(104,463)	(1,366,694)
			4,461,040	1,783,986	88,814	1,030,436	7,364,276
		ناقصا: خسائر انخفاض القيمة	-	-	887	-	887
		- عامة	4,461,040	1,783,986	-	1,023,267	7,268,293
		- محددة	4,461,040	1,783,986	887	1,023,267	7,269,180
			-	-	87,927	7,169	95,096
		إجمالي مبلغ التسهيلات التمويلية	5,372,069	2,127,858	-	1,134,899	8,634,826
		المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة					
31 ديسمبر 2017	إجمالي المدينين	ناقصا: إيرادات مؤجلة	مساومة دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	تورق دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
			5,565,364	2,151,200	1,218,559	1,242,146	10,177,269
			(941,522)	(349,059)	(127,256)	(127,526)	(1,545,363)
			4,623,842	1,802,141	1,091,303	1,114,620	8,631,906
		ناقصا: خسائر انخفاض القيمة	-	-	10,911	-	10,911
		- عامة	4,623,842	1,802,141	-	1,064,759	7,490,742
		- محددة	4,623,842	1,802,141	10,911	1,064,759	7,501,653
			-	-	1,080,392	49,861	1,130,253
		إجمالي مبلغ التسهيلات التمويلية	5,565,364	2,151,200	-	1,242,146	8,958,710
		المحددة بشكل فردي كمنخفضة القيمة					

إن القيمة العادلة لمديني التمويل الإسلامي في تاريخ البيانات المالية المجمعة تعادل القيمة الدفترية تقريباً، باستثناء المخصص العام المسجل في البيانات المالية المجمعة والذي تم احتسابه بناء على متطلبات بنك الكويت المركزي لاحتساب الحد الأدنى للمخصص العام كما هو مبين بالإيضاح 3.

بلغت خسائر الائتمان المتوقعة للتسهيلات الائتمانية المحددة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 قيمة 7,262,418 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018. وسجلت المجموعة خسائر الائتمان لمديني التمويل الإسلامي استناداً إلى متطلبات احتساب المخصصات التي ينص عليها بنك الكويت المركزي حيث تزيد هذه المخصصات عن خسائر الائتمان المتوقعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما في 1 يناير (تاريخ التطبيق المبدئي) وفي 31 ديسمبر 2018.

فيما يلي توزيع مديني التمويل الإسلامي (بالصافي بعد خسائر الائتمان) حسب قطاعات الأعمال:

2018	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
87,927	1,080,392	إنشاءات وعقارات
7,169	49,861	أخرى
95,096	1,130,253	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

13 مدينو تمويل إسلامي (تتمة)

يُدرج مدينو التمويل الإسلامي بالصافي بعد خسائر انخفاض القيمة كما يلي:

المجموع		محددة		عامة	
2017	2018	2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,622,526	7,501,653	8,967,201	7,490,742	1,655,325	10,911
(1,516,627)	(133,512)	(1,458,267)	(123,488)	(58,360)	(10,024)
(1,586,054)	-	-	-	(1,586,054)	-
(18,192)	(98,961)	(18,192)	(98,961)	-	-
7,501,653	7,269,180	7,490,742	7,268,293	10,911	887

في 1 يناير
صافي العكس خلال السنة
(إيضاح 9)
التحويلات إلى مطلوبات أخرى
المشطوبة
في 31 ديسمبر

14 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بمجمل قيمة دفترية بمبلغ 1,053,399 دينار كويتي (2017: 1,050,238 دينار كويتي) بأسماء أمناء نيابة عن المجموعة، والذين أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد من حصة الملكية لتلك العقارات من خلال كتاب تنازل. إن العقارات الموجودة في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في تلك الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2017: 10,908,511 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2017: 6,525,531 دينار كويتي). كما أن الفروق التي تمثل الدفعة المقدمة المتوقعة ردها إلى العميل فيما يتعلق بمعاملات التمويل العقاري ناقصا المصروفات المتكبدة قد تم تسجيلها ضمن مطلوبات أخرى بمبلغ 3,551,067 دينار كويتي (2017: 4,376,865 دينار كويتي) (إيضاح 26).

تدرج العقارات للمتاجرة لدى المجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المقامة في الكويت بناءً على القيمة الأقل من بين تقييمات يتم إجراؤها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين كما في 31 ديسمبر 2018. وبالنسبة للعقارات المقامة خارج الكويت، تعتمد المجموعة على تقييم واحد يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل. تم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة استناداً إلى قيمة السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

يتم رهن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2017: 550,939 دينار كويتي) مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 25 (ب)).

15 استثمار في شركات زميلة

يعرض الجدول التالي الشركات الزميلة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة		بلد التأسيس	الأنشطة	حصة الملكية (%)	
				2017	2018
شركة ابيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.		الكويت	العقارات	17.0%	17.0%
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)		الكويت	خدمات مجمع سكني	31.5%	31.5%
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.		الكويت	عقارات	24.4%	24.4%
شركة رواح القابضة ش.م.ك. (مقفلة)		الكويت	نقل	33.3%	33.4%
شركة الجذاف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)		الكويت	عقارات	26.5%	26.5%
شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م.*		عمان	خدمات لوجيستية	50.0%	50.0%
شركة اعيان للإجارة ذ.م.م.		قطر	شركة إجارة	33.0%	33.0%
شركة القوة القابضة		الكويت	شركة قابضة	45.0%	45.0%

* يتضمن الاستثمار في شركة زميلة الشهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2017: 112,822 دينار كويتي).

الحصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة:		2018	2017
		دينار كويتي	دينار كويتي
الموجودات		84,493,933	89,517,643
المطلوبات		(40,598,486)	(41,102,467)
صافي الموجودات		43,895,447	48,415,176
مطلوبات محتملة والتزامات		1,789,320	2,096,518

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	الحصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة: الإيرادات النتائج
6,880,606 (6,300,024)	7,220,476 65,335	

(أ) إن الاستثمار في شركات زميلة التي تبلغ قيمتها الدفترية بمبلغ 19,542,313 دينار كويتي (2017: 21,099,629 دينار كويتي) مدرجة في البورصة وتبلغ قيمتها السوقية (بناءً على أسعار السوق المعلنة) 6,496,024 دينار كويتي (2017: 6,618,933 دينار كويتي).

انتهت الإدارة إلى أن الانخفاض في القيمة العادلة للشركات الزميلة لا يعتبر دليل على انخفاض القيمة. وبالتالي، قررت الإدارة عدم ضرورة اختبار هذه الشركات الزميلة لتحديد انخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(ب) تمارس المجموعة تأثيراً ملموساً (على الرغم من أن نسبة الملكية أقل من 20%) على شركة أعيان للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) من خلال التمثيل في مجلس الإدارة والمشاركة في عملية تطوير السياسات.

(ج) خلال السنة، استلمت المجموعة توزيعات أرباح من شركاتها الزميلة بمبلغ 2,339,285 دينار كويتي (2017: 2,357,899 دينار كويتي).

قامت الإدارة بإجراء تقييم لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وقد أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل مثل التغيرات في الظروف المالية للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي تؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. لم تحدد الإدارة أي مؤشرات لانخفاض إضافي في قيمة استثمار المجموعة في الشركات الزميلة. وبالتالي لم يتم تسجيل انخفاض إضافي في القيمة ضمن البيانات المالية المجمعة وفي تاريخها.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لاستثمار المجموعة الجوهرية في الشركات الزميلة:

شركة عمان للخدمات الوجيستية المكاملة ش.م.ك.ع. بنيل كويتي	شركة أعيان قطر بنيل كويتي	شركة الجفاف المقارية ش.م.ك. (مقالة) بنيل كويتي	شركة رباح للتقل ش.م.ك. (مقالة) بنيل كويتي	شركة بروج هاجر المقارية ش.م.ك. (مقالة) بنيل كويتي	شركة مشاعر القابضة ش.م.ك. ع. بنيل كويتي	شركة أبلال للتطوير المقاري ش.م.ك.ع. بنيل كويتي	2018	
الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات	الموجودات المطلوبات
7,470,164	18,856,136	11,011,023	19,561,494	14,684,085	21,218,714	84,568,002	صافي الموجودات	المطلوبات المحتملة
-	-	-	-	-	688,800	9,544,715	صافي إيرادات التشغيل	نتائج السنة
2,388,633	3,618,724	5,602	6,008,530	4,026,657	(452,728)	276,611	صافي إيرادات (خسائر) التشغيل	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
350,083	2,639,418	(13,825)	853,743	1,620,044	(3,988,135)	(1,686,881)	نتائج السنة	القيمة الدفترية
-	-	-	(130,485)	-	(475,690)	460,753	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	
3,847,904	6,222,525	2,919,829	6,530,933	4,625,486	5,177,840	14,364,473		

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

15 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

2017	شركة أبليل للتطوير المستقري ش.م.ك.ج.	شركة مشاريع الغالبية ش.م.ك.ج.	شركة برح هاجر المستقري ش.م.ك.ج.	شركة راحل للنقل ش.م.ك.ج. (مقتلة)	شركة الجاداب العقارية ش.م.ك.ج. (مقتلة)	شركة إعيان قطر	شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ك.ج.
الموجودات المطلوبات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
صافي الموجودات	86,317,960	27,174,808	17,030,942	18,890,452	14,966,908	19,522,135	7,414,038
المطلوبات المحتملة	10,858,504	1,033,200	-	-	-	-	-
صافي (خسائر) إيرادات التشغيل	(658,910)	(4,478,512)	4,858,880	5,686,069	-	3,569,302	2,388,633
نتائج السنة	(3,993,343)	(6,077,911)	(17,437,923)	972,550	(49,148)	2,603,371	350,083
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	(1,273,254)	61,764	-	685,409	-	-	-
القيمة الدفترية	14,573,659	6,525,971	5,404,497	6,758,674	2,927,426	6,442,305	3,815,271

16 عقارات استثمارية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
129,232,036	128,905,000	كما في 1 يناير
4,578,463	4,451,884	إضافات
(817,964)	(4,248,385)	استيعادات
(1,454,855)	-	المتعلق ببيع شركة تابعة
(2,735,526)	10,157,642	أرباح (خسائر) غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 6)
102,846	1,389,712	احتياطي تحويل عملات أجنبية
128,905,000	140,655,853	كما في 31 ديسمبر
126,658,641	137,149,448	عقارات مطورة بالكامل
2,246,359	3,506,405	عقارات قيد التطوير
128,905,000	140,655,853	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 4,248,385 دينار كويتي (2017: 817,964 دينار كويتي) مما أدى إلى ربح من البيع بمبلغ 215,226 دينار كويتي (2017: 1,561 دينار كويتي) (إيضاح 6).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة عادلة بمبلغ 77,227,347 دينار كويتي (2017: 72,707,198 دينار كويتي) كضمان لدائني تمويل إسلامي كما هو مبين في (إيضاح 25 أ & ب).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات المقامة في الكويت استناداً إلى الأقل من بين تقييمين تم الحصول عليهما من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2018. وبالنسبة للعقارات المقامة خارج الكويت، تستعين المجموعة بتقييم واحد يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل. وقد تم تحديد قيمة العقارات استناداً إلى القيمة السوقية المقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. يتم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من قياسات الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 33).

في حالة الارتفاع / الانخفاض بنسبة 5% في متوسط الأسعار السوقية (للمتر المربع)، ترتفع / تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 127 دينار كويتي (2017: 88 دينار كويتي) للمتر المربع وهو ما يؤثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بإجمالي مبلغ 7,032,793 دينار كويتي (2017: 6,445,250 دينار كويتي).

17 موجودات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,381,852	4,799,166	مدينون تجاريون ومدينون تأجير
137,197	-	مدينون بيع عقارات
1,285,612	1,223,435	مصرفات مدفوعة مقدماً
63,724	1,947,514	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
280,748	1,283,048	دفعة مقدماً إلى موردين
1,557,239	977,726	مخزون
803,211	1,044,899	تأمينات مستردة
7,722,103	1,818,746	مدينون آخرون
19,231,686	13,094,534	

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

17 موجودات أخرى (تتمة)

يتم إدراج الموجودات الأخرى بالصافي بعد خصائر انخفاض القيمة كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
18,436,588	13,033,785	كما في 1 يناير
(453,743)	-	بيع شركة تابعة
2,183,686	1,075,609	انخفاض القيمة المحمل لموجودات أخرى (إيضاح 9)
-	3,817,271	خصائر الائتمان المتوقعة لمدينين تجاريين (إيضاح 9)
(69,844)	946	احتياطي تحويل عملات أجنبية
(7,062,902)	-	المشطوب
13,033,785	17,927,611	كما في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، كان تقادم أرصدة المدينين التجاريين ومديني التأجير بالصافي بعد خصائر الائتمان المتوقعة مقابل المدينين التجاريين بمبلغ 12,410,677 دينار كويتي (2017: 8,593,406 دينار كويتي) كما يلي:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

المجموع دينار كويتي	غير متأخرة أو منخفضة القيمة دينار كويتي	أقل من 30 يوماً	30 - 60 يوماً	61 - 90 يوماً	91 - 180 يوماً	أكثر من 180 يوماً دينار كويتي
2018	4,799,166	-	730,957	597,656	556,779	670,815
2017	7,381,852	-	1,198,122	1,118,914	719,350	1,033,678
						2,242,959
						3,311,788

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، أن يتم استرداد كافة الأرصدة المدينة بالصافي بعد خصائر الائتمان المتوقعة. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات على الأرصدة المدينة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

18 ممتلكات ومعدات

التكلفة والتقييم	أراضي مستأجرة دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	أدوات ومعدات مكتبية دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أصول رأسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
في 1 يناير 2018	10,962,000	3,731,844	1,108,247	5,296,057	2,964,312	58,772,099	83,126,518
إضافات	-	23,376	17,856	63,956	478,428	19,831,412	20,518,224
احتياطي تحويل عملات أجنبية	-	2,719	11,996	-	8,776	4,962	28,453
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 9)	-	-	(84,432)	(11,699)	(1,041,790)	-	(1,139,811)
إعادة التقييم خلال السنة	(16,000)	-	-	-	-	-	(16,000)
تحويلات	-	-	-	-	(2,120)	-	(7,280,497)
استيعادات	-	-	-	-	(335,208)	(7,250)	(10,653,552)
في 31 ديسمبر 2018	10,946,000	3,757,939	1,053,667	5,348,314	2,072,398	61,019,002	84,583,335
الاستهلاك	-	768,088	924,193	4,768,787	546,818	15,900,008	22,907,894
في 1 يناير 2018	-	186,400	12,484	125,367	437,754	9,316,939	10,078,944
الاستهلاك المحمل للسنة	-	2,476	1,347	-	-	7,357	11,180
احتياطي تحويل عملات أجنبية	-	-	-	-	(88,135)	(7,192,362)	(7,280,497)
المتعلق بالتحويلات	-	-	-	-	(59,514)	(283,814)	(343,328)
المتعلق بالاستيعادات	-	-	-	-	-	-	-
في 31 ديسمبر 2018	-	956,964	938,024	4,894,154	836,923	17,748,128	25,374,193
صافي القيمة الدفترية:	-	2,800,975	115,643	454,160	1,235,475	43,270,874	59,209,142
في 31 ديسمبر 2018	10,946,000	2,800,975	115,643	454,160	1,235,475	43,270,874	59,209,142

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

التكلفة والتقييم	في 1 يناير 2017	إضافات	بيع شركة تابعة	احتياطي تحويل عملاء اجنبية	خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 9)	إعادة التقييم خلال السنة	تحويلات	استبعادات	في 31 ديسمبر 2017
الأرضية مستأجرة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
الأرضية مستأجرة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
حقوق استغلال أراضي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مباني	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مركبات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
معدات مكتبية	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
سيارات	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
سيارات مستأجرة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
أصول رأسمالية قيد التنفيذ	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
المجموع	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 1 يناير 2017	92,636,958	63,062	56,571,583	2,352,089	13,880,560	1,251,052	5,375,815	2,258,797	10,884,000
إضافات	23,538,456	667,873	21,661,531	1,104,467	89,065	15,100	420	-	-
بيع شركة تابعة	(13,347,683)	(405,026)	-	(364,958)	(8,658,513)	(172,641)	(1,487,748)	(2,258,797)	-
احتياطي تحويل عملاء اجنبية	(74,842)	-	(38,848)	(21,532)	(15,055)	7,542	(6,949)	-	-
خسائر انخفاض القيمة (إيضاح 9)	(142,500)	-	-	-	-	-	(142,500)	-	-
إعادة التقييم خلال السنة	78,000	-	-	-	-	-	-	-	78,000
تحويلات	(7,059,002)	-	(7,135,745)	76,743	-	-	-	-	-
استبعادات	(12,502,869)	(33,950)	(12,286,422)	(182,497)	-	-	-	-	-
في 31 ديسمبر 2017	83,126,518	291,959	58,772,099	2,964,312	5,296,057	1,108,247	3,731,844	-	10,962,000
الاستهلاك									
في 1 يناير 2017	27,050,144	-	14,770,653	573,086	8,732,154	1,058,633	1,131,095	784,523	-
الاستهلاك المحمل للسنة	9,398,255	-	8,539,459	371,506	258,583	15,403	213,304	-	-
بيع شركة تابعة	(5,891,263)	-	-	(170,904)	(4,217,608)	(149,660)	(568,568)	(784,523)	-
احتياطي تحويل عملاء اجنبية	(33,655)	-	(18,473)	(2,914)	(4,342)	(1,898)	(6,028)	-	-
تحويلات	(7,059,002)	-	(6,891,815)	(167,187)	-	1,715	(1,715)	-	-
المتعلق بالاستبعادات	(556,585)	-	(499,816)	(56,769)	-	-	-	-	-
في 31 ديسمبر 2017	22,907,894	-	15,900,008	546,818	4,768,787	924,193	768,088	-	-
صافي القيمة الدفترية									
في 31 ديسمبر 2017	60,218,624	291,959	42,872,091	2,417,494	527,270	184,054	2,963,756	-	10,962,000

فيما يلي الحد الأدنى لمستحقات التأجير المستقبلية عن عقود التأجير التشغيلي لأسطول السيارات:

الأيروادات المستحقة خلال سنة
الأيروادات المستحقة من سنتين إلى خمس سنوات

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
11,725,306	11,625,599
6,724,193	5,905,928
18,449,499	17,531,527

18 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تتضمن الأراضي المستأجرة بصفة أساسية الأراضي التي يتم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة الدفترية للأرض المستأجرة بمبلغ 10,946,000 دينار كويتي (2017: 10,962,000 دينار كويتي)

يعرض الجدول التالي الاستهلاك المحمل للسنة والمدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	استهلاك سيارات مستأجرة (إيضاح 5) مصرفات إدارية
8,910,965	9,754,693	
487,290	324,251	
<u>9,398,255</u>	<u>10,078,944</u>	

القيمة العادلة للأرض المستأجرة

يتم تحديد القيمة العادلة للأرض المستأجرة من خلال مقيمي عقارات مستقلين وذلك بصفة دورية باستخدام طريقة القيمة السوقية. طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال حيث أن المشتري المحتمل لا يقوم بموجب هذا المبدأ بدفع أي مبالغ إضافية للعقار تزيد عن تكلفة الشراء المقدرة لعقار بديل مماثل. تتمثل وحدة المقارنة المستخدمة من قبل المقيمين في السعر لكل متر مربع. ولن يؤدي تباین هذه المدخلات بهامش معقول إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

19 عقار مستأجر

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	كما في 1 يناير إطفاء (إيضاح 6)
7,990,567	6,775,563	
(1,215,004)	(1,331,761)	
<u>6,775,563</u>	<u>5,443,802</u>	كما في 31 ديسمبر

يمثل العقار المستأجر استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية التي تنتهي في يناير 2023 ويقاس بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة. تم رسملة العقار المستأجر في فبراير 2017 بعد استلام إخطار ببدا العمليات.

تم تقدير القيمة الدفترية للعقار المستأجر لغرض تحديد انخفاض القيمة استناداً إلى التقييم الأقل من بين تقيمين تم إجراؤهما من قبل مقيمي عقارات خارجيين لديهم خبرة ذات صلة في السوق المقام به العقارات. تم إجراء تقييم القيمة الدفترية للعقار المستأجر استناداً إلى قيم السوق المقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

20 الشهرة

يتم توزيع صافي القيمة الدفترية للشهرة بمبلغ 1,036,879 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018 (2017: 1,036,879 دينار كويتي) على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد المفصّل عنها ضمن معلومات القطاعات في إيضاح 30. تم تحديد المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة قطاع أعمال استناداً إلى القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو احتساب القيمة أثناء الاستخدام، وذلك باستخدام تقديرات التدفقات النقدية.

يتم اختبار القيمة الدفترية للشهرة لغرض تحديد انخفاض القيمة على أساس سنوي (أو بصورة أكثر تكراراً من ذلك عند وجود دليل على أن الشهرة قد تنخفض قيمتها)، وذلك من خلال تقدير القيمة الممكن استردادها لوحدة إنتاج النقد التي يتم توزيع هذه البنود إليها باستخدام أساليب تقييم مثل عمليات احتساب القيمة أثناء الاستخدام. تستخدم حسابات القيمة أثناء الاستخدام توقعات التدفقات النقدية قبل الضرائب استناداً إلى الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة على مدى فترة 5 سنوات ومعدل النمو النهائي ذي الصلة. ويتم بعد ذلك خصم هذه التدفقات النقدية للوصول إلى صافي القيمة الحالية الذي سوف يتم مقارنته بالقيمة الدفترية. إن معدل الخصم المستخدم هو قبل الضرائب ويعكس المخاطر المحددة المتعلقة بوحدة إنتاج النقد ذات الصلة. فيما يلي المدخلات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للشهرة باستخدام طريقة القيمة أثناء الاستخدام:

- معدل الخصم يتراوح من نسبة 11% إلى 13% (2017: 10% إلى 12%).
- معدلات النمو السنوي للتدفقات النقدية قبل الضرائب يتراوح بين 2% إلى 3% (2017: 2% إلى 3%).
- معدل النمو النهائي يتراوح من 2% إلى 3% (2017: 2% إلى 3%).

20 الشبهة (تتمة)

إضافة إلى ذلك، قامت الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية المستقبلية استناداً إلى المعلومات المالية الفعلية للسنة المقارنة مع الأخذ في الاعتبار تأثير التغيرات العكسية على معدلات نمو التدفقات النقدية المستقبلية. وفقاً لهذا التحليل، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة فيما يتعلق بالشبهة.

كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية من خلال تغيير هذه المدخلات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للشبهة المتبقية إلى هامش معقول، ولم يشر ذلك إلى أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة.

21 رأس المال

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
81,403,882	81,403,882	أسهم مصرح بها بقيمة 100 فلس لكل سهم (814,038,824 سهم)
81,403,882	81,403,882	أسهم مصدرة بقيمة 100 فلس لكل سهم مدفوعة بالكامل نقداً

22 الاحتياطات

(أ) احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة 10% بحد أدنى من الربح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لتغطية الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لعدم توفر الاحتياطات القابلة للتوزيع. إن المبالغ المخصصة من الاحتياطي يتم ردها عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنة، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.

(ب) احتياطي عام

لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنة، نظراً للخسائر المتراكمة التي تكبدتها المجموعة.

يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل التكلفة التاريخية لأسهم الخزينة وهو غير متاح للتوزيع على فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 24).

23 فائض إعادة تقييم أصل

يمثل هذا الاحتياطي زيادة التقييم عن تكلفة الأرض المستأجرة (المصنفة كممتلكات ومعدات) في الكويت. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع حالياً على المساهمين وسيتم تحويله إلى الخسائر المتراكمة عند البيع.

يتم تحديد القيمة العادلة للأرض المستأجرة من خلال مقيمي عقارات مستقلين وذلك على أساس سنوي باستخدام طريقة القيمة السوقية. طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار استناداً إلى المعاملات المماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال حيث أن المشتري المحتمل لا يقوم بموجب هذا المبدأ بدفع أي مبالغ إضافية للعقار تزيد عن تكلفة الشراء المقدرة لعقار بديل مماثل. تتمثل وحدة المقارنة المستخدمة من قبل المقيمين في السعر لكل متر مربع. ولن يؤدي تباین هذه المدخلات بهامش معقول إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

24 أسهم خزينة

2017	2018	
12,364,842	12,364,842	عدد أسهم الخزينة
1.5%	1.5%	نسبة رأس المال
11,339,726	11,339,726	التكلفة - دينار كويتي
431,534	461,209	القيمة السوقية - دينار كويتي
34.9	37.3	المتوسط المرجح لسعر السوق - فلس

كما في 31 ديسمبر 2018، لم يتم رهن أسهم خزينة.

إن الاحتياطات المقابلة لتكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال فترة حيازة هذه الأسهم وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

25 دائنو تمويل إسلامي

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	المتعلق بالشركة الأم (إيضاح أ)	المتعلق بالشركات التابعة (إيضاح ب)
146,367,576	138,585,274		
15,211,171	15,064,455		
161,578,747	153,649,729		

أ) تستحق تسوية مديونية الشركة الأم المعاد هيكلتها بموجب اتفاقية إعادة الهيكلة المبرمة بتاريخ 2 يوليو 2012 والتعديلات اللاحقة لها.

خلال سنة 2015، قامت الشركة الأم بالتفاوض مع جهات الإقراض لإعادة جدولة كافة المديونية المعاد هيكلتها سابقاً بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (مدرجة ضمن إجمالي دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم حتى 31 ديسمبر 2016) على المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب إلى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل التطبيق الأصلي لهذا القانون طلباً لتعديل خطط السداد بمدىها حتى الربع الأول من 2021 ومن خلال تقديم خطة عمل منقحة توضح تفاصيل مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

خلال السنة السابقة، وفي 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الأم على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الأم لإعادة جدولة أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي أصبحت سارية ونافذة على جميع المستثمرين. قامت الشركة الأم بسداد أصل المبلغ بقيمة 15 مليون دينار كويتي و10 مليون دينار كويتي بتاريخ 11 سبتمبر 2017 و29 مارس 2018 على التوالي. استناداً إلى أحدث تجديد بتاريخ 27 سبتمبر 2018، يعرض الجدول التالي تواريخ الإطفاء المعدلة المعتمدة لأصل المبلغ المتبقي في أرصدة دائني التمويل الإسلامي بقيمة 136.9 مليون دينار كويتي (مع استبعاد الأرباح المستحقة بمبلغ 1.7 مليون دينار كويتي حتى في ديسمبر 2018)

التاريخ	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدولار الأمريكي (معادله بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الاماراتي (معادله بالدينار الكويتي)	المجموع
31 مارس 2019	7,659,388	2,140,501	274,943	10,074,832
31 مارس 2020	22,978,166	6,421,504	824,828	30,224,498
31 مارس 2021	73,654,637	20,360,731	2,586,219	96,601,587
المجموع	104,292,191	28,922,736	3,685,990	136,900,917

إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية وفقاً لما تم الاتفاق عليه في اتفاقيات إعادة الهيكلة بمبلغ 56 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 58 مليون دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 31 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 34 مليون دينار كويتي) وأسهم بعض الشركات التابعة المجمعة.

ب) إن أرصدة دائني التمويل الإسلامي الخاصة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمانات في صورة عقارات استثمارية بمبلغ 21 مليون دينار كويتي (2017: 15.1 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (2017: 0.6 مليون دينار كويتي)، واستثمار المجموعة في أسهم في شركة تابعة مملوكة بالكامل.

يحمل دائنو التمويل الإسلامي متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 5% (2017: 4%) سنوياً.

26 مطلوبات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	دائنون تجاريون
7,900,493	7,822,012	مستحق إلى عملاء تمويل نتيجة إعادة حيازة عقارات
4,376,865	3,551,067	دائنو عقارات
1,813,179	1,735,228	دفعات مقدما من عملاء وتأمينات
4,036,765	3,324,227	مخصصات مكافأة نهاية الخدمة للموظفين وإجازات
3,914,993	3,895,060	توزيعات أرباح نقدية غير مطالب بها
328,137	276,698	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 29)
103,079	88,263	مخصصات ومصروفات مستحقة
6,595,833	7,334,048	دائنون آخرون
4,754,463	4,594,023	
33,823,807	32,620,626	

27 توزيعات أرباح مقترحة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم إصدار أسهم منحة ولا توزيعات أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 (2017: لا شيء).

لم يتم اقتراح تقديم مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 و 31 ديسمبر 2017.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم والمنعقد بتاريخ 26 أبريل 2018، ولم يتم إعلان أي توزيعات أرباح.

28 التزامات ومطلوبات محتملة

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 162,086 دينار كويتي (2017: 235,415 دينار كويتي) تتعلق بالمشروعات الحالية تحت الإنشاء.

في 31 ديسمبر 2018، قدمت بنوك المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 622,824 دينار كويتي (2017: 511,674 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

تقوم المجموعة بإدارة عدد من الموجودات. إن هذه الموجودات لا تندرج ضمن الموجودات العامة للمجموعة، كما أن المجموعة ليس لها حق الرجوع فيما يتعلق بالموجودات التي تديرها. وعليه، فلم يتم إدراج الموجودات التي تتولى المجموعة إدارتها ضمن البيانات المالية المجمعة. كما في 31 ديسمبر 2018، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 51,797,253 دينار كويتي (2017: 57,316,230 دينار كويتي).

29 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يمكنهم ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي أبرمتها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة والمدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

المجموع 2017 دينار كويتي	المجموع 2018 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	تكاليف تمويل أتعاب استشارات وإدارة
2,757,439	2,615,271	-	2,568,125	47,146	-
252,057	-	-	-	-	-

المجموع 2017 دينار كويتي	المجموع 2018 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	النقد والنقد المعادل مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 17) دائنو تمويل إسلامي مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 26) فروض إلى موظفي الإدارة العليا
2,225,672	924,000	-	924,000	-	-
63,724	1,947,514	-	-	1,947,514	-
56,160,874	51,631,591	-	50,625,193	1,006,398	-
103,079	88,263	-	-	88,263	-
34,500	32,000	32,000	-	-	-

إن المبالغ المستحقة إلى / المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل أي ربح وتستحق السداد / القبض عند الطلب.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الاجل مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,236,939	1,117,891	-
182,051	155,739	-
1,418,990	1,273,630	-

29 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة، قامت المجموعة بتقييم الأطراف ذات علاقة بحيث تقتزن بمخاطر انتمان منخفضة استناداً إلى تمتع الأطراف بمركز سيولة قوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بهم على المدى القريب. وبالتالي، لا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر انتمان جوهرية على المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

30 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات رئيسية للأعمال. فيما يلي الأنشطة الرئيسية والخدمات ضمن هذه القطاعات:

- التمويل الإسلامي: تقديم مجموعة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء من الشركات والأفراد.
- قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء من الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- العقارات وإدارة الموجودات: شراء وبيع العقارات والاستثمار فيها وإدارة الصناديق والمحافظ.
- إدارة الاستثمارات الخاصة: عمليات الشركات التابعة والزميلة للمجموعة (باستثناء الشركات التابعة والزميلة المرتبطة بعمليات التأجير).

في 31 ديسمبر 2018
الموجودات

تمويل إسلامي دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	عقارات وإدارة موجودات دينار كويتي	إدارة الاستثمارات الخاصة دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
7,170	81,516,682	50,605,354	157,662,779	17,263,834	307,055,819
698,436	64,592,075	27,147,333	83,278,820	10,553,691	186,270,355
-	945,874	-	91,005	-	1,036,879

المطلوبات

الشهرة

السنة المنتهية في
31 ديسمبر 2018
الإيرادات

35,680	11,350,019	3,825,640	14,668,809	339,939	30,220,087
(136,556)	(2,143,623)	5,155,453	3,344,427	273,130	6,492,831
-	(9,958,488)	(31,029)	(89,427)	-	(10,078,944)
-	-	(1,331,761)	-	-	(1,331,761)
123,488	(5,639,605)	(516,214)	(200,315)	-	(6,232,646)
-	1,033,771	-	(968,436)	-	65,335
-	19,831,412	-	-	686,812	20,518,224
-	12,816,191	-	31,192,078	-	44,008,269

ربح / (خسارة) السنة

الاستهلاك

إطفاء عقار مستاجر

خسائر انخفاض القيمة

حصة في نتائج شركات زميلة

أخرى

إنفاق رأسمالي

استثمار في شركات زميلة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

30 معلومات القطاعات (تتمة)

تمويل إسلامي دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	عقارات وإدارة أصول دينار كويتي	إدارة الاستثمارات الخاصة دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2017					
الموجودات	49,862	85,822,530	63,794,155	146,176,549	312,839,821
المطلوبات	3,402,399	67,208,874	17,778,208	96,501,246	195,402,554
الشهرة	-	945,874	-	91,005	1,036,879
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017					
الإيرادات	102,566	11,006,438	1,478,066	3,738,730	16,515,042
خسارة/ (ربح) السنة	1,164,842	3,026,583	(1,913,423)	(4,698,521)	(2,427,188)
الاستهلاك	-	(9,122,694)	(27,886)	(247,675)	(9,398,255)
إطفاء عقار مستأجر	-	-	(1,215,004)	-	(1,215,004)
صافي خسائر انخفاض القيمة	1,458,267	(759,689)	(1,278,017)	(1,188,694)	(1,768,133)
حصة في نتائج شركات زميلة	-	1,107,972	-	(7,407,996)	(6,300,024)
أخرى إنفاق رأسمالي	-	22,990,992	7,404	534,439	23,538,456
استثمار في شركات زميلة	-	13,030,520	-	35,497,478	48,527,998

إن معظم موجودات المجموعة وعملياتها تقع في دولة الكويت.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق 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 الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن منهج إدارة المخاطر الشاملة واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

31.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسائر مالية. يتم مراقبة سياسة الائتمان وتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة.

تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من حجم مخاطر الائتمان لأي طرف مقابل. تتضمن هذه الإجراءات عدم تركيز مخاطر الائتمان.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على المدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى والأرصدة لدى البنوك ومديني التمويل الإسلامي والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة الأرصدة لدى البنوك

تعتبر مخاطر الائتمان المرتبطة بالأرصدة لدى البنوك ضئيلة حيث إن الأطراف المقابلة تتمثل في بنوك ومؤسسات مالية حسنة السمعة. ولا تحدد المجموعة خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة لدى البنوك حيث إنها تقتصر بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان عن هذه الأدوات.

المدينون التجاريون والأرصدة المدينة الأخرى

تتعامل المجموعة بصورة عامة مع أطراف مقابلة معروفة وذات جدارة ائتمانية. لدى المجموعة سياسات وإجراءات مطبقة للحد من حجم الانكشاف للمخاطر تجاه أي طرف مقابل. وتسعى المجموعة إلى الحد من مخاطر الائتمان المتعلقة بالعملاء من خلال وضع حدود ائتمانية للعملاء من الأفراد ومراقبة الأرصدة المدينة القائمة.

بالنسبة للمدينين التجاريين، يتم إجراء تحليل انخفاض القيمة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة بواسطة مصفوفة مخصصات لقياس خسائر الائتمان المتوقعة. وتستند معدلات المخصصات إلى عدد أيام التأخر في السداد وقطاعات العملاء ذات أنماط الخسائر المماثلة (أي نوع المنتجات والعملاء وغيرها). يعكس هذا الاحتساب المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة في تاريخ البيانات المالية المجمعة حول الأحداث السابقة والظروف الحالية والتوقعات للظروف الاقتصادية المستقبلية. بصورة عامة، يتم شطب أرصدة المدينين التجاريين في حالة إذا تجاوزت أيام التأخر في السداد مدة سنة واحدة ولا تخضع لأية أنشطة تعزيز. والحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل رصيد من الأرصدة التجارية المدينة. ليس لدى المجموعة أية سياسة للحصول على ضمانات مقابل الأرصدة التجارية المدينة.

يوضح الجدول التالي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

مدينون تجاريون عدد أيام التأخير				31 ديسمبر 2018
المجموع دينار كويتي	أكثر من 180 يوما دينار كويتي	180-91 يوما دينار كويتي	90-0 يوما دينار كويتي	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
17,209,843	12,245,843	1,374,740	3,589,260	
12,410,677	10,002,883	703,925	1,703,869	خسائر الائتمان المتوقعة
72%	82%	51%	47%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
مدينون تجاريون عدد أيام التأخير				1 يناير 2018
المجموع دينار كويتي	أكثر من 180 يوما دينار كويتي	180-91 يوما دينار كويتي	90-0 يوما دينار كويتي	الإجمالي الكلي المقدر للقيمة الدفترية عند التعثر
15,975,258	10,103,532	1,290,858	4,580,868	
8,593,406	6,791,743	257,180	1,544,483	خسائر الائتمان المتوقعة
54%	67%	20%	34%	معدل خسائر الائتمان المتوقعة

لا تقوم المجموعة بتحديد خسائر الائتمان المتوقعة لمديني الموظفين والتأمينات المستردة حيث إنها ترى أنها مرتبطة بمخاطر منخفضة ولا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان عن هذه الأدوات.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة أرصدة مديني التمويل الإسلامي متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- من غير المحتمل أن يقوم المقترض بالوفاء بالتزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون لجوء المجموعة لاتخاذ الإجراءات القانونية مثل تحقيق الضمان (في الحالات المحتفظ فيها بالضمانات)؛
- أن يسجل المقترض تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً عن أي التزام ائتماني جوهري إلى المجموعة.
- أن تعتبر التزامات المقترض منخفضة القيمة ائتمانياً استناداً إلى تقييم نوعي لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية.

وأي تسهيل منخفض القيمة ائتمانياً أو غير منتظم قد تم إعادة هيكلته يعتبر أيضاً تسهلاً متعثراً.

تراعي المجموعة مجموعة متنوعة من المؤشرات التي قد تشير إلى احتمالية العجز عن السداد كجزء من التقييم النوعي الذي تقوم بإجرائه حول التعثر من جانب العملاء. ومن بين هذه المؤشرات:

- مواجهة المقترض أو جهة الإصدار لصعوبة مالية جوهريّة
- الإخلال بالاتفاقيات مثل التعثر أو التأخر في السداد
- منح جهة الإقراض امتياز إلى المقترض لم يكن يجب منحه في ظروف مغايرة وذلك لأسباب اقتصادية وتعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض.
- وفاة المقترض

تعتبر المجموعة أن الأصل المالي "غير متعثر" (أي لم يعد متعثراً) وبالتالي يتم إعادة تصنيفه خارج المرحلة 3 عندما لم يعد يستوفي أيّاً من معايير التعثر. وفيما يتعلق بالتسهيلات المعاد هيكلتها والتي يتم تصنيفها ضمن المرحلة 3، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد (إن وجدت) واستيفاء الدفعات المجدولة (جميعها محددة على الأساس الحالي) لمدة سنة على الأقل أو وفقاً لما يتم تحديده من قبل المجموعة للنظر في تصنيف التسهيل ضمن المرحلة 2/ المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة باستمرار مراقبة كافة الموجودات التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة. ولكي يتم تحديد ما إذا كانت أداة ما أو محفظة من الأدوات تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. إن المعايير الكمية المستخدمة لتحديد الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان تتمثل في مجموعة من الحدود النسبية والمطلقة. إن كافة الموجودات المالية التي تسجل تأخر في السداد لمدة 30 يوماً تعتبر مرتبطة بازدياد جوهري في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي ويتم تحويلها إلى المرحلة 2 حتى وإن لم تشر المعايير الأخرى إلى ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتطبيق معايير نوعية لتقييم الازدياد الملحوظ في المخاطر الائتمانية استناداً إلى مراقبة بعض إشارات الإنذار المبكر.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلية للأداة المالية. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. تتضمن العناصر الأساسية في قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر. تقدر المجموعة تلك العناصر باستخدام افتراضات المخاطر الائتمانية المناسبة وطبيعة وقيمة الضمانات والسيناريوهات المستقبلية المتعلقة بالاقتصاد الكلي وغيرها.

تقوم المجموعة باحتساب خسائر الائتمان المتوقعة على التسهيلات الائتمانية المصنفة ضمن المرحلة 3 بنسبة 100% من قيمة التعرض عند التعثر بالصافي بعد قيمة الضمانات المؤهلة بعد تطبيق الاستقطاعات المعمول بها.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

مدينو التمويل الإسلامي (تتمة)
عملية تقدير احتمالية التعثر

تتمثل احتمالية التعثر في احتمال أن يتعثر الملتزم في الوفاء بالتزاماته في المستقبل. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 استخدام معامل احتمالية تعثر منفصل لمدة تبلغ 12 شهراً أو على مدار عمر الأداة استناداً إلى توزيع المرحلة بالنسبة للملتزم. كما ينبغي أن تعكس احتمالية التعثر المستخدمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقدير المجموعة لجودة الأصل في المستقبل. تستعين المجموعة بتصنيفات ائتمانية داخلية لعملاء التمويل الإسلامي بالإضافة إلى مقاييس وأساليب أخرى تهدف إلى مراعاة كافة جوانب المخاطر القائمة في تقدير احتمالية التعثر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تراعي المجموعة متطلبات بنك الكويت المركزي حول تحديد الحد الأدنى لاحتمالية التعثر للتسهيلات الائتمانية.

قيمة التعرض عند التعثر

تمثل قيمة التعرض عند التعثر المبلغ الذي سوف يستحق على الملتزم للمجموعة عند التعثر. وتقوم المجموعة باحتساب قيمة التعرض عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول عوامل التحويل الائتماني التي سيتم تطبيقها على الأجزاء المستغلة من التسهيلات النقدية.

معدل الخسارة عند التعثر

يمثل معدل الخسارة عند التعثر قيمة الخسارة المحتملة في حالة حدوث التعثر. تقوم المجموعة بتقدير عوامل قياس معدل الخسارة عند التعثر استناداً إلى إرشادات بنك الكويت المركزي حول الضمانات المؤهلة مع الالتزام بالاستقطاعات المقررة لتحديد الخسارة عند التعثر.

المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة

تعريف التعثر

تعتبر المجموعة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة متعثرة وبالتالي إدراجها ضمن المرحلة 3 (المصنفة كمنخفضة القيمة) عند احتساب خسائر الائتمان المتوقعة في الحالات التالية:

- من غير المحتمل أن يتمكن الطرف المقابل من سداد التزاماته الائتمانية إلى المجموعة بالكامل دون حق المجموعة في الرجوع إلى الإجراءات مثل تحقيق المبالغ المستحقة من بيع الموجودات أو التنازل عن التدفقات النقدية وغيرها.
- أن يعتبر الطرف المقابل منخفض القيمة الائتمانية استناداً إلى تقييم نوعي من قبل الإدارة.
- بالنسبة للأرصدة المستحقة عند الطلب، لا يكون على الطرف المقابل التزام حالي بسداد المدفوعات بالكامل على الفور.

تعتبر المجموعة أن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة "غير متعثرة" (أي لم تعد متعثرة) وبالتالي يتم إعادة تصنيفها خارج المرحلة 3 عندما لم تعد تستوفي أي من معايير التعثر. وبالنسبة لهذه الأدوات المالية، ينبغي استكمال فترة مهلة السداد لمدة سنة على الأقل (اعتباراً من تاريخ عدم استيفاء معايير التعثر) قبل أن تعتبر غير متعثرة وتحولها إلى المرحلة 2 أو المرحلة 1.

الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان

تتولى المجموعة مراقبة المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة لكي يتم تحديد ما إذا كانت تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً أو تتعرض لخسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة. وهذا يستند إلى ما تقوم به المجموعة من تقييم لما إذا كان هناك ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لهذه الأدوات. وبالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تستحق القبض عند الطلب، تراقب المجموعة المركز المالي للأطراف المقابلة مع التركيز بصورة رئيسية على الموجودات السائلة المتاحة التي يمكن استغلالها في سداد هذه المبالغ القائمة. وبالنسبة للأطراف المقابلة التي لا يتوفر لديها موارد سائلة كافية، تفترض المجموعة وجود ازدياد ملحوظ في مخاطر الائتمان فيما يتعلق بهذه الأطراف المقابلة وبالتالي يتم تحويلها إلى المرحلة 2.

قياس خسائر الائتمان المتوقعة

تتمثل خسائر الائتمان المتوقعة في تقديرات الخسائر الائتمانية على أساس ترجيح الاحتمالات ويتم قياسها بالقيمة الحالية لكافة حالات العجز النقدية المخصومة بمعدل الخصم المناسب ذي الصلة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يمثل العجز النقدي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمجموعة بموجب العقد والتدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة الحصول عليها. وبالنسبة للمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة التي تستحق عند الطلب، لا تتوقع المجموعة أن يكون تأثير خصم عجز التدفقات النقدية المستقبلية جوهرياً حيث من المتوقع تسويته خلال فترة زمنية قصيرة. وتقوم المجموعة بتقدير العناصر المرتبطة بالخسائر الائتمانية المتوقعة (أي احتمالية التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر وقيمة التعرض عند التعثر) باستخدام افتراضات مخاطر الائتمان المناسبة مع إجراء التعديلات المستقبلية ذات الصلة.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

قياس خسائر الائتمان المتوقعة (تتمة)

تري المجموعة أن الأطراف ذات علاقة تقتزن بمخاطر ائتمان منخفضة استنادا إلى تمتع الأطراف المقابلة بمركز سيولة قوي للوفاء بالتزامات التدفقات النقدية التعاقدية المرتبطة بهم على المدى القريب. وبالتالي، لا تتوقع المجموعة تكبد أية خسائر ائتمان جوهرية فيما يتعلق بالأطراف المقابلة المقترنة بمخاطر ائتمان منخفضة.

إدراج المعلومات المستقبلية

تأخذ المجموعة في اعتبارها المتغيرات الاقتصادية الرئيسية التي من المتوقع أن يكون لها تأثير على مخاطر الائتمان والخسائر الائتمانية المتوقعة لغرض إدراج المعلومات المستقبلية ضمن خسائر الائتمان المتوقعة المحددة لموجوداتها المالية. وتنعكس تلك المتغيرات بصورة أساسية التوقعات المعقولة والمؤيدة للظروف المستقبلية المرتبطة بالاقتصاد الكلي. وتقوم الإدارة بمراجعة هذه التوقعات والتقديرات بصورة منتظمة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي الدخول في ترتيبات تمويل إسلامي فقط مع الأطراف الأخرى المعروفة وذات الملاءة المالية. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر يمثل إجمالي المبلغ المفصح عنه في الإيضاح 13. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة هذه الأرصدة المدينة بصورة مستمرة.

فيما يتعلق بالمخاطر الائتمانية الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك وبعض فئات الموجودات الأخرى، فإن انكشاف المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل وبحيث تعادل أقصى درجة تعرض لمخاطر الائتمان القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فإن ذلك يمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة.

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2018 بلغ 96,144 دينار كويتي (2017: 706,382 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى.

إن أرصدة التمويل الإسلامي المدينة لدى المجموعة ممنوحة إلى عملاء في دولة الكويت.

إن توزيع الموجودات حسب قطاع الأعمال كان كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
29,052,627	26,565,318	بنوك ومؤسسات مالية
193,872,805	199,174,814	إنشاءات وعقارات
45,289,585	44,506,349	استهلاكية
44,624,804	36,809,338	أخرى
312,839,821	307,055,819	

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة التمويل الإسلامي المدينة مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها كالعقارات والأوراق المالية والسيارات. ويمكن طلب ضمانات إضافية.

يجوز للمجموعة بيع الضمان في حالة عجز المقرض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقرضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

الجودة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية

لا تستخدم المجموعة نظام تصنيف ائتماني داخلي ولا تصنيف ائتماني خارجي لإدارة الجودة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

تدير المجموعة الجودة الائتمانية عن طريق التأكد من توفر الضمانات الكافية لجميع التسهيلات الائتمانية الفردية الممنوحة والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بصورة منتظمة.

تسعى المجموعة لتجنب التركزات غير الملائمة للمخاطر مع العملاء من الأفراد أو مجموعات العملاء من خلال تنويع أنشطة التمويل والاستثمار. يلخص الجدول أدناه الجودة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.1 مخاطر الائتمان (تتمة) الجودة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية (تتمة)

المجموع 2018 دينار كويتي	متأخرة أو منخفضة القيمة 2018 دينار كويتي	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة 2018 دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي: عقارات تورق
87,927	-	87,927	
7,169	7,169	-	
<u>95,096</u>	<u>7,169</u>	<u>87,927</u>	
المجموع 2017 دينار كويتي	متأخرة أو منخفضة القيمة 2017 دينار كويتي	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة 2017 دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي: عقارات تورق
1,080,392	64,128	1,016,264	
49,861	49,861	-	
<u>1,130,253</u>	<u>113,989</u>	<u>1,016,264</u>	

كما في 31 ديسمبر 2018، ليس لدى المجموعة أي أرصدة مديني تمويل إسلامي متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة. فيما يلي تحليل تقادم أرصدة مديني التمويل الإسلامي متأخرة الدفع ولكن ليست منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2017:

المجموع 2017 دينار كويتي	61 إلى 90 يوماً 2017 دينار كويتي	31 إلى 60 يوماً 2017 دينار كويتي	أقل من 30 يوماً 2017 دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي: عقارات
64,128	20,256	21,936	21,936	
<u>64,128</u>	<u>20,256</u>	<u>21,936</u>	<u>21,936</u>	

راجع الإيضاح 13 للحصول على معلومات تفصيلية فيما يتعلق بمخصص خسائر الانخفاض في القيمة لأرصدة مديني التمويل الإسلامي.

31.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي متطلباتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت إدارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد كاف للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول. إلا أنه بسبب السيولة العالمية والإقليمية والمحلية وتراجع الائتمان، واجهت المجموعة صعوبات جوهريّة متعلقة بالسيولة.

تحليل الموجودات والمطلوبات المالية حسب فترات الاستحقاق التعاقدية المتبقية
يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. تستند قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة التي تستند إلى تقدير الإدارة لتواريخ التخارج المحددة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تحليل الموجودات والمطلوبات المالية حسب فترات الاستحقاق التعاقدية المتبقية (تتمة)
إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2018 كانت كما يلي:

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهوراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
						الموجودات
26,302,587	-	20,378	-	-	26,282,209	النقد والنقد المعادل
95,096	-	21,981	32,972	16,486	23,657	مدينو تمويل إسلامي
14,382,872	-	-	14,382,872	-	-	عقارات للمتاجرة
						موجودات مالية مدرجة
						بالقيمة العادلة من خلال
396,826	-	396,826	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى
						موجودات مالية مدرجة
						بالقيمة العادلة من خلال
2,429,959	633,099	1,567,130	152,305	-	77,425	الأرباح أو الخسائر
44,008,269	18,403,238	25,494,022	111,009	-	-	استثمار في شركات زميلة
140,655,853	30,244,276	109,363,577	-	-	1,048,000	عقارات استثمارية
13,094,534	77,034	1,002,129	3,155,058	1,640,193	7,220,120	موجودات أخرى
59,209,142	17,123,734	23,589,120	6,701,054	3,664,826	8,130,408	ممتلكات ومعدات
5,443,802	5,443,802	-	-	-	-	عقار مستأجر
1,036,879	945,874	91,005	-	-	-	الشهرة
<u>307,055,819</u>	<u>72,871,057</u>	<u>161,546,168</u>	<u>24,535,270</u>	<u>5,321,505</u>	<u>42,781,819</u>	مجموع الموجودات
						المطلوبات
153,649,729	-	133,879,695	7,312,352	184,056	12,273,626	دائنو تمويل إسلامي
32,620,626	2,747,049	10,606,065	8,456,023	3,256,245	7,555,244	مطلوبات أخرى
<u>186,270,355</u>	<u>2,747,049</u>	<u>144,485,760</u>	<u>15,768,375</u>	<u>3,440,301</u>	<u>19,828,870</u>	مجموع المطلوبات
<u>120,785,464</u>	<u>70,124,008</u>	<u>17,060,408</u>	<u>8,766,895</u>	<u>1,881,204</u>	<u>22,952,949</u>	الصافي

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2017 كانت كما يلي:

المجموع	أكثر من 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
28,690,121	-	20,532	-	-	28,669,589	الموجودات
1,130,253	-	452,376	161,543	295,273	221,061	النقد والنقد المعادل
15,714,810	-	-	14,960,366	754,444	-	مدينو تمويل إسلامي
2,608,887	449,226	1,861,755	276,987	20,919	-	عقارات للمتاجرة
48,527,998	39,922,617	8,605,381	-	-	-	استثمارات متاحة للبيع
128,905,000	47,644,742	77,823,551	-	1,036,707	2,400,000	استثمار في شركات زميلة
19,231,686	5,000	1,626,823	7,564,249	4,854,748	5,180,866	عقارات استثمارية
60,218,624	17,106,286	23,868,566	7,123,761	3,784,924	8,335,087	موجودات أخرى
6,775,563	6,775,563	-	-	-	-	ممتلكات ومعدات
1,036,879	1,036,879	-	-	-	-	عقار مستأجر
						الشهرة
312,839,821	112,940,313	114,258,984	30,086,906	10,747,015	44,806,603	مجموع الموجودات
161,578,747	93,739,133	49,574,569	3,998,352	1,689,764	12,576,929	المطلوبات
33,823,807	2,873,126	12,126,769	9,565,949	4,157,901	5,100,062	دائنو تمويل إسلامي
195,402,554	96,612,259	61,701,338	13,564,301	5,847,665	17,676,991	مطلوبات أخرى
117,437,267	16,328,054	52,557,646	16,522,605	4,899,350	27,129,612	مجموع المطلوبات
						الصافي

يبين الجدول التالي انتهاء السريان التعاقدية حسب تاريخ استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى دفعات السداد التعاقدية غير المخصصة:

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
155,508,442	134,589,256	7,703,338	13,215,848	2018
30,560,328	13,337,642	11,492,410	5,730,276	دائنو تمويل إسلامي
186,068,770	147,926,898	19,195,748	18,946,124	مطلوبات أخرى
163,365,610	143,450,513	5,859,447	14,055,650	2017
30,909,886	14,729,123	13,505,096	2,675,667	دائنو تمويل إسلامي
194,275,496	158,179,636	19,364,543	16,731,317	مطلوبات أخرى

إن الاستحقاق التعاقدية المبينة في الجدول أعلاه لدائني التمويل الإسلامي تتضمن تكاليف التمويل المستحقة من قبل الشركة الأم بمبلغ 1,944,997 دينار كويتي على أرصدة دائني التمويل الإسلامي المعاد هيكلتها حتى تاريخ انتهاء سريان الاتفاقية الحالية في 29 مارس 2019

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.2 مخاطر السيولة (تتمة)

يبين الجدول التالي انتهاء سريان التعاقد حسب تاريخ استحقاق المطلوبات المحتملة والالتزامات على المجموعة:

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهور دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
				2018
622,824	115,774	182,388	324,662	مطلوبات محتملة
162,086	-	80,761	81,325	التزامات
784,910	115,774	263,149	405,987	
				2017
237,415	32,259	176,693	28,463	مطلوبات محتملة
205,165	-	6,758	198,407	التزامات
442,580	32,259	183,451	226,870	

تتوقع المجموعة أنه لن يتم سحب كافة المطلوبات المحتملة أو الالتزامات قبل انتهاء سريان الالتزامات.

31.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم الفردية. تنتج مخاطر أسعار الأسهم لغير المتاجرة من محفظة استثمارات المجموعة. إن التعرض لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق حيث لا تحتفظ المجموعة بأي مراكز جوهريّة.

مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. ترى المجموعة أنها لا تتعرض لمخاطر معدلات الربح حيث إن أدوات التمويل الإسلامي هي أدوات ذات معدلات ثابتة.

مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة 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 تتحوط المجموعة من انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

لدى المجموعة صافي تعرض لمخاطر العملات على المطلوبات بالدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 30,763,891 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2018 (2017: 34,642,563 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي التأثير على الخسائر (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغير في أسعار العملات، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

العملة	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على الخسائر دينار كويتي	التغير في سعر صرف العملات %	التأثير على الخسائر دينار كويتي
دولار أمريكي	+1	373,226	+1	307,639

31 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

31.3 مخاطر السوق (تتمة)

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 تشريعية 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.

32 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 والمركز المالي للمجموعة.

تدير المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
161,578,747	153,649,729	دائنو تمويل إسلامي
30,909,886	30,560,328	مطلوبات أخرى
(28,690,121)	(26,302,587)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
163,798,512	157,907,470	صافي الدين
78,169,165	81,839,096	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
241,967,677	239,746,566	رأس المال وصافي الدين
68%	66%	معدل الإقراض

33 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

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

33 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المقاسة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	إجمالي القيمة العادلة دينار كويتي
31 ديسمبر 2018			
موجودات مالية مقاسة بالقيمة العادلة:			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات			
58,126	-	338,700	396,826
الشاملة الأخرى			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
286,082	752,550	1,391,327	2,429,959
عقارات استثمارية:			
-	140,655,853	-	140,655,853
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات:			
-	10,946,000	-	10,946,000
أراضي			
344,208	152,354,403	1,730,027	154,428,638

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	إجمالي القيمة العادلة دينار كويتي
31 ديسمبر 2017			
استثمارات متاحة للبيع:			
استثمارات في أسهم مسعرة			
466,329	-	-	466,329
صناديق ومحافظ عقارية			
-	802,715	-	802,715
عقارات استثمارية:			
-	128,905,000	-	128,905,000
عقارات استثمارية			
ممتلكات ومعدات:			
-	10,962,000	-	10,962,000
أراضي			
466,329	140,669,715	-	141,136,044

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية للموجودات المالية ضمن المستوى 3:

في 1 يناير 2018 دينار كويتي	تعديل الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	ربح القيمة العادلة المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع دينار كويتي	التحويلات خلال الفترة دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2018 دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة				
العادلة من خلال الإيرادات				
338,700	-	-	-	338,700
الشاملة الأخرى				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة				
العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
1,001,143	133,755	(49,824)	306,253	1,391,327
1,339,843	133,755	(49,824)	306,253	1,730,027

33 قياس القيمة العادلة (تتمة)

في 31 ديسمبر 2017، تمت المحاسبة بالتكلفة عن بعض الأسهم بمبلغ 1,339,843 دينار كويتي والتي لا يتوفر لها سعر معلن في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها (طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39).

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها الدفترية في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث إن غالبية هذه الأدوات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

بالنسبة للموجودات المصنفة ضمن المستوى 3، يتم تقدير القيمة العادلة بواسطة أساليب تقييم مناسبة. وقد تتضمن هذه الأساليب المعاملات الحديثة المتكافئة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو نماذج التقييم الأخرى. كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية عن طريق تباين معاملات المدخلات بنسبة 5%. واستناداً إلى هذا التحليل، لا توجد تغييرات جوهرية في القيمة العادلة.

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة الحالية.