

المعلومات المالية المرحليه المكثفة المجمعَة وتقرير المراجعة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها

الكويت

31 مارس 2019 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة

1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
5 - 4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
8 - 7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
29 - 9	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الى أعضاء مجلس الإدارة
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة عقارات الكويت - شركة مساهمه كويتييه عامة ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 31 مارس 2019 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". ان مسؤوليتنا هي أن نعبّر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدقق الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات المراجعة التحليلية واجراءات أخرى. ان نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. وبناء عليه، فاننا لا نبدى رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يرد اى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

استنادا الى مراجعتنا، فان المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم. حسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 مخالفات لاحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 او اللائحة التنفيذية له أو النظام الاساسي وعقد التأسيس للشركة الأم والتعديلات اللاحقه لهم على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.



أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

12 مايو 2019

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	
			الإيرادات
4,406,131	5,927,167		إيرادات تأجير العقارات
(1,933,943)	(921,339)		تكاليف تشغيل العقارات
2,472,188	5,005,828		صافي إيرادات التأجير
-	(1,686,071)	9	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
9,797	(47,276)		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
7,388	-		حصة في نتائج شركات زميلة
39,637	49,583		توزيعات أرباح
903,744	-		رد مخصص انتفت الحاجة اليه
-	3,579,018	5	ربح من صفقة شراء شركة تابعة
414,596	314,518		إيرادات أخرى
3,847,350	7,215,600		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(263,740)	(451,503)		مصاريف عمومية وادارية
(1,254,041)	(1,976,031)	6	تكاليف تمويل
(26,818)	(400,000)		مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
-	(608,000)	7	مخصص مطالبات ضريبة لشركة تابعة أجنبية
(1,544,599)	(3,435,534)		
	3,780,066		ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
2,302,751			العمالة الوطنية والزكاة
(10,362)	(16,789)		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(57,569)	(96,605)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(23,028)	(44,134)		مخصص الزكاة
2,211,792	3,622,538		ربح الفترة
			الخاص بـ:
2,211,792	3,583,499		مالكي الشركة الأم
-	39,039		الحصص غير المسيطرة
2,211,792	3,622,538		ربح الفترة
2.44	4.02	8	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 29 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكتفاه المجمع

الثلاثاء اشهر	الثلاثاء اشهر
المنتهية في	المنتهية في
31 مارس	31 مارس
2018	2019
(غير مدقق)	(غير مدقق)
د.ك	د.ك
2,211,792	3,622,538
ربح الفءرة	
الخسائر الشاملة الأءرى :	
بنود لن يتم إعادة تصنيقها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر:	
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأءر:	
(3,429,597)	(1,559,955)
- صافي التغير في القيمة العادلة الناتجة خلال الفءرة	
بنود سيتم تحويلها لاحقاً الى بيان الأرباح أو الخسائر:	
(63,555)	15,879
فروق ناتجة عن ترجمة عمليات اجنبية	
(3,493,152)	(1,544,076)
إجمالي الخسارة الشاملة الأءرى	
(1,281,360)	2,078,462
إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للفءرة	
الخاص بـ:	
(1,281,360)	2,039,423
مالكي الشركة الأم	
-	39,039
الحصص غير المسيطرة	
(1,281,360)	2,078,462
إجمالي الإيرادات / (الخسائر) الشاملة للفءرة	

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 29 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكتفاه المجمعاه.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	إيضاحات	الاصول
				اصول غير متداوله
2,117,536	1,986,775	242,288		ممتلكات ومعدات
164,278,610	174,739,425	223,104,409	9	عقارات إستثمارية
-	-	7,450,699	10	عقارات قيد التطوير
750,963	221,864	846,720		أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
33,190,221	31,963,886	33,861,662		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
3,572,385	5,919,095	6,743,517		استثمارات في شركات زميله
203,909,715	214,831,045	272,249,295		مجموع الاصول غير المتداوله
				اصول متداوله
12,401,500	9,258,085	9,258,085		عقارات للمناجزة
2,561,247	2,019,328	2,417,299	18	مستحق من أطراف ذات صلة
3,332,504	3,412,677	9,519,190		ذمم مدينة وارصده مدينة اخرى
-	14,037,524	8,838,309	11	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
23,319,917	24,374,499	25,234,096		أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
3,339,602	2,961,865	4,380,775	12	النقد والتقد المعادل
44,954,770	56,063,978	59,647,754		مجموع الاصول المتداولة
248,864,485	270,895,023	331,897,049		مجموع الاصول
				حقوق الملكية والخصوم
				حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	94,736,506	13	رأس المال
3,425,191	3,425,191	3,425,191		علاوة اصدار
(208,149)	(943,694)	(2,647,921)	14	أسهم خزينة
23,854,743	21,735,909	20,267,407	15	بنود أخرى لحقوق الملكية
14,186,562	17,419,769	21,526,435		ارباح مرحلة
131,929,641	132,308,469	137,307,618		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
-	-	2,938,208		الخصص غير المسيطرة
131,929,641	132,308,469	140,245,826		مجموع حقوق الملكية

تابع / بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات	الخصوم
93,372,733	111,571,399	126,019,265	16	خصوم غير متداولة
-	-	32,442,663	17	قروض
733,746	785,897	975,461		التزامات الإيجار
94,106,479	112,357,296	159,437,389		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
				مجموع الخصوم غير المتداولة
649,690	696,671	657,199	18	خصوم متداولة
2,155,000	6,892,877	6,924,570	16	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,531,625	3,207,996	7,597,733	17	قروض
14,772,657	11,032,321	-		التزام الإيجار
3,719,393	4,399,393	-		التزامات عقود الإيجار
22,828,365	26,229,258	12,347,516		ذمم دائنة وارصدة دائنه اخرى
116,934,844	138,586,554	4,686,816		مستحق الى بنك
248,864,485	270,895,023	32,213,834		مجموع الخصوم المتداولة
		191,651,223		مجموع الخصوم
		331,897,049		مجموع حقوق الملكية والخصوم


 طلال جاسم البحر
 نائب رئيس مجلس الادارة والرئيس التنفيذي

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف الجمع (غير مدقق)

حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم

المجموع د.ك	حصص غير مسيطرة د.ك	مجموع فرعى د.ك	ارباح مرحلة د.ك	بنود أخرى في حقوق الملكية (إيضاح 15) د.ك		أسهم خزينة د.ك	علاوة اصدار د.ك	رأس المال د.ك	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)
				21,735,909	21,735,909				
132,308,469	-	132,308,469	17,419,769	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2019 تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 16 (إيضاح 3.1)	
2,232,950	-	2,232,950	2,232,950	-	-	-	-	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)	
134,541,419	-	134,541,419	19,652,719	21,735,909	(943,694)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2019 (معدل)	
(1,704,227)	-	(1,704,227)	-	-	(1,704,227)	-	-	شراء أسهم خزينة	
2,899,169	2,899,169	-	-	-	-	-	-	الحصص غير المسيطرة الناتجة عن الاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 5)	
2,431,003	-	2,431,003	(1,634,209)	-	-	-	4,065,212	أسهم مصدرة للاستحواذ على شركة تابعة (إيضاح 5 و 13)	
3,625,945	2,899,169	726,776	(1,634,209)	-	(1,704,227)	-	4,065,212	معاملات مع المساهمين	
3,622,538	39,039	3,583,499	3,583,499	-	-	-	-	ربح الفترة	
(1,544,076)	-	(1,544,076)	(1,544,076)	(1,544,076)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى	
2,078,462	39,039	2,039,423	3,583,499	(1,544,076)	-	-	-	مجموع (الخسائر)/الإيرادات الشاملة للفترة	
-	-	-	(75,574)	75,574	-	-	-	خسارة محققة من استبعاد أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	
140,245,826	2,938,208	137,307,618	21,526,435	20,267,407	(2,647,921)	3,425,191	94,736,506	الرصيد في 31 مارس 2019 (غير مدقق)	
133,318,260	-	133,318,260	12,953,860	26,476,064	(208,149)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2018	
(107,259)	-	(107,259)	(979,090)	871,831	-	-	-	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 9	
133,211,001	-	133,211,001	11,974,770	27,347,895	(208,149)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)	
2,211,792	-	2,211,792	2,211,792	-	-	-	-	ربح الفترة	
(3,493,152)	-	(3,493,152)	-	(3,493,152)	-	-	-	خسائر شاملة أخرى	
(1281,360)	-	(1281,360)	2,211,792	(3,493,152)	-	-	-	مجموع (الخسائر)/الإيرادات الشاملة للفترة	
131,929,641	-	131,929,641	14,186,562	23,854,743	(208,149)	3,425,191	90,671,294	الرصيد في 31 مارس 2018 (غير مدقق)	

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 29 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثف المجموعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهيه في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهيه في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات
2,211,792	3,622,538	انشطة التشغيل
		ربح الفترة
		تعديلات :
78,089	70,751	استهلاك
1,254,041	1,976,031	تكاليف تمويل
(9,797)	47,276	التغير في القيمة العادلة للأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	1,686,071	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(7,388)	-	حصة في نتائج شركات زميله
(39,637)	(49,583)	توزيعات ارباح
	(3,579,018)	ربح من صفقة شراء شركة تابعة
25,449	18,151	مخصص مكافأة نهاية الخدمه للموظفين
1,069,334	-	التزام عقود الإيجار
26,818	400,000	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
-	608,000	مخصص مطالبات ضريبية لشركة تابعة أجنبية
(903,744)	-	رد مخصص انتفت الحاجة اليه
3,704,957	4,800,217	
		التغيرات في اصول وخصوم التشغيل :
(1,287,123)	(397,971)	مستحق من أطراف ذات صلة
(89,346)	(4,113,678)	ذمم مدينه وأصول أخرى
-	5,199,215	دفعات مقدمة لشراء استثمارات
(57,976)	(39,472)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
(1,099,604)	(1,067,633)	ذمم دائنه وخصوم أخرى
(4,812,000)	-	المدفوع من التزام عقود الأيجار
(1,000)	-	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمه للموظفين
(3,642,086)	4,380,678	صافي النقد الناتج من/ (المستخدم في) انشطة التشغيل

تابع / بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاحات
		انشطة الاستثمار
(46,813)	(17,900)	شراء ممتلكات ومعدات
(294,237)	(624,856)	إضافات على أعمال رأسمالية قيد التطوير
-	(7,450,699)	إضافات على عقارات قيد التطوير
(80,053)	(3,569,560)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(2,125,739)	(713,070)	شراء أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(337,000)	شراء عقارات استثمارية
-	(771,800)	إضافات على شركات زميلة
58,004	3,516	توزيعات ارباح مستلمة من شركات زميلة
39,637	49,583	توزيعات ارباح مستلمة
-	3,046,106	أرصدة لدى البنوك ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة
-	(1,652,660)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(2,449,201)	(12,038,340)	صافي النقد المستخدم في انشطه الاستثمار
		انشطة التمويل
2,998,024	14,479,559	صافي التغير في القروض
(131,898)	(810,768)	تكاليف تمويل مدفوعه
-	(4,812,000)	التزامات الائجار المدفوعة
-	(1,704,227)	شراء أسهم خزينة
2,866,126	7,152,564	صافي النقد الناتج من انشطه التمويل
(3,225,161)	(505,098)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
(107,807)	(16,075)	صافي فروق تقييم العملة
2,618,615	(1,847,972)	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
(714,353)	(2,369,145)	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة
		معاملات غير نقدية جوهرية :
-	4,065,212	استحواذ على شركة تابعة
-	2,899,169	إصدار اسهم للاستحواذ على الشركة التابعة
-	350,499	الحصص الغير مسيطرة
-	(6,213,760)	الحصل من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	(26,144,198)	زيادة في صافي الأصول بعد استبعاد ارصدة لدى البنوك
-	26,144,198	عقارات استثمارية
-		التزامات الائجار

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تأسيس واغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت "الشركة الأم" عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة طبقاً لاحكام قانون الشركات التجارية. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (بشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). ان تفاصيل الشركة التابعة مبينة في الإيضاح 5. تتمثل الأغراض الرئيسية للشركة الأم في ما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو الخارج.
 - القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والتجارة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
 - الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الام أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
 - القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
 - إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
 - إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
 - إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
 - القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها حساب الشركة الام داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
 - القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة الام أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الام وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة الام العقارية.
 - إقامة المزايدات العقارية.
 - إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الام عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
- وبجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاوّمها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركات والمؤسسات أو تلحقها بها.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تابع / تأسيس واغراض الشركة الام

ان اسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للاوراق المالية.

ان عنوان الشركة الأم : ص.ب. 1257 الصفاة ، 13013 الكويت.

تم اعتماد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 للاصدار من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 12 مايو 2019.

2. أساس العرض

تم إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية" ان السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في اعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، باستثناء التغيرات المبينة في ابضاح (3).

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي (د.ك) وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم. لا تتضمن هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة كافة المعلومات والأفصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. ترى إدارة الشركة الأم أنه تم إدراج جميع التعديلات المكونة من استحقاقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.

ان اعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب ان تقوم الادارة باتخاذ أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلنة للأصول والخصوم والايادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. في إطار إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة المتخذة من قبل الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة السنوية كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

إن نتائج التشغيل لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 ليست بالضرورة مؤشراً للنتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019. للمزيد من التفاصيل، يمكن الرجوع للبيانات المالية المجمعة والإفصاحات المتعلقة بما للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3. التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

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

يُعمل للفترة السنوية	المعيار او التفسير
1 يناير 2019	المعيار الدولي لتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار
1 يناير 2019	معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات
1 يناير 2019	التحسينات السنوية على المعايير الدولية لتقارير المالية دورة 2015-2017

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل باثر رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة لفترة الحالية. لم يتم تعديل الفترات السابقة.

بالنسبة للعقود الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4.

اختارت المجموعة عدم إدراج التكاليف المباشرة الأولية في قياس أصل حق الاستخدام لعقود الإيجار التشغيلي الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، اعتباراً من 1 يناير 2019. في هذا التاريخ، اختارت المجموعة أيضاً قياس أصول حق الاستخدام بمبلغ يساوي التزام عقد الإيجار المعدل حسب مدفوعات الإيجار المدفوعة مسبقاً أو المستحقة التي كانت موجودة في تاريخ الانتقال.

بدلاً من إجراء مراجعة انخفاض في قيمة أصول حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي، اعتمدت المجموعة على تقييمها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مرهقة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

عند الانتقال، بالنسبة لعقود الإيجار التي تم المحاسبة عنها سابقاً على أنها عقود إيجار تشغيلية مع مدة إيجار متبقية تقل عن 12 شهراً ولإيجارات الأصول منخفضة القيمة، طبقت المجموعة الاستثناءات الاختيارية لعدم الاعتراف بأصول حق الاستخدام ولكن لحساب مصاريف الإيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار المتبقية.

بالنسبة لعقود الإيجار المصنفة سابقاً على أنها عقود إيجار تمويلي، يتم قياس أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في تاريخ التطبيق المبدئي بنفس المبالغ المحتسبة بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17 مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.

عند الانتقال إلى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، كان متوسط سعر الفائدة الإضافي المرجح للاقتراض المطبقة على التزامات التاجر المعترف بها بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 هو 4.15%.

لقد استفادت المجموعة من الاستخدام المتأخر لتحديد فترة الإيجار عند النظر في خيارات تمديد عقود الإيجار وأهمائها.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

التأثير عند التطبيق المبدئي:

إن التأثير على المجموعة كمستأجر موضح أدناه:

1 يناير 2019	تعديلات د.ك	31 ديسمبر 2018	د.ك	
-	(1,775,046)	1,775,046		ممتلكات ومعدات
26,944,198	26,944,198	-		عقارات استثمارية
26,144,198	26,144,198	-		التزامات الايجار
-	(3,207,996)	3,207,996		التزامات عقود الايجار
19,652,719	2,232,950	17,419,769		ارباح مرحلة

كنتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ، قررت المجموعة أن تمتلكها المؤجرة من وزارة المالية - قسم إدارة العقارات تستوفي نطاق المعيار وأن المجموعة هي المؤجر الوسيط. بالإضافة الى ذلك، هذه العقارات المؤجرة تتوافق مع تعريف الاستثمارات العقارية في معيار المحاسبة الدولي رقم 40. وفقاً لذلك ، فإن هذه العقارات قد تم الاعتراف بها كعقارات استثمارية ويتم قياسها بالقيمة العادلة تماشياً مع اختيار السياسة المحاسبية للمجموعة لعقاراتها الاستثمارية. نتيجة لتطبيق هذا المعيار، تم تعديل الأرباح المرحلة للمجموعة كما في 1 يناير 2019 مع ربح قدره 2,232,950 دينار كويتي. يمثل الربح الاعتراف بالتغير في القيمة العادلة لحق استخدام الأصول بمبلغ 800,000 دينار كويتي، وعكس استحقاق التزامات عقود الإيجار ، وشطب تكاليف تطوير العقارات المؤجرة.

لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تسنم المجموعة في تصنيف والمحاسبة عن عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين.

سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

المجموعة كمستأجر

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

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

تابع/ سياسة محاسبية جديدة لعقود الإيجار

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

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي يتم تحديده بشكل صريح في العقد أو يتم 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 الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية وأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام الخيارات العملية. بدلاً من الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

قياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

أصل حق الاستخدام

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

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أصول حق الاستخدام كعقارات استثمارية مدرجة بالقيمة العادلة. يتم دعم هذه القيم بواسطة إثباتات السوق ويتم تحديدها من قبل مقيمين محترفين خارجيين يتمتعون بخبرة كافية فيما يتعلق بكل من موقع وطبيعة العقار الاستثماري. أي ربح أو خسارة ناتجة عن أي تغيير في القيمة العادلة يتم الاعتراف بها على الفور في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

التزام الإيجار

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

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في الجوهر) ومدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات ستم ممارستها إلى حد معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام بما يتم دفعه وزيادته بالفائدة. يتم إعادة قياسه ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو كربح أو خسارة إذا تم تخفيض أصل حق الاستخدام إلى الصفر.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغيرات في السياسات المحاسبية

3.1 تابع/ المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

تابع/ سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي. 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 مؤجراً بسيطاً، فإنها تقوم بالحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الايجار من الباطن كعقود 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 الرئيسي.

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 لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة. يتم توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم لعقد الإيجار التمويلي.

معييار المحاسبة الدولي رقم 28 - تعديلات

توضح التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (28) أن أي منشأة تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية على فوائده طويلة الأجل في شركة زميلة أو شركة محاصة تشكل جزءاً من صافي الاستثمار في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة والتي لا يتم تطبيق طريقة حقوق الملكية عليها.

ان تطبيق هذا التعديل لم ينتج عنه اي اثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2015-2017

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.

معييار المحاسبة الدولي رقم 12 - توضح التعديلات أن المتطلبات الواردة في الفقرة السابقة 52 ب (للاعترااف 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.

معييار 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 تفترضها 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.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ التغييرات في السياسات المحاسبية

3.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا 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 المتوقع أن يكون لها ارتباط بالمعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار او التفسير

لم يتم تحديد تاريخ	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة - تعديلات
1 يناير 2020	المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - التعديلات
1 يناير 2020	معيار المحاسبة الدولي رقم 1 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 8 - التعديلات

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع أو مساهمة الاصول التي تشكل نشاطا تجاريا (كما هو معرف في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول نشاطا تجاريا، اي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع أو مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، بسمح بالتطبيق المبكر. تتوقع الادارة بأن تطبيق هذه التعديلات قد يكون له اثرا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة في المستقبل في حال نشوء هذه المعاملات.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 - تعديلات

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال" هي تغييرات على الملحق أ "المصطلحات المعروفة"، وإرشادات التطبيق، والأمثلة التوضيحية للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 فقط فيما يتعلق بتعريف النشاط التجاري. التعديلات:

- توضيح أنه لكي يتم اعتبار النشاط تجارياً ، يجب أن تشمل الأنشطة والأصول المستحوذ عليها، كحد أدنى ، على 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؛
- إضافة اختبار تركيز اختياري يسمح بتقييم مبسط لما إذا كانت مجموعة الأنشطة والأصول التي تم الحصول عليها غير تجارية

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري 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 "مادي" ومواءمة التعريف المستخدم في كل من الاطار المفاهيمي والمعايير.

لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

4. الافتراضات والتقديرات

إن إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وعمل تقديرات وافتراضات تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المدرجة للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. خلال إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، فإن الأحكام الهامة التي قامت بوضعها الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة لتلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء التغييرات الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 كما هو مذكور في إيضاح 3 أعلاه. ويشمل ذلك تحديد ما إذا كان العقد يحتوي على عقد إيجار، وتحديد التأكيد المعقول بتمديد عقد الإيجار أو إنهائه، وتصنيف عقود الإيجار، وتحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها، وتحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في عقد واحد وتحديد معدل الخصم المناسب.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية			بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 مارس 2018	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2019		
الاستثمار	%100	%100	%100	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية
عقاري	%96	%99.99	%99.99	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفل)
الاستثمار	%99.99	%99.99	%99.99	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة)
الاستثمار	%100	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة
الاستثمار	%100	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك اكويني المحدودة
الاستثمار	%100	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو ديت المحدودة
الاستثمار	%100	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك ميكرو اكويني المحدودة
الاستثمار	%100	-	-	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي ديت المحدودة
الاستثمار	%100	-	-	جزر كايمان	شركة كريك يوتل ميامي اكويني المحدودة
عقاري	%100	%100	%100	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنجعات - ش.م.ل (لبنان)
عقاري	%99	%99	%99	الكويت	شركة الفريج الدولية العقارية - ذ.م.م
عقاري	-	-	%99	الإمارات	المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م *
عقاري	-	-	%99	الإمارات	الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م *
عقاري	-	-	%68.69	الكويت	الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع **

* خلال الفترة قامت المجموعة بتأسيس شركتين تابعتين تحت اسم الشركة المتحدة للاستثمارات العامة - ذ.م.م وشركة الدرر للاستثمارات العامة - ذ.م.م في الإمارات العربية المتحدة برأس مال 100,000 درهم (ما يعادل 8,300 دينار كويتي) لكل منهما والذي يمثل نسبة ملكية 99% في هذه الشركات التابعة.

** في 11 مارس 2019، تم اكتمال عملية الاستحواذ الغير نقدية على الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع، حيث قامت المجموعة بالاستحواذ على 89,345,319 سهم إضافي والذي يمثل نسبة ملكية تبلغ 57.84% في الشركة الدولية للمنتجات من خلال إصدار 40,652,120 سهم جديد من أسهم الشركة الأم بقيمة عادلة تبلغ 2,430,997 د.ك. بناء عليه، زادت ملكية المجموعة في الشركة الدولية للمنتجات من 10.85% كما في 31 ديسمبر 2018 إلى 68.69%. لذلك، قامت المجموعة بإعادة تصنيف هذا الاستثمار من أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر إلى استثمار في شركة تابعة حيث ترى الإدارة أن المجموعة لديها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها. نتج عن الاستحواذ ربح صفقة شراء مؤقت بمبلغ 3,579,018 د.ك.

تابع / إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5. تابع/ الشركات التابعة

فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للأصول والخصوم المحددة في تاريخ الاستحواذ على الشركة التابعة أعلاه:

دينار كويتي	
28,685,423	إجمالي الأصول
19,425,557	إجمالي الخصوم
9,259,866	صافي الأصول
	مقابل الشراء
2,430,997	القيمة العادلة للأسهم الجديدة
350,493	القيمة العادلة لنحصة المملوكة سابقا في ملكية الشركة الدولية المنتجعات
2,781,490	إجمالي مقابل الشراء
(6,360,508)	ناقصا: الحصة من صافي الأصول المستحوذ عليها
(3,579,018)	ربح صفقة الشراء

إن القيمة العادلة للأصول والخصوم المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل إدارة المجموعة. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه وربح صفقة الشراء الناتج عن ذلك للتنقيح خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الاستحواذ.

6. تكاليف تمويل

ثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 د.ك. (غير مدقق)	ثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 د.ك. (غير مدقق)	
44,241	40,214	الفائدة على المستحق إلى البنك
1,209,800	1,555,373	تكاليف تمويل على القروض لاجل
-	380,444	الفائدة على التزامات الايجار
1,254,041	1,976,031	

7. مخصص مطالبات ضريبة

كما في تاريخ التقرير، هناك عدد من مطالبات الضريبة القائمة من قبل وزارة المالية في الجمهورية اللبنانية على شركة تابعة تتضمن ضرائب من العام 2012 إلى 2014. على الرغم من أن الشركة التابعة قامت بتسجيل اعتراض مقابل هذه المطالبات الضريبية لدى الدائرة الضريبية المختصة. قامت المجموعة بالاعتراف بمخصص بمبلغ 608,000 د.ك ما يعادل 2 مليون دولار أمريكي مقابل الالتزامات التي قد تنتج من هذه المطالبات المتنازع عليها.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8. ربحية السهم الاساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة باستثناء أسهم الخزينة.

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق)	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق)	
2,211,792	3,583,499	ربح الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
905,339,849	891,662,372	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (استبعاد اسهم الخزينة) (سهم)
2.44	4.02	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمالكي الشركة الأم (فلس)

حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخفضة قائمة ، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

9. عقارات استثمارية

31 مارس 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	31 مارس 2019 (غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	عقارات مملوكة
164,278,166	164,278,166	174,739,425	الرصيد في بداية الفترة / السنة
444	8,286,695	337,000	الإضافات خلال الفترة / السنة
-	1,826,794	-	اخول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
-	-	4,192,103	الناجحة من الاستحواذ على شركة تابعة
-	347,770	-	التغير في القيمة العادلة
164,278,610	174,739,425	179,268,528	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
-	-	-	عقارات مؤجرة
-	-	-	الرصيد في بداية الفترة / السنة
-	-	26,944,198	الناجحة من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	-	18,577,754	الناجحة من الاستحواذ على شركة تابعة
-	-	(1,686,071)	التغير في القيمة العادلة خلال الفترة / السنة
-	-	43,835,881	الرصيد في نهاية الفترة / السنة
164,278,610	174,739,425	223,104,409	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

9. تابع/ عقارات استثمارية

تقع الاستثمارات العقارية للمجموعة كما يلي :

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	
145,379,125	148,421,800	196,786,785	الكويت
18,899,485	26,317,625	26,317,624	دول مجلس التعاون ودول أخرى
164,278,610	174,739,425	223,104,409	

ان عقارات استثمارية بقيمة 153,594,200 د.ك (153,594,200 د.ك كما في 31 ديسمبر 2018 و 102,950,000 د.ك كما في 31 مارس 2018) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاح 12 وايضاح 16).

تمثل العقارات المؤجرة العقارات تحت عقود بناء وتشغيل وتحويل العقارات الموقعة مع وزارة المالية - دائرة أملاك الدولة.

10. عقارات قيد التطوير

31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	التكلفة
5,349,888	تكلفة الأرض
2,100,811	تكاليف التطوير
7,450,699	صافي القيمة الدفترية في نهاية الفترة

إن العقارات قيد التطوير تقع في الإمارات العربية المتحدة والتي تم شراؤها خلال الفترة لغرض تطوير مباني سكن للعمال (ايضاح 11.2).

11. دفعات مقدمة لشراء استثمارات

تمثل الدفعات المقدمة كما يلي:

11.1 في عام 2018، قامت المجموعة خلال السنه بالدخول في عقد أولي مع طرف ذي صلة للحصول على عقار موجود في الإمارات العربية المتحدة مقابل مبلغ 400 مليون درهم اماراتي (ما يعادل 33,200,000 د.ك). سوف يتم سداد جزء من سعر الشراء عيني عن طريق تحويل عقارات محددة ومبلغ نقدي. تقوم المجموعة حاليا على استكمال الاجراءات القانونية لتسجيل العقارات باسم المجموعة. تم تسجيل المبلغ 8,838,309 د.ك المدفوع حتى تاريخ التقرير كدفعة مقدمة.

11.2 في 27 ديسمبر 2018، دخلت المجموعة في عقد لشراء عقارات موجودة في الامارات العربية المتحدة بمبلغ إجمالي يعادل 5,200,000 د.ك. تم تحويل سندات الملكية لهذه العقارات للمجموعة خلال الفترة الحالية. وفقا لذلك تم إعادة تصنيف هذا المبلغ من دفعة مقدمة كما في 31 ديسمبر 2018 إلى عقارات قيد التطوير خلال الفترة الحالية.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

12. النقد والنقد المعادل

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	
2,737,693	2,504,544	2,278,178	نقد وارصده لدى البنوك
503,461	184,455	177,071	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
98,448	272,866	1,925,526	ودائع لأجل
3,339,602	2,961,865	4,380,775	النقد والنقد المعادل
			يخصم:
(3,719,393)	(4,399,393)	(4,686,816)	مستحق إلى البنك
(236,114)	(137,578)	(137,578)	أرصدة بنكية محتجزة
(98,448)	(272,866)	(1,925,526)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
(714,353)	(1,847,972)	(2,369,145)	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجموع

إن أرصدة بنكية محتجزة محتفظ بها في بنوك أجنبية لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل الدين والفوائد المتعلقة بالقروض الممنوحة للمجموعة (ايضاح 16).

13. رأس المال

كما في 31 مارس 2019، يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 947,365,059 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (31 ديسمبر 2018 و 31 مارس 2018 من 906,712,940 سهم). جميع الأسهم نقدية. خلال الفترة، قامت الشركة الأم بزيادة رأس المال إلى 94,736,506 دينار كويتي من خلال إصدار 40,652,120 سهم بقيمة 100 فلس للسهم للاستحواد الغير نقدي بنسبة ملكية 57.84% في شركة المنتجعات الدولية - ش.م.ك. ع (ايضاح 5). كما هو مطالب به في قانون الشركات، فإن الاسهم الجديدة تم إصدارها بقيمة اسمية 100 فلس. نتيجة لذلك، فإن الفرق بين القيمة الاسمية بمبلغ 4,065,212 دينار كويتي والقيمة العادلة 2,430,997 دينار كويتي من الأسهم الجديدة المصدرة بمبلغ 1,634,209 دينار كويتي تم الاعتراف بها كخسارة في الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية. تم الانتهاء من التوثيق في السجل التجاري على زيادة رأس المال في 11 مارس 2019.

14. أسهم خزينة

31 مارس 2018 (غير مدققة)	31 ديسمبر 2018 (مدققة)	31 مارس 2019 (غير مدققة)	
1,373,091	16,944,661	45,893,361	عدد أسهم الخزينة
0.151	1.87	4.844	نسبة الملكية
65,222	913,317	2,762,780	القيمة السوقية (د.ك)
208,149	943,694	2,647,921	التكلفة (د.ك)

في الشركة الأم تم تصنيف الاحتياطات المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطات غير قابلة للتوزيع.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحليه المكثفه المجمعة

15. بنود أخرى لحقوق الملكية

المجموع	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	احتياطي	الرصيد في 1 يناير 2019
	القيمة العادلة	تحويل عملة اجنبية	إحتياطي أسهم خزينة	إحتياطي إختياري	إحتياطي إجباري	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
21,735,909	(119,684)	142,619	2,298,155	3,629,332	15,785,487	
						خسارة محققة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
75,574	75,574	-	-	-	-	الدخل الشامل الأخرى:
						صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
(1,559,955)	(1,559,955)	-	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
15,879	-	15,879	-	-	-	
20,267,407	(1,604,065)	158,498	2,298,155	3,629,332	15,785,487	الرصيد في 31 مارس 2019 (غير مدققة)
26,476,064	6,050,732	127,044	2,298,155	2,921,989	15,078,144	الرصيد في 1 يناير 2018
871,831	871,831	-	-	-	-	تعديل ناتج عن تطبيق المعيار الدولي رقم 9
27,347,895	6,922,563	127,044	2,298,155	2,921,989	15,078,144	الرصيد في 1 يناير 2018 (معدل)
						الدخل الشامل الأخرى:
						صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
(3,429,597)	(3,429,597)	-	-	-	-	فروقات ترجمة عملة أجنبية
(63,555)	-	(63,555)	-	-	-	
23,854,743	3,492,966	63,489	2,298,155	2,921,989	15,078,144	الرصيد في 31 مارس 2018 (غير مدققة)

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16. قروض

31 مارس 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	31 مارس 2019 (غير مدقق)	
90,099,513	110,212,864	124,943,700	مراجعة دائنة (أ)
3,015,225	2,261,419	2,010,150	تورق دائن (ب)
2,412,995	5,989,993	5,989,985	قروض لأجل (ج)
95,527,733	118,464,276	132,943,835	الإجمالي
93,114,738	112,474,283	126,953,850	قروض بالدينار الكويتي
2,412,995	5,989,993	5,989,985	قروض بالدولار والدرهم الاماراتي والليرة اللبنانية
95,527,733	118,464,276	132,943,835	الإجمالي

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	
2,155,000	6,892,877	6,924,570	خلال سنة
93,372,733	111,571,399	126,019,265	أكثر من سنة
95,527,733	118,464,276	132,943,835	

(أ) تمثل المراجعة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك اسلامية محلية وأجنبية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 1.15% - 1.25% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2025. ان المراجعة الدائنة مضمونة مقابل عقارات استثمارية محددة.

(ب) يمثل التورق الدائن تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تبدأ في 1 مايو 2019 وتنتهي في 1 فبراير 2021.

(ج) قروض لاجل ممنوحة بالدولار الامريكي والدرهم الاماراتي والليرة اللبنانية من بنوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الامريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بحد ادنى 6.5%، والقروض بالليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان والقروض بالدرهم الاماراتي تحمل معدل فائدة سنوية 3.5% فوق معدل إيور.

ان قروض لاجل مرهونة مقابل عقارات استثمارية وبعض العقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة واسهم في شركات تابعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحليه المكثفه المجمعة

17. إلتزامات الإيجار

التزامات الإيجار في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع تتكون مما يلي:

31 مارس 2019 (غير مدقق)			
متداولة	غير متداولة	المجموع	
د.ك	د.ك	د.ك	
7,217,289	32,442,663	39,659,952	دفعات مستقبلية مخصصة
380,444	-	380,444	مصاريف تمويل مستحقة
7,597,733	32,442,663	40,040,396	

لدى المجموعة عقارات بموجب عقود بناء وتشغيل وتحويل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستقبلية كما في 31 مارس 2019 كما يلي:

المجموع	الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار المستحقة			31 مارس 2019
	أكثر من 5 سنوات	بين 1 - 5 سنوات	سنة واحدة	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
44,580,000	3,420,000	32,928,000	8,232,000	مدفوعات الإيجار
(4,920,048)	(45,425)	(3,859,912)	(1,014,711)	تكاليف التمويل
39,659,952	3,374,575	29,068,088	7,217,289	صافي القيم الحالية

18. المعاملات مع الأطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بامكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. فيما يلي أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة:

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2018	
(غير مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)	
د.ك	د.ك	د.ك	
5,883,183	2,019,328	2,561,247	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
			مستحق من أطراف ذات صلة
1,232,700	696,671	649,690	مستحق الى أطراف ذات صلة
8,838,309	8,837,524	-	دفعات مقدمة لشراء استثمار
-	5,540,280	-	شراء عقارات إستثمارية

ان أصول مالية. بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر بمبلغ 499,603 د.ك (523,678 د.ك في 31 ديسمبر 2018 و2,616,651 د.ك في 31 مارس 2018) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

18. تابع/ المعاملات مع الأطراف ذات صلة

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك
-	897,041
125,232	129,179
57,500	63,750
-	71,410
-	1,375

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع:

ايرادات تأجير عقارات
تكاليف تشغيل العقارات
مصاريف عمومية وإدارية
مكافأة الادارة العليا :
رواتب ومزايا قصيرة الأجل
مكافآت نهاية الخدمة

19. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الايرادات وصافي الارباح للأنشطة كما يلي:

الاجمالي د.ك	غير موزع د.ك	الاستثمار د.ك	العقار د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019
7,230,810	314,519	3,596,534	3,319,757	اجمالي الدخل
3,622,538	(1,317,722)	3,596,534	1,343,726	ربح / (خسارة) الفترة
331,897,049	19,487,526	74,677,584	237,731,939	كما في 31 مارس 2019
191,651,223	1,632,660	12,347,516	177,671,047	مجموع الأصول
140,245,826	17,854,866	62,330,068	60,060,892	مجموع الخصوم
				صافي الأصول
				الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018
3,847,350	1,318,341	56,821	2,472,188	اجمالي الدخل
2,211,792	936,824	56,821	1,218,147	ربح الفترة
				كما في 31 مارس 2018
248,864,485	11,350,888	60,082,524	177,431,073	مجموع الأصول
116,934,844	1,474,855	14,681,239	100,778,750	مجموع الخصوم
131,929,641	9,876,033	45,401,285	76,652,323	صافي الأصول

20. الجمعية العمومية للمساهمين

وافقت الجمعية العمومية للمساهمين للشركة الأم المنعقدة في 1 مايو 2019 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وعلى اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع 5% أسهم منحة على مساهمي الشركة الأم بواقع 5 أسهم خزينة لكل 100 سهم من أسهم الشركة دون أن يترتب على ذلك زيادة رأس المال أو زيادة في عدد الأسهم المصدرة. كما وافقت على اقتراح أعضاء مجلس الإدارة بتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

2.1 قياس القيمة العادلة

21.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لنحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ان الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع 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 لاصول وخصوم مماثلة.
 - مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
 - مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	أصول مالية : بالتكلفة المطفأة:
2,561,247	2,019,328	2,417,299	مستحق من اطراف ذات صلة
3,332,504	3,201,870	9,519,190	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,241,154	2,961,865	4,380,775	النقد والنقد المعادل
			بالقيمة العادلة:
23,319,917	24,374,499	25,234,096	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,190,221	31,963,886	33,861,662	اصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
65,645,043	64,521,448	75,413,022	

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	خصوم مالية : بالتكلفة المطفأة :
95,527,733	118,464,276	132,943,835	قروض
-	-	40,040,396	التزام إيجار
1,531,625	3,207,996	-	التزام عقود ايجار
733,746	785,897	975,461	مخصص مكافأة نحاية الخدمة للموظفين
649,690	696,671	657,199	مستحق الى اطراف ذات صلة
14,772,657	9,838,177	12,347,516	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,719,393	4,399,393	4,686,816	مستحق الى بنك
116,934,844	137,392,410	191,651,223	

تعتبر الادارة المبالغ المدرجة للقروض والمدينون والخصوم المالية والتي هي بالتكلفة المطفأة بأنها مقاربة لقيمتها العادلة.

يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من مدخلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21. تابع / قياس القيمة العادلة

21.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يتم تصنيفها بحسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 مارس 2019 (غير مدقق)

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	151,991	-	-	151,991
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	370,246	370,246
اوراق مالية اجنبية مسعرة	3,224	-	-	3,224
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	17,594,141	17,594,141
ادوات دين	-	-	7,055,590	7,055,590
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر				
اوراق مالية محلية مسعرة	7,246,199	-	-	7,246,199
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	11,760,742	11,760,742
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	13,285,295	13,285,295
ادوات دين	-	-	1,569,417	1,569,417
	7,401,414	58,900	51,635,431	59,095,745

31 ديسمبر 2018 (مدقق)

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	14,186	-	-	14,186
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	370,246	370,246
اوراق مالية اجنبية مسعرة	3,224	-	-	3,224
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	16,910,049	16,910,049
ادوات دين	-	-	7,017,894	7,017,894
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر				
اوراق مالية محلية مسعرة	9,156,652	-	-	9,156,652
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	13,395,347	13,395,347
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	7,847,625	7,847,625
ادوات دين	-	-	1,564,255	1,564,255
	9,174,062	58,900	47,105,416	56,338,378

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

21. تابع / قياس القيمة العادلة

21.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

31 مارس 2018 (غير مدقق)

أصول مالية	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:				
اوراق مالية محلية مسعرة	15,833	-	-	15,833
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	418,849	418,849
اوراق مالية اجنبية مسعرة	4,025	-	-	4,025
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	22,822,310	22,822,310
صناديق مدارة	-	58,900	-	58,900
أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر				
اوراق مالية محلية مسعرة	9,764,487	-	-	9,764,487
اوراق مالية محلية غير مسعرة	-	-	10,430,207	10,430,207
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة	-	-	7,700,282	7,700,282
ادوات دين	-	-	5,295,245	5,295,245
	9,784,345	58,900	46,666,893	56,510,138

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 مارس 2019	31 ديسمبر 2018	31 مارس 2018
(غير مدقق)	(مدقق)	(غير مدقق)
د.ك	د.ك	د.ك
الرصيد الافتتاحي	47,105,416	32,198,941
إضافات	4,530,015	11,764,088
بيع	-	(486,528)
شراء	-	5,860,436
التغير في القيمة العادلة	-	(2,231,521)
الرصيد الختامي	51,635,431	46,666,893

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير السابقة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

22. الالتزامات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع فيما يلي :

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	
4,084,374	4,084,374	6,647,952	خطابات ضمان مصدرة
-	24,362,476	16,911,777	التزامات رأسمالية
4,084,373	28,446,850	23,559,729	

إن الارتباطات الرأسمالية تمثل تكاليف تطوير عقارات قيد التطوير (ايضاح 10).

إن التزامات الإيجار نتجت عن الإتفاقيات الموقعة مع وزارة المالية - إدارة أملاك الدولة لصيانة وتطوير وتشغيل بعض العقارات المملوكة من قبل الحكومة. ولكن نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ابتداء من 1 يناير 2019، تم الاعتراف بالالتزامات من هذه العقود في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (ايضاح 17).

23. إيجار تشغيلي

إن عقود الإيجار التشغيلي ، التي تكون فيها المجموعة هي المؤجر، تتعلق بعقارات إستثمارية مملوكة أو مستأجرة من قبل المجموعة بموجب ترتيبات العقد الرئيسي. تتراوح فترات عقود الإيجار التشغيلي من سنة الى 5 سنة مع خيار تمديد لمدة سنة. إن جميع عقود الإيجار التشغيلي تحتوي على بنود مراجعة السوق في حال قام المستأجر بممارسة خياره بالتجديد. ليس لدى المستأجر الخيار بشراء العقار في نهاية مدة الإيجار.

24. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض الفترة الحالية ، إن إعادة التصنيف تلك ليس لها تأثير على صافي الاصول وحقوق الملكية وصافي نتائج الفترة المعلنة سابقاً.