

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
شركة نور الصالحية العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2019

المحتويات

صفحة

3 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
4	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
5	بيان الأرباح أو الخسائر الدخل الشامل المجمع
6	بيان المركز المالي المجمع
8 - 7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
10 - 9	بيان التدفقات النقدية المجمع
44 - 11	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين
شركة نور الصالحية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة نور الصالحية العقارية - شركة كويتية مساهمة (مقفلة) ("الشركة الام") والشركات التابعة لها ("معا المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019، وبيان الارباح أو الخسائر وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. أن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

معلومات أخرى

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. إن المعلومات الأخرى التي تم الحصول عليها في تاريخ التقرير لمراقب الحسابات هذا هي المعلومات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم خلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات الخاص بنا حولها.

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الاخرى ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات حول تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ مراقب الحسابات هذا، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطلوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا شيء لنقدم تقريراً عنه في هذا الشأن.



تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى المساهمين لشركة نور الصالحية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)

مسؤولية الادارة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو ايقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بشكل متكامل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائما الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لبدء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والابصاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات او الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على الادارة، وضمن أمور أخرى، خطة واطر وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك أية نقاط ضعف جوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.



تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى المساهمين لشركة نور الصالحية العقارية - ش.م.ك (مقفلة)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بمدة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورة لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات واللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

عبد اللطيف محمد العبيان (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطاعي والعيان وشركاهم

الكويت

28 يونيو 2020

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

(معدلة)	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	ايضاح
للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2018	2019	2019	
			الإيرادات
652,735	425,488		إيراد إيجار
(145,115)	(49,339)		تكاليف تشغيلية للعقارات
507,620	376,149		صافي الإيراد التاجيري
2,184	-		توزيعات أرباح
253,690	302,284	10	حصة في نتائج شركات زميلة
-	1,108,603	10	ربح صفقة شراء للاستحواذ على شركة زميلة
12,614	8,991		رسوم إدارة عقارات
(339,804)	325,190	9	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	(88,000)	9	خسارة محققة من بيع عقارات استثمارية
50,940	89,641		إيرادات فوائد وإيرادات أخرى
487,244	2,122,858		
			المصاريف والأعباء الأخرى
380,497	264,392	8	مصاريف عمومية وإدارية وأخرى
-	1,142,020		انخفاض قيمة مبلغ مستحق من شركة زميلة
224,323	224,711		تكاليف تمويل
604,820	1,631,123		
(117,576)	491,735		ربح / (خسارة) السنة من العمليات المستمرة
			عمليات المتوقفة
138,308	-		ربح السنة من العمليات المتوقفة
20,732	491,735		ربح السنة قبل مخصص الزكاة
(284)	(2,887)		مخصص الزكاة
20,448	488,848		ربح السنة
			الخاص بـ:
20,448	492,746		- مالكي الشركة الأم
-	(3,898)		- الحصص غير المسيطرة
20,448	488,848		
			ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي
			الشركة الأم (فلس)
(0.6)	2.5	20	- من العمليات المستمرة
0.7	-		- من العمليات المتوقفة
0.1	2.5		

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 44 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
20,448	488,848	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى :
		بنود لن يتم تصنيفها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترات لاحقة :
		بنود لن يتم تصنيفها ضمن الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة :
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر :
3,479	-	- صافي التغير في القيمة العادلة خلال السنة
3,479	-	إجمالي الدخل الشامل الآخر للسنة
23,927	488,848	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		الخاص بـ:
23,927	492,746	- مساهمي الشركة الأم
-	(3,898)	- الحصص غير المسيطرة
23,927	488,848	إجمالي الدخل الشامل للسنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 44 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	ايضاح	الموجودات
2,069	3		موجودات غير متداولة
20,286,818	14,100,779	9	معدات
3,491,124	10,915,790	10	عقارات استثمارية
310,134	152,965	11	استثمار في شركات زميلة
24,090,145	25,169,537		استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة
			مجموع الموجودات غير المتداولة
4,689,242	5,766,867	17	موجودات متداولة
45,931	315,642		مستحق من اطراف ذات صلة
1,500,000	-	12	ذمم مدينة وموجودات اخرى
4,965	4,940	12	ودائع قصيرة الاجل
949,953	743,529	12	نقد لدى مدير محفظة
7,190,091	6,830,978		النقد والارصدة لدى البنوك
31,280,236	32,000,515		مجموع الموجودات المتداولة
			مجموع الموجودات
20,000,000	20,000,000	13	حقوق الملكية والمطلوبات
575,000	575,000		حقوق الملكية
536,656	547,447	14	رأس المال
(384,834)	97,121		علاوة إصدار أسهم
20,726,822	21,219,568		احتياطي قانوني
-	48,076		أرباح مرحلة / (خسائر متراكمة)
20,726,822	21,267,644		حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الام
			الحصص غير المسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
6,950,075	5,000,000	16	مطلوبات غير متداولة
43,782	39,578		قروض طويلة الأجل
6,993,857	5,039,578		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
			مطلوبات متداولة
490,082	409,873		ذمم دائنة ومصاريف مستحقة
1,770,000	4,951,075	16	قروض قصيرة الأجل
81,042	99,097	17	مستحق الى الشركة الام الوسيطة السابقة
1,218,433	233,248	17	مستحق الى اطراف ذات صلة
3,559,557	5,693,293		مجموع المطلوبات المتداولة
10,553,414	10,732,871		مجموع المطلوبات
31,280,236	32,000,515		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

بدر الربيعه
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

فيصل النصار
رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 44 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم									
حقوق المالكة	مجموع حقوق المالكة	الخصص غير المسيطر	المجموع الفرعي	(خسائر) متركمة/ أرباح محفوظ بها	التغيرات المتركمة في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة اصدار أسهم	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
21,302,895	-	21,302,895	(408,761)	-	-	568,328	568,328	575,000	20,000,000
(600,000)	-	(600,000)	-	-	(568,328)	(31,672)	-	-	-
(600,000)	-	(600,000)	-	-	(568,328)	(31,672)	-	-	-
20,448	-	20,448	20,448	-	-	-	-	-	-
3,479	-	3,479	-	-	3,479	-	-	-	-
23,927	-	23,927	20,448	20,448	3,479	-	-	-	-
-	-	-	-	3,479	(3,479)	-	-	-	-
20,726,822	-	20,726,822	(384,834)	-	-	536,656	575,000	20,000,000	2018

الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2018

الرصيد كما في 1 يناير 2018
معاملات مع المالكين
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)
إجمالي المعاملات مع المالكين

ربح السنة
الارادات الشاملة الأخرى للسنة

مجموع الإيرادات الشاملة للسنة

ربح محقق من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من
خلال الدخل الشامل الآخر

تابع/ بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

حقوق الملكية الخاصة بالكي الشركة الأم									
	(خسائر متراكمة)/ أرباح	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة اصدار أسهم	رأس المال			
مجموع حقوق الملكية	المسطرة	الفرعي	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
20,726,822	-	20,726,822	(384,834)	-	536,656	575,000	20,000,000	الرصيد كما في 1 يناير 2019	معاملات مع المالكين
									مبلغ مستحق نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة جديدة
51,974	51,974	-	-	-	-	-	-	-	اجمالي المعاملات مع المالكين
51,974	51,974	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
488,848	(3,898)	492,746	492,746	-	-	-	-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
488,848	(3,898)	492,746	492,746	-	-	-	-	-	التحويلات خلال السنة
-	-	-	(10,791)	-	10,791	-	-	-	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2019
21,267,644	48,076	21,219,568	97,121	-	547,447	575,000	20,000,000		

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 44 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر	ايضاح	
2018	2019		
د.ك	د.ك		
20,732	491,735		أنشطة التشغيل
			ربح السنة قبل محخص الزكاة
			تعديلات :
			الإستهلاك
4,048	2,066		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
191,710	(325,190)		خسارة محققة من بيع عقار استثماري
-	88,000		انخفاض في قيمة المبلغ المستحق من الشركة الزميلة
-	1,142,020		ربح محقق من بيع استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة
-	(10,831)		حصة في نتائج شركات زميلة
(253,690)	(302,284)		إيرادات توزيعات أرباح
(2,184)	-		إيرادات فوائد
(11,787)	(18,116)		تكاليف تمويل
224,323	224,711		محخص مكافأة نهاية الخدمة
4,036	(4,204)		
177,188	1,287,907		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
1,400,592	(1,586,771)		مستحق من اطراف ذات صلة
(26,435)	(269,711)		ذمم مدينة وموجودات أخرى
284,966	(79,335)		ذمم دائنة ومصاريف مستحقة
44,223	18,055		مستحق الى الشركة الام الوسيطة السابقة
448,511	(985,185)		مستحق الى اطراف ذات صلة
2,329,045	(1,615,040)		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الإستثمار
(1,621)	-		شراء معدات، بالصافي
(45,000)	-		شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(3,890,940)	(2,634,310)		إضافات على عقارات استثمارية
500,000	8,390,539		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(664,000)	(7,232,908)		استثمار في شركات زميلة
-	28,891	7	صافي النقد الداخل نتيجة الاستحواذ على شركة تابعة
85,049	-		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
2,184	-		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
-	280,000		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
11,787	18,116		إيرادات فوائد مستلمة
-	(50,000)		الزيادة في الارصدة النقدية المحتجزة
(396,027)	(224,711)		تكاليف تمويل مدفوعة
(4,398,568)	(1,424,383)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار

تابع/ بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية	للسنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	ايضاح
2018	2019	
د.ك	د.ك	
(594,616)	-	أنشطة التمويل
-	51,974	توزيعات ارباح نقدية مدفوعة
870,000	1,231,000	صافي التغيرات في الحصص غير المسيطرة
275,384	1,282,974	صافي القروض
(1,794,139)	(1,756,449)	صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
4,249,057	2,454,918	صافي (النقص)/ الزيادة في النقد وشبه النقد
2,454,918	698,469	النقد وشبه النقد في بداية السنة
		النقد وشبه النقد في نهاية السنة
		12
		تعديلات على معاملات غير نقدية:
-	(835,000)	- استحواذ على استثمارات في شركة تابعة (ايضاح 7.2)
-	667,000	- تحويل عقار استثماري (ايضاح 7.2)
-	168,000	- تحويل استثمار بالتكلفة المطفأة (ايضاح 7.2)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 11 - 44 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. التأسيس والنشاط

تأسست شركة نور الصالحية العقارية (كشركة مساهمة كويتية مقفلة) ("الشركة الأم") في تاريخ 9 يوليو 2008 وانعقدت أول جمعية عمومية تأسيسية للشركة الأم في 30 يوليو 2008. ان الشركة الأم السابقة شركة تابعة لشركة نور للاستثمار المالي - ش.م.ك. ع " الشركة الأم الوسيطة" وهي بدورها تابعة لمجموعة الصناعات الوطنية القابضة (ش.م.ك. ع) "الشركة الأم الرئيسية". ان اغراض الشركة الأم هي :

1. تملك وبيع وشراء العقارات والاراضي وتطويرها لحساب داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة املاك الغير ، وكل ذلك بما لا يخالف الاحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .
2. تملك وبيع وشراء اسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الام فقط في الكويت وفي الخارج .
3. اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة انواعها على ان تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها واستئجارها .
5. القيام باعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة الأم وللغير بما في ذلك تنفيذ الاعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
6. ادارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها .
7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بالمشاريع العقارية حسب الانظمة المعمول بها في الوزارة .
8. اقامة المزادات العقارية وذلك ضمن الانظمة المعمول بها في الوزارة .
9. تملك الاسواق التجارية والمجمعات السكنية وادارتها .
10. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
11. المساهمة المباشرة لوضع البنية الاساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل BOT وادارة المرافق العقارية بنظام BOT .

ويكون للشركة الأم مباشرة الاعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة اصلية او بالوكالة . ويجوز للشركة الأم ان تكون لها مصلحة او تشترك باي وجه مع الهيئات التي تزاول اعمالا شبيهة باعمالها او التي قد تعاونا على تحقيق اغراضها في الكويت او في الخارج، ولها ان تنشئ او تمول او تشتري حصص الأغلبية في الشركات التي تزاول أنشطة مماثلة.

عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو : مجمع نور للاستثمار المالي - الدور 4 ، مكتب 1 ، مبنى 2 ، قطعة 13 ، القبله ، الكويت.
تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 يونيو 2020. ان الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم، لها القدره على تعديل البيانات المالية المجمعة بعد صدورها.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية معدلة لتشمل القياس بالقيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم.

3. بيان الالتزام

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية.

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	يفعل للفترة السنوية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار	1 يناير 2019
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017	1 يناير 2019

تنطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019، ولكنها ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. قدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت محاسبة المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين الإيجارات التمويلية والتشغيلية. يتطلب الأمر الآن الاعتراف باصل "حق انتفاع" والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، بقيت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف وحساب عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الموجودات المؤجرة.

ومع ذلك، لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم توضيح السياسة المحاسبية لعقود الإيجار بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 للمجموعة في (إيضاح 5.7)

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2017-2015

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 - توضح أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة على نشاط تجاري مشترك، فإنها تعيد قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط. توضح التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 أنه عندما تحصل جهة ما على سيطرة مشتركة على نشاط تجاري مشترك، فإن تلك الجهة لا تقوم بإعادة قياس الحصص المحتفظ بها سابقاً في ذلك النشاط.

معيار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعترا ف بنتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح حيث يتم الاعتراف بالمعاملات أو الأحداث التي تحقق أرباحاً قابلة للتوزيع) تنطبق على جميع نتائج ضريبة الدخل لتوزيعات الأرباح من خلال نقل الفقرة بعيداً عن الفقرة 52 أ التي تتعامل فقط مع الحالات التي توجد فيها معدلات ضريبية مختلفة للأرباح الموزعة وغير الموزعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 23 - توضح التعديلات انه إذا كان هناك أي اقتراض محدد لا يزال قائماً بعد أن تكون الأصول ذات الصلة جاهزة للاستخدام أو البيع المقصود، يصبح هذا الاقتراض جزءاً من الاموال التي تقترضها أي جهة بشكل عام عند احتساب معدل الرسملة على القروض العامة.

ان تطبيق هذه التعديلات لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقعة أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبنية أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس لها صلة بالمجموعة و / أو ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات

السنوية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2020

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

1 يناير 2020

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع/ المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعروفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط في ما يتعلق بتعريف الاعمال. التعديلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط التجاري، يجب أن يشتمل مجموعة من الأنشطة والموجودات المكتسبة، كحد أدنى، مدخل وعملية موضوعية تساهم بشكل كبير في القدرة على إنشاء مخرجات؛
- تضيق تعريف الأعمال والمخرجات بالتركيز على السلع والخدمات المقدمة للعملاء وإزالة الإشارة إلى القدرة على خفض التكاليف؛
- إضافة إرشادات وأمثلة توضيحية لمساعدة المنشآت على تقييم ما إذا كان قد تم الحصول على عملية موضوعية؛
- إزالة التقييم ما إذا كان المشاركون في السوق قادرين على استبدال أي مدخلات أو عمليات مفقودة والاستمرار في إنتاج المخرجات؛ و
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والموجودات التي تم الحصول عليها غير تجارية لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

توضح تعديلات معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 تعريف "المواد" ومواءمة التعريف المستخدم في الاطار المفاهيمي والمعايير. تم تعديل مستوى الجوهرية الذي يؤثر على المستخدم من "قد يؤثر" الى "قد يؤدي بشكل معقول بالاعتقاد بأنه سيؤثر". لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

ان السياسات المحاسبية الهامة والاسس المطبقة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه .

5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم و جميع شركاتها التابعة . الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلية) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة ل، او يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. جميع الشركات التابعة لها تاريخ تقرير مالي وهو 31 ديسمبر . تظهر تفاصيل الشركات التابعة الرئيسية في ايضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة .

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة و ذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على التابعة ويتوقف عندما تفقد المجموعة السيطرة على تلك الشركة التابعة. ان الارباح او الخسائر والاياردات الشاملة الاخرى للشركات التابعة المستحوذ عليها او المستبعدة خلال السنة يتم تسجيلها من التاريخ الذي تحصل فيه المجموعة على السيطرة، او حتى التاريخ الذي تتوقف فيه المجموعة عن سيطرتها على التابعة، حسب ما هو مناسب.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.1 تابع/ أسس التجميع

إن الحصص غير المسيطرة ، تعرض كجزء من حقوق الملكية ، و هي تمثل النسبة في الربح او الخسارة وصافي الاصول للشركات التابعة وغير المحتفظ بها من قبل المجموعة . تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الايرادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الأم والحصص غير المسيطرة بناءا على حصة ملكية كلاهما . ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز .

ان التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة، دون فقد السيطرة يتم المحاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية . اذا فقدت المجموعة السيطرة على التابعة فإنه يتم :

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والخصوم التابعة .
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة .
- عدم تحقق فروقات التحويل المتراكمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية .
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم .
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية .
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر .
- اعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى الى الأرباح والخسائر او الأرباح المحتجزة، كما هو مناسب، كما سيتم طلبه إذا استبعدت المجموعة مباشرة الأصول أو الخصوم المتعلقة بها.

5.2 إندماج الاعمال

تقوم المجموعة بالمحاسبة على عمليات دمج الاعمال باستخدام طريقة الشراء . يتم احتساب المبلغ المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على شركة تابعة كمجموع القيمة العادلة في تاريخ الشراء للأصول المحولة، او الالتزامات المستحقة والحصة في الملكية المصدرة من قبل المجموعة، والتي تتضمن القيمة العادلة لأي اصل أو التزام ناتج عن ترتيبات المبلغ المحتمل. يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها. يقوم المشتري لكل عملية دمج للاعمال بقياس الحصة غير المسيطرة في حصص المشتري اما بالقيمة العادلة او بالحصة المكافئة لصافي الاصول المحددة للمشتري.

اذا تم تحقيق عملية دمج الاعمال على مراحل، فان القيمة العادلة بتاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقا في حصص المشتري يتم اعادة قياسها الى القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء وذلك من خلال الارباح والخسائر.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها و الإلتزامات التي تكبدتها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما اذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية المشتراه قبل عملية الشراء. يتم قياس الأصول المستحوذ عليها والإلتزامات المتكبده بشكل عام بقيمتها العادلة في تاريخ الحيازة .

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الادارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل المشتراه.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.2 تابع/ اندماج الاعمال

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات التي تم شراؤها، وبين، ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في المشتراة فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.

5.3 تحقق الإيرادات

تدرج المجموعة الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

• إيرادات تأجير

• إيرادات الفوائد وما شابهها.

• إيرادات توزيعات أرباح.

يتم قياس الإيرادات على أساس المقابل الذي تتوقع المجموعة استحقاقه في عقد مع العميل ويستثنى المبالغ التي تم جمعها نيابة عن أطراف ثالثة. تحقق المجموعة الإيرادات عندما تقوم بتحويل التحكم في منتج أو خدمة إلى العميل. تتبع المجموعة عملية من خمس خطوات:

1- تحديد العقد مع العميل

2- تحديد التزامات الأداء

3- تحديد سعر الصفقة

4- تخصيص سعر المعاملة إلى التزامات الأداء

5- الاعتراف بالإيرادات عند / بما أن التزامات / التزامات الأداء مستوفاة.

غالبًا ما تدخل المجموعة في معاملات تنطوي على مجموعة من منتجات المجموعة وخدماتها.

في جميع الحالات، يتم تحديد إجمالي سعر الصفقة للعقد بين التزامات الأداء المختلفة بناءً على أسعار البيع النسبية القائمة بذاتها.

يتم الاعتراف بالإيراد إما في وقت معين أو بمرور الوقت، عندما (أو كما) تلي المجموعة التزامات الأداء عن طريق نقل السلع أو الخدمات الموعودة إلى عملائها.

5.3.1 إيرادات الإيجار

يتم تسجيل إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تكتسب المجموعة إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية لعقاراتها الاستثمارية.

5.3.2 تقديم الخدمات

تتحقق إيرادات تقديم الخدمات في الأرباح والخسائر عند تقديم الخدمة.

5.3.3 إيرادات الفوائد وما شابهها

يتم تسجيل إيرادات الفوائد عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.3 تابع/ تحقق الإيرادات

5.3.4 إيرادات من بيع عقارات استثمارية

يُدرج الإيراد من بيع عقارات استثمارية عند اكتمال عقود البيع وبعد تحويل كافة المخاطر والمزايا المتعلقة بالعقار المباع للمشتري ويمكن قياس مبلغ الإيراد بشكل موثوق.

5.3.5 إيرادات توزيعات الأرباح

إيرادات توزيعات الأرباح، يتم تسجيلها عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح.

5.4 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن الأرباح أو الخسائر عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.5 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

5.6 المعدات

تظهر المعدات بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المتراكم و أية خسائر هبوط في القيمة. تستهلك المجموعة معداتها بطريقة القسط الثابت وباستخدام معدلات ملائمة لإستهلاك الأصل طول فترة الاستخدام المقدرة لها.

5.7 عقود الإيجار

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019 ، تدرس المجموعة ما إذا كان العقد أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرّف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل الأساسي) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفي بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي تم تحديده بشكل صريح في العقد أو تم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
- للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
- للمجموعة الحق في توجيه استخدام الموجودات المحددة خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.

اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل والعقود ذات الموجودات منخفضة القيمة باستخدام بدائل عملية. وبدلاً من تسجيل أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار، يتم تسجيل الدفعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت طيلة مدة عقد الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في الميزانية العمومية المقاسة على النحو التالي:

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.3 تابع/ تحقق الإيرادات

أصل حق الاستخدام

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزام بالإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدها المجموعة، وتقديرًا لأي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة باستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة أيضًا بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات. أو

الالتزام بالإيجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية للمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحًا بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك في مادة ثابتة)، مدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات معينة بشكل معقول إلى أن تمارس.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام للمدفوعات المقدمة وزيادته للفائدة. يتم إعادة قياسها لتعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة المضمنة. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو الربح والخسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود تشغيل أو تمويل. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجرًا وسيطًا، فإنها تقوم باحتساب عقد الإيجار الشامل والتأجير من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الشامل.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لموجودات الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم تخصيص إيرادات عقود التأجير التمويلي للفترة المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة المستحق لعقد الإيجار التمويلي.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.8 الادوات المالية

5.8.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعه طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر والتي تقاس مبدئيا بالقيمة العادلة. مبين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الاصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعه بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الاصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
- (أ) ان تقوم المجموعه بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
- (ب) ان لا تقوم المجموعه بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعه بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعه بتقييم إذا ما كانت الى اي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقم المجموعه بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الاصل أو تحويل السيطرة على الاصل، عندها يتم تحقق الأصل الى مدى التزام المجموعه المتواصل بذلك الاصل وبهذه الحالة تقوم المجموعه ايضا بتسجيل الإلتزام المتعلق به. ويتم قياس الأصل المحول والإلتزام المتعلق به على الأساس الذي يعكس الحقوق والإلتزامات التي احتفظت بها المجموعه.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير ، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد ، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الارباح أو الخسائر المجموع.

5.8.2 تصنيف الاصول المالية

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى الفئات التالية عند التحقق المبائي:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)

يتم تحديد التصنيف من خلال كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

5.8.3 القياس اللاحق للأصول المالية

يجوز للمجموعه إجراء الانتخابات / التعيين غير القابلة للإلغاء عند التحقق المبدئي لاصل مالي:

- يجوز للمجموعه اختبار لا رجعة فيه لعرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة لاستثمار في حقوق الملكية في الدخل الشامل الآخر إذا تم استيفاء معايير معينة؛ و
- يجوز للمجموعه تعيين لا رجعة فيه لاي استثمار دين يفي بالتكلفة المطفأة أو معايير FVOCI كمقاس بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر FVTPL إذا كان ذلك يلغي أو يخفض بشكل كبير من عدم تطابق محاسبي. في الفترة المقدمة لم يتم تعيين مثل هذا.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.8 تابع/ الادوات المالية

5.8.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

• الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها FVTPL):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم بعد التحقق المبدي، يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
- تتكون الأصول المالية للمجموعة بالتكلفة المطفأة مما يلي:

• النقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد وأرصدة لدى البنوك من ودائع تحت الطلب. تتكون الارصدة النقدية لدى مدراء المحافظ من الأموال التي يحتفظ بها مديرو الاستثمار بالشركة المحتفظ بها للاستثمارات المستقبلية أو التي يمكن للشركة سحبها إذا لزم الأمر عن طريق ابلاغ المدير ذي الصلة.

• مستحق من أطراف ذات صلة

المبالغ المستحقة من المعاملات مع الأطراف ذات الصلة والسلف النقدية للأطراف ذات الصلة تدرج ضمن المستحق من الاطراف ذات الصلة.

• ذمم مدينة وموجودات أخرى

تظهر الذمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص هبوط في القيمة.

ان الأصول المالية بالتكلفة المطفأة التي لا يتم تصنيفها ضمن أي من الفئات اعلاه يتم تصنيفها "كأصول أخرى".

• استثمارات صكوك طويلة الأجل

يمثل الاستثمار في صكوك طويلة الأجل إيداعات مع مؤسسات مالية اسلامية تستحق حتى خمس سنوات.

• الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

تشتمل هذه الأصول المالية للمجموعة على ما يلي:

الأسهم المسعرة : تم تقييم الأوراق المالية المدرجة بالقيمة العادلة بناء على اسعارها الأخيرة في سوق الأوراق المعنية في تاريخ التقرير.

استثمارات الأسهم بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI

عند التحقق المبدي، يجوز للمجموعة إجراء انتخاب غير قابل للنقض (على أساس الادوات) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI. لا يُسمح بالتعيين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار في الأسهم بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبدي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو

• هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.8 تابع/ الادوات المالية

5.8.3 تابع/ القياس اللاحق للأصول المالية

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالارباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر والمترجمة في احتياطي القيمة العادلة. عند البيع، يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى أرباح محتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

5.8.4 انخفاض قيمة الأصول المالية

تخضع جميع الأصول المالية باستثناء أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر FVOCI للمراجعة على الأقل في تاريخ كل تقرير لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الأصل المالي أو مجموعة من الأصول المالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية الموضحة أدناه.

تقوم المجموعة بتسجيل مخصص خسارة الائتمان المتوقعة ("ECL") حول الأصول المالية بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للأصول المالية، يتم تقدير خسارة الائتمان المتوقعة على أنها الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة للمجموعة وفقاً للعقد وجميع التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها. يتم تحديث مبلغ خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ كل تقرير لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي للأصل المالي المعني.

يعد قياس خسائر الائتمان المتوقعة دالة على احتمال التخلف عن السداد، أو الخسارة المعطاة الافتراضية (أي حجم الخسارة إذا كان هناك تقصير) والتعرض عند التقصير. يستند تقييم احتمالية التخلف عن السداد والخسارة الافتراضية على البيانات التاريخية المعدلة بواسطة معلومات مستقبلية كما هو موضح أعلاه. أما بالنسبة للتعرض عند التقصير، بالنسبة للأصول المالية، فإن ذلك يتم تمثيله بالقيمة الدفترية الاجمالية للأصل في تاريخ التقرير.

تقوم المجموعة دائماً بالاعتراف بخسائر الائتمان المتوقعة مدى الحياة للمدينين التجاريين (النهج المبسط). يتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة من هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرة خسارة ائتمان تاريخية للمجموعة، مع تعديلها للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم كل من الاتجاه الحالي والمتوقع للظروف في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للنقود عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تقوم المجموعة بالاعتراف بخسارة الائتمان المتوقعة على مدى الحياة عندما يكون هناك زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ التحقق المبدئي. ومع ذلك، إذا لم يتم زيادة مخاطر الائتمان على الاداة المالية بشكل كبير منذ التحقق المبدئي، فإن المجموعة تقوم بقياس مخصص الخسارة لتلك الاداة المالية بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة خسائر الائتمان المتوقعة التي تنتج عن جميع الأحداث الافتراضية المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض من ذلك، تمثل خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً الجزء من خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة المتوقع أن ينتج عن الأحداث الافتراضية على أداة مالية ممكنة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

تعترف المجموعة بأرباح أو خسائر انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة لجميع الأصول المالية مع إجراء تعديل مقابل على القيمة الدفترية الخاصة بما من خلال حساب مخصص الخسارة، باستثناء الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVOCI)، والتي يتم من أجلها إثبات مخصص الخسارة في الدخل الشامل الآخر وجمعه في احتياطي القيمة العادلة، ولا يخفف من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي.

إذا قامت المجموعة بقياس مخصص الخسارة لأداة مالية بمبلغ يعادل قيمة خسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة في فترة التقرير السابقة، ولكنها تحدد في التقرير الحالي أنه لم يعد يتم الوفاء بالشروط الخاصة بخسارة الائتمان المتوقعة مدى الحياة، تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي خسارة الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً في تاريخ التقرير الحالي، باستثناء الأصول التي تم استخدام نهج مبسط فيها.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.8. تابع/ الادوات المالية

5.8.5 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض ومستحق الى الشركة الأم، ومستحق الى أطراف ذات صلة وخصوم اخرى.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• الخصوم المالية بالتكلفة المطفأة:

تدرج هذه الخصوم بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تقوم المجموعة بتصنيف الخصوم المالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الى الفئات التالية:

• القروض - تمويل اجارة

يتمثل دائنو تمويل الاجارة الذي ينتهي بالملكية في اتفاقية تمويل اسلامي تقوم من خلالها المؤسسة بتقديم التمويل لشراء أصل عن طريق تأجير الأصل الذي ينتهي بتحويل ملكيته. ان دائني تمويل الاجارة تلك تظهر بالمبلغ الاجمالي للمبلغ المستحق بعد طرح تكاليف التمويل المؤجلة. يتم تسجيل تكاليف التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على اساس نسبي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

• القروض - المراجعة الدائنة

تمثل دائنو المراجعة قروض وفقا لمبادئ الشريعة الإسلامية، تستلم المجموعة بموجبها الأموال لتمويل أنشطتها الإستثمارية وتدرج بالتكلفة المطفأة.

• القروض - القروض التقليدية الأخرى

تقاس كافة القروض لاحقا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تسجل الارباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضا باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي (EIR) لعملية الاطفاء.

• مستحق الى اطراف ذات صلة

المبالغ المستحقة نتيجة المعاملات مع اطراف ذات صلة والسلف النقدية من اطراف ذات صلة تدرج ضمن المستحق الى اطراف ذات صلة.

5.8.6 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلي ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلي.

5.8.7 المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للأصول المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

5.8.8 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.8.9 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى ماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى.

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 18.4.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.9 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الاستثمار في الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. يتم عرض الحصة في نتائج الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إن هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الزميلة و بالتالي هو الربح بعد الضريبة و الحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات الزميلة اما لتاريخ تقرير الأم أو لتاريخ لا يقل عن ثلاثة شهور من تاريخ تقرير الأم وذلك باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم بين هذا التاريخ و تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما اذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هبوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما اذا كان هناك اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الزميلة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الهبوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها الزميلة و قيمتها المدرجة، وتسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل اية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة المسجلة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية وناتج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.10 عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف عملية الشراء. يتم لاحقاً إعادة قياس تلك العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على أساس فردي عن طريق تقييمات من قبل مقيمين عقاريين مستقلين و يتم ادراجها ضمن بيان المركز المالي. يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها أو عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الأرباح أو الخسائر للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك العقار الاستثماري.

تم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بدليل نهاية شغل المالك للعقار أو بدء عقد إيجار تشغيلي لطرف آخر أو انجاز الانشاء أو التطوير. كما تم التحويلات من العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام بدليل بدء شغل المالك للعقار أو بدء التطوير بغرض البيع.

الاستثمار في العمليات المسيطر عليها بصفة مشتركة يتم احتسابه بطريقة التجميع النسبي الذي يوجبه تقوم المجموعة بالتحقق من حصتها في الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف المتعلقة بالأصول على أساس فردي والتبويب طبقاً لطبيعتهم.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.11 حقوق الملكية، الاحتياطيات

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار / زيادة رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح الفترة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الاساسي للشركة الام.

يشمل التغير المتراكم في احتياطي القيمة العادلة لارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع. تتضمن (الخسائر المتراكمة)/ الارباح المرحلة كافة الارباح/ (الخسائر) المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

5.12 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلاي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتفديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.13 ترجمة العملات الاجنبية

5.13.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام.

5.13.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.13 تابع/ ترجمة العملات الاجنبية

5.13.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في بيان الارباح أو الخسائر وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الارباح أو الخسائر عند البيع.

5.14 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم الشركة الام مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لاثام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين بالإضافة الى مكافأة نهاية الخدمة أعلاه، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.15 الضرائب

5.15.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الايرادات من الشركات الزميلة والتابعة الكويتية المساهمة، والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.15.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

5.16 النقد والارصدة لدى البنوك

لاغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، فإن النقد والنقد المعادل يتكون من نقد وارصدة لدى البنوك ونقد لدى مدير محفظة وودائع قصيرة الاجل تستحق خلال ثلاثة اشهر من تاريخ إنشائها.

6. أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية للمجموعه يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والانصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعه، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية.

6.1.1 تقييم نموذج الاعمال

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية بعد إجراء اختبار نموذج الاعمال (يرجى الاطلاع على السياسة المحاسبية لبند الأدوات المالية في الايضاح (5.8). يتضمن هذا الاختبار الحكم الذي يعكس جميع الأدلة ذات الصلة بما في ذلك كيفية تقييم أداء الأصول وقياس أدائها والمخاطر التي تؤثر على أداء الأصول. تعتبر المراقبة جزءاً من التقييم المتواصل للمجموعة حول ما إذا كان نموذج الاعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصول المالية المتبقية فيه مناسباً وإذا كان من غير المناسب ما إذا كان هناك تغيير في نموذج الاعمال وبالتالي تغييراً مستقبلياً على تصنيف تلك الأصول.

6.1.2 تصنيف العقارات

تقرر الادارة عند حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة او عقار استثماري. ان مثل هذه الاحكام عند الحيازة ستحدد لاحقاً ما اذا كانت هذه العقارات ستقاس لاحقاً بالتكلفة او القيمة المحققة ابهما اقل ، او بالقيمة العادلة ، و اذا ما كانت التغيرات في القيمة العادلة لتلك العقارات ستسجل في بيان الارباح او الخسائر. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.3 أحكام تحديد أوقات الوفاء بالتزامات الاداء

إن تحديد ما إذا كان الالتزام الخاص بمعايير الأداء المنصوص عليه في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 فيما يتعلق بنقل السيطرة على البضائع إلى العملاء الذي تم استيفاؤه يتطلب حكماً هاماً.

6.1.4 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للمجموعه المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاماً هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم واليرادات والمصاريف مبينة ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استناداً الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع/ أحكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع/ عدم التأكد من التقديرات

6.2.2 انخفاض في الاصول المالية

ينطوي قياس خسائر الائتمان المقدرة على تقديرات الخسارة في حالة التخلف عن السداد واحتمال العجز عن السداد. الخسارة الافتراضية المعطاة هي تقدير للخسارة الناشئة في حالة التخلف عن السداد من قبل العميل. احتمال التقصير هو تقدير لاحتمال التخلف عن السداد في المستقبل. ويشمل حسابها البيانات التاريخية والافتراضات وتوقعات الظروف المستقبلية. قامت المجموعة على أساس هذه التقديرات باستخدام معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم، والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض.

6.2.3 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الارباح او الخسائر المجموع.

6.2.4 إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في الأرباح او الخسائر. تقدر القيم العادلة بناء على تقييمات مقدمة من مقيمين مستقلين قاموا باستخدام تقنيات للتوصل الى تلك القيم العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

7. الشركات التابعة

7.1 ان تفاصيل الشركات التابعة المجمعة في نهاية فترة التقرير كما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التسجيل ومكان العمل	نسبة حصص الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	طبيعة العمل
		2019	2018
شركة ريبال العقارية - ش.م.ك (مقفلة) (أ)	الكويت	%99	تطوير عقاري
شركة اليرموك الوطنية العقارية - ذ.م.م (أ) (ايضاح 7.3)	الكويت	-	تطوير عقاري
شركة نور الصالحية العقارية السعودية - ذ.م.م (أ)	المملكة العربية السعودية	%100	تطوير عقاري
شركة جبل علي العقارية - ذ.م.م (ب) (ايضاح 7.3)	الكويت	-	تطوير عقاري
شركة نور سي ام القابضة - ش.م.ك (مقفلة) (ايضاح 7.2)	الكويت	%98	استثمار وأنشطة ذات صلة

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

7.2 الإستحواذ على شركة تابعة

في ديسمبر 2019، قامت الشركة الأم بالاستحواذ على 48% المتبقية من شركة نور سي ام القابضة - ش.م.ك (مقفلة) (الشركة المستثمر بها) التي كانت شركة زميلة مملوكة سابقا بنسبة 49%. نتج عن عملية الاستحواذ تلك، حصول الشركة الأم على السيطرة على حقوق الملكية في الشركة المستثمر بها. وتم احتساب عملية الاستحواذ وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 على النحو التالي:

18 ديسمبر	
2019	
د.ك	
867,038	المبلغ النقدي المدفوع (بالصافي) *
844,152	القيمة العادلة لحقوق الملكية المحتفظ بها سابقا بتاريخ الاستحواذ **
1,711,190	
	ناقص : المبالغ المدرجة للأصول المستحوذ عليها المحددة والمطلوبات المفترضة
3,147	نقد وأرصدة لدى البنوك
1,724,493	مستحق من أطراف ذات صلة
(16,450)	ذمم دائنة ومستحق الى أطراف ذات صلة
1,711,190	مجموع صافي الأصول المحددة
-	الشهرة

تم دمج نتيجة الشركة التابعة المقتناة حديثا مع نتائج المجموعة اعتبارا من 31 ديسمبر 2019 كما تم تجميع المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2019 مع المركز المالي للمجموعة كما في ذلك التاريخ. وبناء عليه، فان شركة نور سي ام القابضة - ش.م.ك (مقفلة)، كشركة تابعة، لم تقم بالمساهمة بأية إيرادات وصافي نتائج المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمعة، فان صافي التدفقات النقدية الداخلة نتيجة اقتناء الشركة التابعة بلغ 28,891 د.ك.

* وفقا لاتفاقية الشراء، بلغ اجمالي مبلغ الشراء 867,038 د.ك يتضمن تسوية عن طريق تحويل عقار استثماري بمبلغ 667,000 د.ك واستثمارات بالتكلفة المطفأة بمبلغ 168,000 د.ك والرصيد المتبقي نقدا بمبلغ 32,038 د.ك للبائع.

7.3 استبعاد شركتين تابعتين والعمليات المتوقفة

(أ) في 22 يوليو 2019، قامت الشركة الأم باستبعاد كامل حصتها في شركة جبل علي العقارية - ذ.م.م الى الشركة الأم السابقة مقابل 6,000 د.ك دون تحقيق ارباح او خسائر.

(ب) بالإضافة الى ذلك، خلال السنة، قامت الشركة الام ببيع كامل حصتها في شركة البرموك الوطنية العقارية - ذ.م.م الى طرف ذي صلة مقابل مبلغ 56,000 د.ك دون تحقيق أي ربح او خسارة.

وفقا لذلك، تم تسجيل هاتين الشركتين التابعتين على انهما عمليات متوقفة للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2019.

تابع/ ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع/ الشركات التابعة

7.3 تابع/ استبعاد شركتين تابعتين والعمليات المتوقفة

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بعمليات غير مستمرة لشركة جبل علي العقارية - ذ.م.م وشركة اليرموك الوطنية العقارية - ذ.م.م للفترة حتى تاريخ الاستبعاد:

31 ديسمبر 2018	للفترة من 1 يناير 2019 الى تاريخ الاستبعاد	
د.ك	د.ك	
148,094	-	التغير بالقيمة العادلة في عقارات استثمارية
(5,381)	-	خسارة تحويل عملات أجنبية
142,713	-	
		المصاريف والأعباء الأخرى
4,405	-	مصاريف عمومية وإدارية ومصاريف أخرى
4,405	-	ربح الفترة/ السنة من العمليات غير المستمرة
138,308	-	ربح من بيع شركة تابعة (إيضاح 7.2 ب)
-	-	ربح الفترة/ السنة من العمليات غير المستمرة
138,308	-	

(ب) في تاريخ استبعاد الشركات التابعة، فإن إجمالي مبالغ القيم العادلة والقيم الدفترية لصافي الأصول المستبعدة هي كما يلي:

د.ك	
62,000	إجمالي مبالغ القيم العادلة
62,000	- مبالغ نقدية مستلمة
62,000	ناقصا: مجموع القيم الدفترية لصافي الأصول المستبعدة
-	ربح من استبعاد شركة تابعة

8. مصاريف عمومية وإدارية ومصاريف أخرى

إن المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف الأخرى تتضمن ما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
د.ك	د.ك	
276,601	186,394	تكاليف موظفين
4,048	2,067	الاستهلاك

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

9. عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	ان الحركة على العقارات الإستثمارية كما يلي :
18,072,559	20,286,818	الرصيد كما في 1 يناير
-	755,000	اضافات خلال السنة
4,062,644	1,879,310	تكاليف تطوير وبناء
-	(755,000)	المحول الى طرف ذي صلة كجزء من اجمالي مبلغ الشراء (هـ)
(1,656,675)	(8,390,539)	استبعادات (و)
(191,710)	325,190	التغيرات في القيمة العادلة (ب)
20,286,818	14,100,779	الرصيد كما في 31 ديسمبر

- (أ) تمثل العقارات الإستثمارية أعلاه مباني وارضيات داخل دولة الكويت ودولة الإمارات العربية المتحدة.
- (ب) تم اعادة تقييم تلك العقارات من قبل المجموعة بناء على تقييم تم الحصول عليه من قبل مقيمين مستقلين. وتم تسجيل ربح تقييم بمبلغ 325,190 د.ك (2018 : خسارة 191,710 د.ك) في بيان الارباح او الخسائر المجموع. (انظر ايضاح 18.5 لتفاصيل اخرى متعلقة بالقيمة العادلة).
- (ج) ان العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بمبلغ 168,279 د.ك (2018 : 168,279 د.ك) باسم أطراف ذات صلة ويوجد كتب تنازل تثبت بأن الأطراف ذات الصلة تمتلك هذه العقارات بالنيابة عن الشركة الأم.
- (د) العقارات الاستثمارية بقيمة مدرجة بالغة 1,550,000 د.ك (31 ديسمبر 2018 : 1,650,000 د.ك) تخضع لاتفاقية الاجارة التمويلية ومبلغ 12,382,500 د.ك (2018 : 14,023,000 د.ك) تخضع لاتفاقية مرابحة تمويلية.
- (هـ) خلال السنة، قامت الشركة الأم بشراء عقار استثماري من طرف ذي صلة بإجمالي مبلغ 755,000 د.ك وتم تحويل نفس العقار الى الشركة الام الوسيطة السابقة، وكجزء من اجمالي مبلغ الشراء للاستحواذ على استثمار في شركة تابعة، بمبلغ 667,000 د.ك محفظة خسارة بمبلغ 88,000 د.ك (ايضاح 7.2).
- (و) خلال السنة قامت الشركة الأم ببيع واحد من عقاراتها الإستثمارية بقيمة مدرجة بمبلغ 2,890,539 د.ك للشركة الام الوسيطة السابقة دون تحقيق أية ارباح أو خسائر وتم تحويل احدى عقاراتها الاستثمارية بالقيمة المدرجة بمبلغ 5,500,000 د.ك الى طرف ذي صلة دون تحقيق أية ارباح أو خسائر.
- (ز) ان العقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 متضمنة حصة المجموعة من العقار المسيطر عليه بصورة مشتركة مع طرف ذي صلة بمبلغ 10,847,500 د.ك (2018 : 14,023,000 د.ك) وحصة المجموعة من الإلتزام المسيطر عليه بصورة مشتركة كما في 31 ديسمبر 2019 البالغة 5,175,075 د.ك قد تم ادراجها ضمن القروض (2018 : 7,675,075 د.ك).
- كما في تاريخ التقرير، يوجد لدى المجموعة التزامات طارئة متعلقة بالمرابحة الدائنة لطرف ذي صلة بمبلغ 5,175,075 د.ك (2018 : اجارة دائنة 1,045,000 د.ك ومرابحة دائنة 6,630,075 د.ك).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. استثمار في شركات زميلة

ان تفاصيل الإستثمار في الشركات الزميلة للمجموعة هي كالتالي :

طبيعة العمل	نسبة الملكية		بلد التأسيس	الاسم
	%			
	2018	2019		
عقارات	48	48	الكويت	شركة طموح الوطنية جى تي سى - ذ.م.م *
عقارات	50	-	الكويت	شركة الدرة المشتركة العقارية - ذ.م.م (ايضاح 10.5)
عقارات	50	50	الإمارات العربية المتحدة	شركة ايكاروس العقارية - ذ.م.م *
استثمار والأنشطة			الكويت	شركة نور سي أم القابضة - ش.م.ك (مقفلة) (ايضاح 7.2)
المتعلقة بما	49	-		
تجارة عامة	33	-	الكويت	شركة الدرة المتحدة للسوق المركزي - ذ.م.م (ايضاح 10.5)
مقاولات	25	25	الكويت	شركة سدرة الشرق الأوسط للمقاولات - ذ.م.م *
عقارات واستثمارات	-	28	الكويت	شركة عقار العقارية والاستثمارية - ش.م.ك.ع (ايضاح 10.1)

- حركة الإستثمار للمجموعة في شركات زميلة على النحو التالي :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	
2,573,434	3,491,124	الرصيد في 1 يناير
664,000	7,232,908	اضافات خلال السنة
-	(1,044,332)	المحول الى استثمار في شركة تابعة (ايضاح 7.2 ب و 10.2)
-	(94,977)	المستبعد خلال السنة
253,690	502,464	حصة في نتائج شركات زميلة (ايضاح 10.2)
-	1,108,603	ربح صفقة شراء شركة زميلة (ايضاح 10.1)
-	(280,000)	توزيعات أرباح مستلمة
3,491,124	10,915,790	الرصيد في 31 ديسمبر

* يتم احتساب الشركات الزميلة المذكورة اعلاه باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المجمعة بناء على حسابات الادارة كما في 31 ديسمبر 2019 .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. تابع/ استثمار في شركات زميلة

10.1 خلال مايو 2019، قامت الشركة الأم بالاستحواذ على 27.6% من حصة ملكية شركة عقار العقارية والاستثمارية - ش.م.ك.ع (شركة كويتية مدرجة) بمبلغ قدره 7,232,908 د.ك وبناء على ذلك تم احتساب حقوق الملكية اعتباراً من 30 مايو 2019. نتج عن الاستحواذ صافي صفقة الشراء بمبلغ 1,108,603 د.ك (كونها زيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للاصول والخصوم القابلة للتحديد للشركة الزميلة على تكلفة الاستثمار) الذي تم تسجيله في الارباح او الخسائر خلال السنة. تم استخدام المركز المالي للشركة المستثمر فيها كما في 31 ديسمبر 2019 لاحتساب الحقوق الملكية، وبناء عليه، ساهمت شركة عقار العقارية والاستثمارية ش.م.ك.ع كشركة زميلة بمبلغ 526,949 د.ك كحصة من نتائج اعمال في صافي نتائج المجموعة للسنة المنتهية 31 ديسمبر 2019.

10.2 بلغت الخسارة المعتبرة من التقييم العادل للحقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً (ايضاح 7.2) في تاريخ الاستحواذ بمبلغ 200,180 د.ك (وهي الفرق بين القيمة العادلة لحصة حقوق الملكية المحتفظ بها سابقاً 844,152 د.ك والقيمة الدفترية بناء على طريقة حقوق الملكية 1,044,332 د.ك) وتم ادراجها ضمن حصة في نتائج أعمال شركات زميلة في بيان الارباح او الخسائر المجموع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019.

10.3 مبين ادناه معلومات مالية ملخصة في ما يتعلق بكل شركة زميلة للمجموعة. تمثل المعلومات المالية الملخصة ادناه المبالغ المعروضة في البيانات المالية المجمعة للشركات الزميلة (وليست حصة المجموعة في تلك المبالغ) معدلة للفروقات في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركات الزميلة.

10.3.1 شركة طموح الوطنية جي تي سي - ذ.م.م

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
3,850,857	3,634,812	موجودات غير متداولة
561,169	260,384	موجودات متداولة
(277,176)	(170,138)	مطلوبات متداولة
4,134,850	3,725,058	حقوق ملكية
559,657	228,826	الإيرادات
407,284	174,038	ربح السنة
-	-	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
407,284	174,038	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
-	(280,000)	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة خلال السنة

مبين ادناه مطابقة المعلومات المالية الملخصة المذكورة اعلاه مع القيمة الدفترية للاستثمار في شركة طموح الوطنية جي تي سي - ذ.م.م.

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
4,134,850	3,725,058	صافي اصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
1,984,728	1,788,028	القيمة المدرجة للاستثمار

شركة طموح الوطنية جي تي سي - ذ.م.م استثمار غير مسعر.

كما في 31 ديسمبر 2019 ، شركة طموح الوطنية جي تي سي - ذ.م.م تملك عدد 31,600,000 سهم (2018 : 31,600,000 سهم) من اسهم الشركة الام اي ما يعادل 15.8% من الاسهم المصدرة للشركة الام.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. تابع/ استثمار في شركات زميلة

10.3.2 شركة عقار العقارية والاستثمارية - ش.م.ك.ع

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
-	31,245,893	موجودات غير متداولة
-	3,507,952	موجودات متداولة
-	(4,287,180)	مطلوبات غير متداولة
-	(1,271,507)	مطلوبات متداولة
-	29,195,158	حقوق ملكية
-	3,241,342	الإيرادات
-	2,534,959	ربح السنة
-	(323,829)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
-	2,211,130	اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

مبين ادناه مطابقة المعلومات المالية الملخصة المذكورة اعلاه مع القيمة الدفترية للاستثمار في شركة عقار العقارية والاستثمارية - ش.م.ك.ع.

31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2019	
-	29,195,158	صافي اصول الشركة الزميلة الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة
-	8,868,460	القيمة المدرجة للاستثمار

شركة عقار العقارية والاستثمارية - ش.م.ك.ع. استثمار مسعر والقيمة السوقية للشركات الزميلة على اساس سعر العطاء للاستثمار في سوق الكويت للاوراق المالية، كما في تاريخ التقرير كان 5,173,022 د.ك، وبالتالي يتم تصنيفها ضمن التسلسل الهرمي للمستوى الاول.

10.4 المعلومات الاجمالية للشركات الزميلة والتي لا تعتبر جوهرية بشكل فردي للمجموعة :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
125,341	(107,785)	حصة المجموعة من نتائج السنة
-	-	حصة المجموعة من الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
125,341	(107,785)	حصة المجموعة من مجموع الدخل الشامل
333,341	259,302	اجمالي القيمة الدفترية لحصة المجموعة في هذه الشركات الزميلة كما في تاريخ التقرير

10.5 خلال سنة 2019، تم استبعاد الاستثمارين المذكورين اعلاه الى أطراف ذات صلة بقيمته الدفترية دون أية أرباح او خسائر.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
157,169	-	أوراق مالية بدخل ثابت*
152,965	152,965	استثمار في صكوك طويل الأجل
310,134	152,965	

* خلال السنة، قامت الشركة الام بتحويل هذه الاوراق المالية بدخل ثابت الى الشركة الام الوسيطة السابقة كجزء من اجمالي مبلغ الشراء للاستحواذ على شركة نور سي أم القابضة-ش.م.ك (مقفلة) مقابل مبلغ اجمالي مقداره 168,000 د.ك (انظر ايضاح 7.2)

12. النقد وشبه النقد

النقد وشبه النقد لاغراض بيان التدفقات النقدية المجمع كما يلي :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
949,953	743,529	نقد وأرصدة لدى البنوك
4,965	4,940	نقد لدى مدير محفظة
1,500,000	-	ودائع قصيرة الأجل تستحق خلال ثلاثة اشهر
2,454,918	748,469	
-	(50,000)	ناقصا: أرصدة بنوك مرهونة
2,454,918	698,469	

13. رأس المال وعلاوة الإصدار

31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019		
المدفع	المصرح	المدفع	المصرح	
نقدا	به	نقدا	به	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	أسهم بقيمة 0.100 د.ك للسهم الواحد

14. احتياطي قانوني واحتياطي اختياري

وفقا لقانون الشركات والنظام الاساسي للشركة الام ، يتم تحويل 10% من الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة الى حساب الاحتياطي القانوني . قد يتم وقف هذا التحويل السنوي بقرار من مساهمي الشركة الأم عند بلوغ اجمالي الاحتياطي 50% من رأس المال المدفوع .
ان التوزيع من الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتأمين دفع توزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الارباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد .
وفقا للنظام الأساسي للشركة الام يتم تحويل نسبة معينة من ربح الفترة (ان وجد) للإحتياطي الإختياري وفقا لقرار مجلس الإدارة وبموافقة الجمعية العمومية لسنة 2019. لا يوجد هناك قيد على التحويل للاحتياطي الإختياري.
لا يتم التحويل الى الاحتياطيات في السنة التي يوجد فيها خسائر .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

15. توزيعات أرباح

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بعدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وبعد موافقة الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 3 أبريل 2018، قامت الشركة الأم بتوزيع ارباح نقدية بواقع 3 فلس للسهم بمبلغ 600,000 د.ك باستخدام كامل مبلغ الاحتياطي الاختياري البالغ 568,328 د.ك وجزء من الاحتياطي القانوني بمبلغ 31,672 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

16. القروض

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2018	2019	
د.ك	د.ك	طويل الأجل
7,675,075	5,175,075	تمويل مرابحة (أ)
(725,000)	(175,075)	ناقصاً : مستحق خلال سنة
6,950,075	5,000,000	
		قصير الأجل
-	3,784,000	تمويل مرابحة (ب)
1,045,000	992,000	تمويل إجارة (ج)
725,000	175,075	الجزء الجاري من تمويل مرابحة
1,770,000	4,951,075	

(أ) قامت الشركة الأم خلال السنة بإبرام اتفاقية تمويل مرابحة مع احد البنوك الاسلامية المحلية لتمويل عقار استثماري مملوك بصفة مشتركة مع طرف ذي صلة وبلغت حصة الشركة الأم من اتفاقية تمويل المرابحة 5,175,075 د.ك (2018: 7,675,075 د.ك). تحمل المرابحة معدل ربح 1.25% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق السداد في ديسمبر 2024. ان هذه الاتفاقية مضمونة من قبل العقار ذي الصلة المملوك بصفة مشتركة بقيمة دفترية تبلغ 10,847,500 د.ك.

(ب) قامت الشركة الأم خلال السنة بإبرام اتفاقية تمويل مرابحة مع احد البنوك الاسلامية المحلية بمبلغ 3,784,000 د.ك. تحمل المرابحة معدل ربح 1.5% فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وسوف تستحق في يونيو 2020. هذه التسهيلات مضمونة من قبل عقار استثماري محلي بقيمة دفترية 1,535,000 د.ك وأسهم حقوق ملكية لشركة زميلة، شركة عقار العقارية والاستثمارية - ش.م.ك، ع (64,662,780 سهم) مملوكة من قبل الشركة الأم ورصيد بنك بمبلغ 50,000 د.ك.

(ج) ان القروض قصيرة الأجل تتضمن اتفاقية تمويل إجارة البالغة 992,000 د.ك (2018 : 1,045,000 د.ك) لشراء عقار محلي بمعدل ربح 1.5% (2018 : 2.5%) فوق سعر الخصم المعلن من البنك الكويتي المركزي ويستحق في يونيو 2020. إن هذه الاتفاقية مضمونة من قبل عقار يحمل قيمة دفترية 1,550,00 د.ك (2018 : 1,650,000 د.ك).

17. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركة الأم الوسيطة والشركات التابعة لها، الشركات الزميلة، الشركة الأم الرئيسية والشركات التابعة لها، أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يملكون فيها حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع/ معاملات مع أطراف ذات صلة

فيما يلي بيان لاهم المعاملات والارصدة مع الاطراف ذات الصلة :

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك
--------------------------	--------------------------

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع

مستحق من اطراف ذات صلة :

3,724,994	4,346,139
-	300,000
727,007	-
237,241	1,420,728
405,393	-
813,040	233,248
81,042	99,097

- شركات زميلة
- مدفوع مقدما (ضمن ذمم مدينة وأصول أخرى)
- مدفوع مقدماً للمقاول - أطراف ذات صلة
- اطراف ذات صلة اخرى
- مستحق الى اطراف ذات صلة
- شركات زميلة
- طرف ذي صلة آخر
- مستحق الى الشركة الام الوسيطة

معاملات ذات صلة بالاصول في بيان المركز المالي المجموع:

-	50,000
-	62,000
-	755,000
-	867,038
-	168,000
1,656,675	9,145,539
2,788,000	1,879,309

- استبعاد شركات زميلة (ايضاح 10.5)
- استبعاد شركة تابعة (ايضاح 7.3)
- استحواذ على عقار استثماري من طرف ذي صلة - (ايضاح 9 هـ)
- استحواذ على استثمار (مصنف كاستثمار في شركة تابعة - ايضاح 7.2)
- تحويل استثمار بالتكلفة المطفأة الى طرف ذي صلة - (ايضاح 11)
- تحويل العقارات الإستثمارية الى اطراف ذات صلة - (ايضاح 9 هـ و 9و)
- تكاليف تطوير وبناء العقارات الاستثمارية (أ)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
--	--

12,614	8,991
121,455	32,842
74,874	-
-	88,000
-	1,142,020
14,400	14,400

معاملات متضمنة في بيان الارباح او الخسائر المجموع

- رسوم إدارة عقارات مكتسبة من الشركة الأم الوسيطة
- مصاريف تشغيل عقارات - محملة من الشركة الزميلة
- مصاريف تشغيل عقارات - محملة من أطراف ذات صلة (أ)
- خسارة محققة نتيجة استبعاد عقار استثماري - الشركة الام الوسيطة السابقة
- انخفاض في قيمة ذمم مدينة من شركة زميلة
- مصاريف إيجار - محملة من الشركة الام الوسيطة السابقة

مكافآت موظفي الإدارة العليا للمجموعة

منافع موظفين قصيرة الأجل

119,947	100,851
119,947	100,851

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. ملخص الموجودات والمطلوبات المالية والموجودات غير المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

18.1 فئات الموجودات والمطلوبات المالية

يمكن تصنيف القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
310,134	152,965	أصول مالية بالتكلفة المطفأة
949,953	743,529	• استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة
4,965	4,940	• النقد وارصدة لدى البنوك
1,500,000	-	• نقد لدى مدير محفظة
3,962,235	5,776,867	• ودائع قصيرة الأجل
45,931	315,642	• مستحق من اطراف ذات صلة
6,773,218	6,993,763	• ذمم مدينة وموجودات اخرى
490,082	409,873	مطلوبات مالية (بالتكلفة المطفأة):
8,720,075	9,951,075	• ذمم دائنة ومصاريف مستحقة
81,042	99,097	• قروض
1,218,433	233,248	• مستحق الى الشركة الام الوسيطة السابقة
10,509,632	10,693,293	• مستحق الى اطراف ذات صلة

18.2 قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. وبأري ادارة المجموعة، فان المبالغ المدرجة لجميع الاصول والخصوم المالية الاخرى والتي هي بالتكلفة المطفأة (انظر 18.1 اعلاه) تعتبر مقاربة لقيمتها العادلة. بالإضافة الى ذلك تقوم المجموعة بقياس الأصول الغير مالية ، كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقرير سنوي وتفاصيل هذا القياس مفصّل عنه في ايضاح 18.5 حول البيانات المالية المجمعة.

18.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
 - مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات والمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) . و
 - مستوى 3 : معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات يتم تحديده بناء على ادنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت الى قياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. تابع/ ملخص الموجودات والمطلوبات المالية والموجودات غير المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

18.4 قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للاصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في :

31 ديسمبر 2019				
مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع	عقارات استثمارية
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	13,932,500	13,932,500	أراضي ومباني في دولة الكويت (تتضمن تكلفة البناء)
-	-	168,279	168,279	أراضي في الإمارات العربية المتحدة
-	-	14,100,779	14,100,779	
31 ديسمبر 2018				
مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع	عقارات استثمارية
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	17,228,000	17,228,000	أراضي ومباني في الكويت (تتضمن تكلفة البناء)
-	-	3,058,818	3,058,818	أراضي في الإمارات العربية المتحدة (تتضمن تكلفة البناء)
-	-	20,286,818	20,286,818	

تمثل المباني المذكورة اعلاه عقارات تأجيرية على ارض ملك حر مصنفة كـ "اراضي استثمارية" (أي ارض يمكن استخدامها لانشاء مباني وحدات سكنية وشقق وفيلات ودوبلكس واستوديوهات) في الكويت. كما تمثل اراضي الملك حر المشار اليها اعلاه اراضي مصنفة كـ اراضي استثمارية. تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين ومتخصصين في تقييم هذه الانواع من العقارات الاستثمارية. للعقارات المحلية تم تعيين اثنين من المقيمين المستقلين والعقارات الأجنبية تم تعيين مقيم واحد مستقل. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الادارة.

للعقارات المحلية، ان احد هؤلاء المقيمين هو احد البنوك المحلية الذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقتين بصورة اساسية، احدهما طريقة العائد والاخرى دمج لنهج مقارنة السوق للارض والتكلفة مطروحا منها نهج الاستهلاك للمباني. المقيمون المحليون الآخرون هم عبارة عن مقيمين محليين وأجانبين جديدين السمعة الذين قاموا ايضا بتقييم العقارات الاستثمارية اساسا باستخدام دمج للطرق المبينة اعلاه. وعند استخدام نهج مقارنة السوق، تم تضمين التعديلات لعوامل محددة للارض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، موقع البناء / تكاليف التطوير والاستخدام الحالي. ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الادنى للتقييمين (2018: القيمة الادنى للتقييمين).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. تابع/ ملخص الموجودات والمطلوبات المالية والموجودات غير المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

18.5 تابع/ قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

فيما يلي معلومات اضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3:

31 ديسمبر 2019

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
مباني على ارض ملك حر - الكويت (عقارات تأجيرية)	طريقة العائد ونهج مقارنة السوق للارض والتكلفة ناقصا استهلاك المباني	سعر السوق المقدر للارض (للمتر المربع)	1,402 د.ك	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
			1,346 د.ك	
		تكلفة الانشاء (للمتر المربع)	484 د.ك	كلما زادت تكلفة الانشاء للمتر المربع زادت القيمة العادلة
			542 د.ك	
		متوسط الايجار الشهري (للمتر المربع)	11 د.ك	كلما زاد الايجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة
			13 د.ك	
		معدل العائد	7.2% الى 8.8%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة العادلة
		معدل الخلو	7%	كلما زاد معدل الخلو قلت القيمة العادلة
ارض ملك حر متضمنة ارض قيد التطوير - الكويت	نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للارض (للمتر المربع)	1,272 د.ك	كلما زاد السعر للمتر المربع زادت القيمة العادلة
ارض في الامارات العربية المتحدة متضمنة ارض قيد التطوير	نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للارض (للمتر المربع)	111 د.ك	كلما زاد السعر للمتر المربع زادت القيمة العادلة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. تابع/ ملخص الموجودات والمطلوبات المالية والموجودات غير المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة
18.5 تابع/ قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

31 ديسمبر 2018

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
مبنى على ارض ملك حر - الكويت (عقارات تأجيرية)	طريقة العائد ونهج مقارنة السوق للأرض والتكلفة ناقصا استهلاك المباني	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع)	566 د.ك	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
		1,350 د.ك		
		تكلفة الانشاء (للمتر المربع)	128 د.ك	كلما زادت تكلفة الانشاء للمتر المربع زادت القيمة العادلة
		1,009 د.ك		
		متوسط الايجار الشهري (للمتر المربع)	7 د.ك	كلما زاد الايجار للمتر المربع زادت القيمة العادلة
		15 د.ك		
		معدل العائد	5.9% الى 8.1%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة العادلة
		معدل الخلو	5%	كلما زاد معدل الخلو قلت القيمة العادلة
ارض ملك حر متضمنة ارض قيد التطوير - الكويت	نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع)	999 د.ك	كلما زاد السعر للمتر المربع زادت القيمة العادلة
ارض في الامارات العربية المتحدة	نهج مقارنة السوق	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع)	111 to 999 د.ك	كلما زاد السعر للمتر المربع زادت القيمة العادلة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

المطلوبات المالية الرئيسية لدى المجموعة تتمثل في ذمم دائنة وقروض ومستحق الى أطراف ذات صلة والمستحق الى الشركة الام الوسيطة السابقة. الموجودات المالية لدى المجموعة تتضمن استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى واستثمار صكوك ومستحق من اطراف ذات صلة وذمم مدينة وموجودات أخرى ونقد والنقد المعادل. تتعرض المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تتولى ادارة المجموعة مسئولية تحديد سياسات لتخفيض المخاطر المذكورة ادناه. إن المجموعة لا تستخدم الأدوات المالية المشتقة. فيما يلي وصف المخاطر المالية ومدى تعرض المجموعة لكل منها :

19.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تتمثل مخاطر العملات الأجنبية في تقلب القيم العادلة للأدوات المالية النقدية نتيجة لتغير أسعار تحويل العملات الأجنبية. كما في تاريخ التقرير ، ليس لدى المجموعة موجودات نقدية او مطلوبات نقدية هامة مقومة بعملات أجنبية ولذلك فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات أجنبية هامة.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. المجموعة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة بالنسبة لقروضها التي تحمل معدل فائدة بالاسعار التجارية. وبالتالي، فإن اي تغير محتمل معقول في اسعار الفائدة لن يكون له اي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم مراقبة الاوضاع بصورة منتظمة للتأكد من انها ضمن الحدود المقررة.

(ج) المخاطر السعرية

إن المخاطر السعرية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق، سواء كان السبب في تلك التغيرات عوامل محدده للورقة المالية بمفردها أو مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق. المجموعة غير معرضة للمخاطر السعرية.

19.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة الطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

19.2 تابع / مخاطر الائتمان

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ التقرير والمملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2018 د.ك	31 ديسمبر 2019 د.ك	
949,953	743,529	النقد والارصدة لدى البنوك
4,965	4,940	نقد لدى مدير محفظة
1,500,000	-	ودائع قصيرة الأجل
3,962,235	5,766,867	مستحق من اطراف ذات صلة (ايضاح 18)
45,931	315,642	موجودات اخرى وذمم مدينة
310,134	152,965	استثمارات مدرجة بالتكلفة المطفأة
6,773,218	6,983,943	

تراقب المجموعة عدم سداد حساب عملائها والاطراف الاخرى ، المعرفين كافراد او كشركة ، وتضمن هذه المعلومات في ضوابط مخاطر الائتمان. سياسة المجموعة تتعامل فقط مع أطراف ذات كفاءة ائتمانية عالية .

تري ادارة المجموعة ان كافة الأصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها وذلك خلال فترات البيانات المالية المجمعة تحت المراجعة وأنها ذات كفاءة ائتمانية عالية .

إن مخاطر الائتمان للنقد وأرصدة البنوك والنقد لدى مدير المحفظة والودائع قصيرة الأجل والمستحق من أطراف ذات صلة وموجودات أخرى وذمم مدينة والاستثمارات المدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر ضئيلة جدا وذلك لأن الأطراف المعنية مع كفاءة ائتمانية عالية ولا يوجد تخلف سابق للدفع. بناء على تقديرات الإدارة ، فإن أثر خسارة الائتمان المتوقعة الناتج من تلك الأصول المالية لا تعتبر غير جوهرية للمجموعة بما ان خطر التأخير في السداد لم يرتفع بشكل جوهري.

19.3 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وادارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم. تستحق المطلوبات المالية بناء على التدفقات النقدية غير المخصومة كما يلي:

31 ديسمبر 2019 الخصوم المالية	حتى شهر واحد د.ك	1 الى 3 أشهر د.ك	3 الى 12 شهر د.ك	اكثر من سنة د.ك	المجموع د.ك
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة	-	-	409,873	-	409,873
قروض	-	360,543	4,951,075	5,325,000	10,636,618
مستحق الى الشركة الام الوسيطة السابقة	-	-	99,097	-	99,097
مستحق الى اطراف ذات صلة	-	-	233,248	-	233,248
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	-	39,578
	-	360,543	5,693,293	5,325,000	11,378,836

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

19.3 تابع / مخاطر السيولة

31 ديسمبر 2018	حتى شهر واحد	1 الى 3 أشهر	3 الى 12 شهر	أكثر من سنة	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
الخصوم المالية					
ذمم دائنة ومصاريف مستحقة	20,936	-	469,146	-	490,082
قروض	-	370,916	786,271	8,394,056	9,551,243
مستحق الى الشركة الام الوسيطة السابقة	-	-	81,042	-	81,042
مستحق الى اطراف ذات صلة	-	-	1,218,433	-	1,218,433
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	43,782	43,782
	20,936	370,916	2,554,892	8,437,838	11,384,582

20. ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية / (خسارة) السهم الاساسية والمخففة بتقسيم ربح / (خسارة) السنة على المتوسط الموزون لعدد الاسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

للشركة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	للشركة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	
د.ك	د.ك	
ربح / (خسارة) السنة الخاص بمالكى الشركة الام (د.ك)		
- من العمليات المستمرة	492,746	(117,576)
- من العمليات المتوقفة	-	138,024
الاجمالى	492,746	20,448
المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة	200,000,000	200,000,000
ربحية / (خسارة) السهم الأساسية والمخففة (فلس)		
- من العمليات المستمرة	2.5	(0.6)
- من العمليات المتوقفة	-	0.7
الاجمالى	2.5	0.1

21. مطابقة الخصوم الناتجة عن الانشطة التمويلية

ان التغيرات في خصوم المجموعة الناتجة عن الانشطة التمويلية يمكن تصنيفها على النحو التالي:

1 يناير 2019	قروض طويلة الاجل	قروض قصيرة الاجل	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
التدفقات النقدية:			
- السداد	(2,500,000)	(53,000)	(2,553,000)
- المحصلات	-	3,784,000	3,784,000
بنود غير نقدية:			
- اعادة التصنيف	549,925	(549,925)	-
31 ديسمبر 2019	5,000,000	4,951,075	9,951,075

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21. تابع/ مطابقة الخصوم الناتجة عن الأنشطة التمويلية

المجموع	قروض طويلة	قروض قصيرة	31 ديسمبر
الاجل	الاجل	الاجل	2019
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
1 يناير 2018	6,450,075	1,400,000	7,850,075
التدفقات النقدية:			
• السداد	-	(55,000)	(55,000)
• المحصلات	925,000	-	925,000
بنود غير نقدية:			
• اعادة التصنيف	(425,000)	425,000	-
31 ديسمبر 2018	6,950,075	1,770,000	8,720,075

22. ارتباطات رأسمالية والتزامات طارئة

في تاريخ التقرير، توجد على المجموعة ارتباطات رأسمالية قيمتها لاشيء د.ك (2018 : 1,510,328 د.ك) متعلقة بعقار قيد التطوير .
راجع ايضاح (9 ز) للإلتزامات الطارئة المتعلقة بقروض الإجارة المشتركة التي تم الحصول عليها لتمويل عقارات مشتركة.

23. ادارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بادارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكلة رأس المال.
تقوم المجموعة بادارة هيكلية رأس المال وعمل التعديلات اللازمة ، على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمخاطر المرتبطة بموجودات المجموعة. وللمحافظة على هيكلية رأس المال أوتعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة كتوزيعات أرباح للمساهمين أو اصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات لتخفيض المديونية .
تقوم الإدارة بمراقبة العائد على حقوق الملكية للمجموعة وربحية السهم.

24. حدث لاحق

في 11 مارس 2020، وصفت منظمة الصحة العالمية Covid-19 بأنه جائحة ستؤثر سلباً الأسواق العالمية ، وتعطيل امكانات التوريد ، وتغيير السلوك الاجتماعي. من غير المؤكد ما إذا كان Covid-19 سيستمر بتعطيل الأسواق العالمية وما هو تأثير ذلك على عمل المجموعة. لأن الوضع متغير و سريع التطور ، لا تعتبر المجموعة أنه من الممكن تقديم تقدير كمي للإمكانات المتأثرة من هذا التفشي على المجموعة.
من المحتمل أيضاً التأثير على تقديرات المجموعة في عام 2020 (بما في ذلك المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 تقديرات ECL) وقيم العقارات واستثمارات حقوق الملكية للمجموعة المعرضة لمخاطر تقلبات أسعار الأسهم.

25. أرقام مقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتناسب مع عرض البيانات المالية للفترة الحالية. إن إعادة التصنيف ليس له اثر على صافي الأصول وصافي حقوق الملكية وصافي نتائج السنة أو صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل المعلنة سابقاً.