

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت
البيانات المالية السنوية وتقرير مراقب الحسابات المستقل
31 ديسمبر 2018

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل	2 – 1
بيان المركز المالي	3
بيان الربح أو الخسارة	4
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية	6
بيان التدفقات النقدية	7
إيضاحات حول البيانات المالية	22 – 8

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. المحترمين

دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. الكويت ("الشركة") والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018، وبيانات الربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2018، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" والواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن الشركة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين. باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة الشركة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعتزم الإدارة تصفية الشركة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي دليل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات المدة مساهمي شركة الشال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م (تتمة) دولة الكويت

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تتمة)

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لراينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تتوق تلك الناتجة عن الخطأ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التصليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
 - تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المنبئة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن مواصلة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية، بما في ذلك الإيضاحات، وما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
- ونتواصل مع المكلفين بالحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في نظم الرقابة الداخلية قد نحددها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

السجل
ديلويت وتوش
المؤازان وشركاه

بدر عبدالله الوزان
سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - المؤازان وشركاه
الكويت في 3 أبريل 2019

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	إيضاح	
			الموجودات
			الموجودات المتداولة
10,384	4,361	3	النقد والأرصدة البنكية
132,664	78,397	4	نعم تجارية مدينة وأخرى
1,352,192	1,049,292	5	مستحق من طرف ذي صلة
-	7,492	6	موجودات مالية بالقيمة المعادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
7,036	-	6	استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
1,502,276	1,139,542		
			أصل غير متداول
1,847,250	1,858,050	7	استثمارات عقارية
3,349,526	2,997,592		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
12,758	9,853	8	نعم تجارية دائنة وأخرى
116,355	28,789	5	مستحق لطرف ذي صلة
129,113	38,642		
			التزام غير متداول
7,339	9,570		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			حقوق الملكية
2,000,000	2,000,000	9	رأس المال
360,094	394,332	9	احتياطي قانوني
224,849	259,087	9	احتياطي اختياري
(1,015)	(559)		التغيرات التراكمية في القيمة المعادلة
629,146	296,520		أرباح مرحلة
3,213,074	2,949,380		
3,349,526	2,997,592		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

خضير أحمد العمران
نائب رئيس مجلس الإدارة

عبدالله جاسم خالد المسعود
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

بيان الربح أو الخسارة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	إيضاح	
690,130	475,085		إيرادات تأجير
(29,250)	10,800	7	التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري
(2,757)	-	10	إيرادات استثمار
(141,901)	(142,812)	11	مصاريف عمومية وإدارية
(2,559)	(694)		خسارة إعادة تقييم عملات أجنبية
513,663	342,379		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتكلم العلمي والزكاة
(4,623)	(3,082)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(5,153)	(3,447)		الزكاة
503,887	335,850		ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر – السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	
503,887	335,850	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر:
		بمجرد أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة:
-	456	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	456	
		بمجرد أن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الربح أو الخسارة:
2,484	-	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
2,484	-	
506,371	336,306	الدخل الشامل الآخر للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

شركة النمل للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية – السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي عالم بأكبر غير ذلك)

المجموع	أرباح مرحلة	التغيرات التراكمية في القيمة الصفة	إجمالي اختباري	إجمالي قانوني	رأس المال	
3,306,703 (600,000)	827,991 (600,000)	(3,499)	173,483	308,728	2,000,000	الرصيد في 1 يناير 2017 توزيعات
506,371	503,887	2,484	-	-	-	إجمالي الدخل القابل للسنة
-	(102,732)	-	51,366	51,366	-	المحول إلى الاحتياطيات
3,213,074	629,146	(1,015)	224,849	360,094	2,000,000 ⁺	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
3,213,074	629,146	(1,015)	224,849	360,094	2,000,000	الرصيد في 1 يناير 2018 توزيعات
(600,000)	(600,000)	-	-	-	-	إجمالي الدخل القابل للسنة
336,306	335,850	456	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
-	(68,476)	-	34,238	34,238	-	
2,949,380	296,520	(559)	259,087	394,332	2,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه اليقوت المالية.

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

بيان التدفقات النقدية - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2017	2018	إيضاح
التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية		
503,887	335,850	ربح السنة
		تسويات:
(10,450)	-	10 إيرادات توزيعات
13,207	-	10 خسارة محققة من استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
29,250	(10,800)	7 التغير في القيمة العادلة للاستثمار العقاري
2,559	694	خسارة إعادة تقييم عملات أجنبية
1,618	2,231	مخصص تكلفة نهاية الخدمة للموظفين
540,071	327,975	
(788,426)	(384,666)	الحركة على المستحق من / المستحق لأطراف ذات صلة - بالصافي
23,513	54,291	النقص في ذمم تجارية مدينة وأخرى
(8,215)	(2,905)	النقص في ذمم تجارية دائنة وأخرى
(233,058)	(5,305)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية		
10,450	-	إيرادات توزيعات
14,166	-	المحصل من استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
24,616	-	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(208,442)	(5,305)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
221,881	10,384	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
(3,055)	(718)	أثر التغيرات في أسعار الصرف
10,384	4,361	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية.

1. التأسيس والاختطة

إن شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م. ("الشركة") هي شركة مساهمة كويتية تأسست بموجب قانون الشركات بالكويت.

يقع مكتب الشركة المسجل في الطابق التاسع، مبنى 10أ، برج السحاب، مجمع الصالحية العقاري، شارع محمد ثنيان الغانم، قطعة 13، القبلة، الكويت.

إن الشركة هي شركة تابعة لمجموعة الشمال الاستثمارية القابضة ش.م.ك.م، الكويت ("الشركة الأم")، والتي تمتلك 99.81% من رأس مال الشركة المصدر.

فيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار من قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 2. تملك وبيع وشراء أسهم ومندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
 4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 5. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 6. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 7. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظم البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظم (BOT).
- ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- تمت الموافقة والتصريح على إصدار هذه البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 3 أبريل 2019 وتخضع لموافقة مساهمي الشركة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي القادم.

2. أساس الإحدااد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإحدااد

تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس والمعدل بإعادة تقييم القيمة العادلة للموجودات المالية المصنفة "بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر" و"الاستثمار العقاري". تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة.

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر على المبالغ المفصح عنها للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المفصح عنها للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقرير. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية. إن الأمور التي تتطلب قدراً أكبر من الأحكام أو التقدير أو تلك التي تكون فيها التقديرات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 15.

وافق مساهمو الشركة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 8 أغسطس 2018.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.2 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق معايير جديدة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 15/الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء اعتباراً من 1 يناير 2018 كما هو موضح أدناه.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية"

طبقت الشركة المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تغييراً جوهرياً عن معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية.

لم تقم الشركة بتعديل معلومات المقارنة لسنة 2017 وفقاً لما تسمح به الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2018. يتم تسجيل الفروقات في القيمة الدفترية للموجودات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018 ويتم الإفصاح عنها في إيضاح 2.4. فيما يلي ملخص التغيرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للشركة نتيجة تطبيقها المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 منهجاً جديداً لتصنيف وقياس الموجودات المالية يعكس نموذج الأعمال الذي تدار فيه الموجودات وخصائص تدفقاتها النقدية. يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث فئات لتصنيف الموجودات المالية: المقاسة بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستبعد هذا المعيار الفئات الحالية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39؛ وهي المحتفظ بها حتى الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والمتاحة للبيع. قيمت الشركة معايير التصنيف والقياس لئتم تطبيقها على العديد من الموجودات المالية مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من حيث نموذج الأعمال وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية ودفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط.

تم شرح السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في إيضاح 2.4.

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أثر جوهري في السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة واستثمارات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية في وقت مبكر أكثر مما يتطلبه معيار المحاسبة الدولي 39. تم شرح السياسات المحاسبية للشركة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في إيضاح 2.4.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"

طبقت الشركة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 3. يضع المعيار الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبلغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" أي تغيير في سياسة تحقق الإيرادات الخاصة بالشركة فيما يتعلق بعقودها المبرمة مع العملاء. وعليه، لم ينتج عنه أي أثر مادي في البيانات المالية للشركة.

تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للمعيار الجديد في إيضاح 2.9.

2.3

معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل الشركة. تعترف الشركة بتطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار"

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة تطبيق معيار الإيرادات الجديد، المعيار الدولي للتقارير المالية 15، في نفس تاريخ التطبيق.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير من طريقة المحاسبة عن عقود الإيجار بالنسبة للموجرين بشكل جوهري. كما يطالب المستأجرين بتسجيل معظم عقود الإيجار في بيان المركز المالي كمطلوبات عقود إيجار بالإضافة إلى موجودات "حق الاستخدام". يجب على المستأجرين تطبيق نموذج موحد لكافة عقود الإيجار المحققة، ولكن يكون لهم خيار عدم الاعتراف بعقود الإيجار "قصيرة الأجل" وعقود إيجار الموجودات "ذات القيمة المنخفضة". وعلى وجه العموم، فإن نمط الاعتراف بالأرباح والخسائر لعقود الإيجار المحققة سوف تكون مشابهة لمحاسبة عقود الإيجار المطبقة حالياً مع الاعتراف بمصاريف الفوائد والاستهلاكات بصورة منفصلة في بيان الربح أو الخسارة. تعترف الشركة بتطبيق المعيار الجديد في تاريخ المريان المطلوب، ولن تعدل معلومات المقارنة.

استناداً إلى المعلومات المتوفرة حالياً، لا تتوقع الشركة أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 أثر مادي على الشركة. ويخضع ذلك للتغيرات حيث أن الشركة ما تزال تقوم بتحليل أثر التطبيق وسوف تقصح عن الأثر الفعلي في بياناتها المالية السنوية كما في 31 ديسمبر 2019 والتي تتضمن آثار تطبيقه اعتباراً من تاريخ السريان.

ليس من المتوقع أن ينتج عن المعايير أو التعديلات الجديدة الأخرى على المعايير الحالية أثر مادي في البيانات المالية للشركة.

2.4 الأنوات المالية

في إطار النشاط الاعتيادي للأصول، تستخدم الشركة أدوات مالية تتكون بشكل رئيسي من النقد والأرصدة البنكية والذمم التجارية المدينة والأخرى والمستحق من طرف ذي صلة والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر والاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع والذمم التجارية الدائنة والأخرى والمستحق لطرف ذي صلة.

التصنيف

تصنيف الأنوات المالية – السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تصنف الشركة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

لتحديد فئة التصنيف والقياس وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تقييم جميع الموجودات المالية باستثناء أدوات حقوق الملكية والمشتقات استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال الشركة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تغيير في تصنيف وقياس المطلوبات المالية التي يستمر تصنيفها وقياسها بالتكلفة العادلة.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد الشركة نموذج أعمالها بالمستوى الذي يعكس على النحر الأفضل كيفية إدارتها للموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف الشركة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال الشركة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير حول أدائها لموظفي الإدارة العليا بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة لهذه الموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه الشركة.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط)

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط الخاصة باختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط.

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (كان يتم سداد المبلغ الأصلي أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة للزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. ولاختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط تقوم الشركة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي وفترة تحقق سعر الفائدة عن هذا الأصل.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف كافة المطلوبات المالية كـ "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة".

تصنيف الأدوات المالية – السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تصنف الشركة موجوداتها المالية كـ "قروض وضم مدينة" و"استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع" ومطلوباتها المالية كـ "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة".

الاعتراف وعدم الاعتراف

تظل معايير الاعتراف وعدم الاعتراف بالأدوات المالية كما هي دون تغيير وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9:

يتم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم الشركة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومناافع الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. في حال حافظت الشركة على سيطرتها، فإنها تستمر في إدراج الأصل المالي طوال مدة سيطرتها عليه.

لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري أو أن شروط الالتزام القائم قد تم تعديلها بصورة مادية، يتم معالجة مثل هذا الاستبدال أو التعديل كاستبعاد للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد. عند استبعاد الالتزام المالي، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل النقدي المنفوع (بما في ذلك أي موجودات غير نقدية محولة أو التزامات مترتبة) ضمن الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

يتم إدراج كافة عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط المعتادة للموجودات المالية باستخدام تاريخ التسوية المحاسبية. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة بين تاريخ المتاجرة وتاريخ التسوية في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر طبقاً للسياسة المحاسبية المطبقة والخاصة بكل أداة مالية. إن عمليات الشراء والبيع التي تتم بالشروط المعتادة هي عمليات شراء أو بيع موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات خلال فترة زمنية يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف المتعمل بها في السوق.

القياس

يتم مبدئياً إدراج جميع الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. يتم إضافة تكاليف المعاملة لتلك الأدوات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بالموجودات المالية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة.

قياس الأدوات المالية – السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية والنظم التجارية المدينة والأخرى والمستحق من طرف ذي صلة كموجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ الشركة عند الاعتراف المبني إلى القيام على نحو غير قليل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ خلاف ذلك. يتضمن هذا التصنيف بعض أسهم حقوق الملكية التي تم الاستحواذ عليها بشكل رئيسي بغرض البيع أو إعادة الشراء في المدى القريب.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبني، قد تختار الشركة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. لا يعد إدراج الأرباح والخسائر من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة. وتسجل التوزيعات في بيان الربح أو الخسارة، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة الشركة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

المطلوبات المالية

يتم قياس وإدراج المطلوبات المالية "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن الاستبعاد ضمن بيان الربح أو الخسارة.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع السافع بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

قياس الأدوات المالية – السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

قروض ونعم مبدئية

إن القروض والنعم المبدئية ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي ذات استحقاقات ثابتة أو محددة وتكون غير مسعرة في سوق نشط. ويتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

متاحة للبيع

إن الاستثمارات المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية، وهي غير متضمنة في أي من التصنيفات المشار إليها أعلاه والتي يتم اقتلاؤها بصورة رئيسية للاحتفاظ بها لفترة زمنية غير محددة والتي يمكن بيعها في حال وجود حاجة إلى سيولة أو عند التغيرات في أسعار الفائدة أو أسعار الصرف أو أسعار الأسهم. يتم لاحقاً قياسها وإدراجها بالقيمة العادلة ويتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية من خلال بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، فإنه يتم تحويل تغيرات القيم العادلة المتراكمة ذات الصلة والدرجة في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر كإرباح أو خسائر. يتم إدراج الموجودات المالية التي يتعذر تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق به بالتكلفة ناقصاً الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

المطلوبات المالية

تدرج المطلوبات المالية "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

الانخفاض في القيمة

انخفاض قيمة الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم الشركة بتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ بشكل غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كلفة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المنهج العام. وتنتقل الموجودات عبر المراحل الثلاثة استناداً إلى التغير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي.

تتضمن المرحلة 1 الأدوات المالية التي لم ينتج عنها زيادة ملحوظة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة كما في تاريخ التقرير. وبالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً. وتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً خسائر الائتمانية المتوقعة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير. ليس من المتوقع أن ينخفض النقد على مدى فترة الـ 12 شهراً لكن الخسائر الائتمانية بالكامل على الأصل مرجحة باحتمالية أن الخسارة ستحدث خلال الـ 12 شهراً المقبلة. تعتبر الشركة أن الأصل المالي ينطوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون تصنيف المخاطر الائتمانية مساوياً لتعريف "التصنيف الائتماني المرتفع" المتعارف عليه دولياً.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تتضمن المرحلة 2 الأدوات المالية التي نتج عنها زيادة ملحوظة في المخاطر الائتمانية منذ الاعتراف المبني (ما لم يكن لها مخاطر ائتمانية منخفضة كما في تاريخ التقرير) ولكن يوجد دليل موضوعي على انخفاض القيمة. وبالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمرها. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة هي الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية. إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي متوسط الخسائر الائتمانية المرجح مع احتمالية التعثر باعتباره العامل المرجح. عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأدوات المالية قد زادت بشكل ملحوظ تراعي الإدارة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة من أجل مقارنة مخاطر التعثر التي تحدث في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث عند الاعتراف المبني للأداة المالية. عندما يتعثر على الشركة قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس كل أداة على حدة بسبب القيود المتعلقة بالتكلفة والجهد، فإنها تحدد الزيادة الملحوظة في المخاطر الائتمانية على أساس جماعي، ولهذا الغرض يتم تجميع الأدوات المالية على أساس الخصائص المشتركة للمخاطر الائتمانية.

تتضمن المرحلة 3 الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة كما في تاريخ التقرير، استناداً إلى العوامل التي تتضمن صعوبة مالية على العميل أو تعثر أو وقوع حدث انقضاء أجل استحقاق. بالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية على مدار عمرها كالفارق بين مجمل القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر الفائدة الفعلية الأصلي للموجودات المالية.

يتم تسجيل أي تعديلات على القيمة الدفترية للأصل المالي الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة في بيان الربح أو الخسارة كربح أو خسارة ناتجة عن انخفاض القيمة ويتم عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كاستقطاع من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المضافة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بمطلوبته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد الشركة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء.

تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حدث تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

تسجل الشركة الخسائر الائتمانية المتوقعة على النقد والنقد المعادل باستخدام المنهج العلم الموضح أعلاه. تطبق الشركة منهجاً مبسطاً لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الذمم التجارية المدينة والمستحق من طرف ذي صلة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وعليه، يتم تصنيف الذمم التجارية المدينة والمستحق من طرف ذي صلة والتي لم تخفض قيمتها الائتمانية ضمن المرحلة 2 ويتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة.

حدث التعثر

تسجل الشركة حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو تم الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبلغ المستحق كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل الشركة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى الشركة أن التعثر يحدث عندما ينتهي تاريخ استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى الشركة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملائمة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية – السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تخفض قيمة الأصل المالي إذا زادت قيمته الدفترية عن قيمته الاستردادية المقدرة. بتاريخ كل تقرير، يتم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي مجدّد أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة القيمة، فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث أو أكثر وقع بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" محققة) وأن تكون لهذه الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن قياسها بشكل موثوق به.

في حالة تصنيف موجودات مالية كاستثمارات متاحة للبيع فإن الهبوط الجوهري أو المتواصل في القيمة العادلة للموجودات لأدنى من تكلفتها يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا انخفضت قيمة الموجودات أم لا. في حالة وجود أي من هذه الأدلة للاستثمارات المتاحة للبيع، فإن الخسارة المتراكمة المقاسة بالفارق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة على هذا الأصل المالي والتي سبق تحققها في بيان الربح أو الخسارة، يتم استبعادها من حقوق الملكية وتتحقق في بيان الربح أو الخسارة. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أسهم والمصنفة كاستثمارات متاحة للبيع معترف بها في بيان الربح أو الخسارة من خلال بيان الربح أو الخسارة.

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول أدناه مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة الدفترية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية للشركة كما في 1 يناير 2018.

التصنيف	التصنيف الجديد	القيمة الدفترية	إعادة قياس	القيمة الدفترية
الأصلي بموجب معيار المحاسبة الدولي 39	بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9	الأصلية بموجب معيار المحاسبة الدولي 39	الخسائر	الجديدة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9
الموجودات المالية				
النقد والنقد المعادل	قروض وضم	10,384	-	10,384
ضم تجارية مدينة وأخرى	قروض وضم	131,955	-	131,955
مستحق من أطراف ذات صلة	قروض وضم	1,352,192	-	1,352,192

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة المحملة كما في 1 يناير 2018 تعتبر غير جوهرية.

مقاسة الموجودات والمطلوبات المالية

يتم التقصص بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم تسجيلها على أساس الصافي في بيان المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقصص على المبالغ المسجلة وتتوي الشركة إما السداد على أساس الصافي أو تحقق الموجودات وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه مقابل بيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
 - في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام؛
- يجب أن يكون دخول الشركة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متعللاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركون في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم الشركة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي تتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 – تعتبر المدخلات هي الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة، والتي يكون دخولها متاحاً للمنشأة كما في تاريخ القياس؛

المستوى 2 – تعتبر المدخلات، بخلاف الأسعار المعلنة والمتضمنة في المستوى 1، ملحوظة للأصل أو الالتزام إما بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3 – تعتبر المدخلات غير ملحوظة للأصل أو الالتزام.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو بالاعتماد على التنبؤات النقدية المضخومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو باستخدام الأسعار المعلنة من قبل الوسطاء.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل العائد الحالي السائد في السوق لأدوات مالية مماثلة.

يأخذ قياس القيمة العادلة لأصل غير مالي بعين الاعتبار قدرة المشارك في السوق على تحقيق المنافع الاقتصادية من خلال أفضل وأمثل استخدام للأصل أو ببيعه لمشارك آخر في السوق سيستخدم الأصل أفضل وأمثل استخدام له.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

لفرض الإفصاحات القيمة العادلة، تحدد الشركة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

2.5 النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف النقد لدى البنوك والودائع تحت الطلب ولأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر، كتقيد ونقد معادل في يوازن التدفقات النقدية.

2.6 استثمارات عقارية

يتم مبدئياً قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة التي تتضمن تكاليف الشراء والمصاريف المتعلقة بها. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إعادة قياس الاستثمارات العقارية سنوياً باستخدام القيمة العادلة على أساس إفرادي استناداً إلى تقييم مقيم عقاري مستقل ومعجل. تسجل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها أو وقف استصالها بشكل دائم بحيث لا توجد مكاسب اقتصادية مستقبلية متوقعة من بيعها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة ناتجة عن عزل أو بيع عقار استثماري في بيان الربح أو الخسارة للسنة التي تم فيها العزل أو للبيع لذلك الاستثمار العقاري.

2.7 معاملات العملات الأجنبية

إن العملة الرئيسية للشركة هي عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تزاوّل نشاطها فيها. وبالنسبة للشركة، فإن العملة الرئيسية هي الدينار الكويتي.

يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. وتحول الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة في ذلك التاريخ. وتسجل الأرباح والخسائر الناتجة في بيان الربح أو الخسارة.

2.8 المحاسبة عن عقود الإيجار

عندما تكون الشركة هي الطرف المستأجر – عقود الإيجار التشغيلي

يتم تصنيف عقود إيجار الممتلكات والمعدات التي يحتفظ المؤجر خلالها بمنافع ومخاطر الملكية على أنها عقود إيجار تشغيلي. ويتم تحميل بيان الربح أو الخسارة بالمبلغ المنفوعة عن عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

2.9 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات عندما تفي الشركة بالتزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل. يتم الاعتراف بالإيرادات من الاستثمارات العقارية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بالإيرادات التوزيعات عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

2.10 مخصصات مطلوبات

يتم الاعتراف بمخصصات المطلوبات عندما يكون هناك احتمال، نتيجة لأحداث سابقة، طلب تدفق موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع ويمكن تقدير المبلغ بشكل موثوق به.

2.11 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تلتزم الشركة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزاييا محددة. إن خطة المنافع المحددة غير ممولة ويتم احتسابها على أساس المبلغ المستحق بالتقاضي وقوع كامل الالتزام نتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

2.12 الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة كموجودات حتى يصبح تحققها مؤكداً بصورة كبيرة. لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة باستثناء تلك الناتجة عن حيازة شركات تابعة كمطلوبات إلا عندما يكون من المحتمل طلب تدفق موارد اقتصادية خارجية نتيجة أحداث وقعت في الماضي لئلا التزم قانوني حالي أو متوقع ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بشكل موثوق فيه. يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة الناتجة عن انماج الأعمال فقط في حالة إمكانية قبيل قيمتها العادلة بشكل موثوق فيه.

3. النقد والأرصدة البنكية

يمثل هذا البند أرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك.

2017	2018
10,384	4,361

نقد لدى البنوك

إن هذه الأرصدة مقومة بالعملة التالية:

2017	2018
330	958
10,054	3,403
10,384	4,361

درهم إماراتي

دينار كويتي

4. ذمم تجارية مدينة وأخرى

2017	2018
131,955	77,341
709	1,056
132,664	78,397

إيرادات إيجار مستحقة

مصرفات مدفوعة مقدماً

تمثل الذمم التجارية المدينة والأخرى مبالغ لم ينقض تاريخ استحقاقها ولم تخفض قيمتها.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي يقارب القيمة العادلة لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه. لا تحتفظ الشركة بأي رهن كضمان.

5. معاملات مع أطراف ذات صلة

في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال، تبرم الشركة معاملات مع أطراف ذات صلة.

يمثل هذا البند معاملات مع المساهمين والمدراء وأعضاء الإدارة العليا بالشركة والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو تلك التي يمارسون تأثيراً هاماً عليها. تم اعتماد سياسات التسعير وينود هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

فيما يلي الأرصدة / المعاملات مع أطراف ذات صلة التي لم يتم الإلصاح عنها في أي إيضاح آخر:

2017	2018
1,352,192	1,049,292

الأرصدة

مستحق من طرف ذي صلة:

الشركة الأم

مستحق لطرف ذي صلة:

شركة الشمال للاستثمارات ش.م.ك.م.

2017	2018
116,355	28,789

إن المبلغ المستحق من الشركة الأم ليس له ضمان، وهو غير محمل بالفائدة ومقوم بالدينار الكويتي ويستحق عند الطلب ولم ينقض تاريخ استحقاقه ولم تخفض قيمته كما في تاريخ بيان المركز المالي.

شركة الشمال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

6.	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع	2018	2017
	أسهم محلية غير مسعرة	7,492	7,036

7.	استثمارات عقارية		
	تمثل الاستثمارات العقارية ما نسبته 50% من حق انتفاع بعقار في دبي، الإمارات العربية المتحدة مملوك من قبل شركة كويتية أخرى وهي شركة زميلة للشركة الأم.		
	إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:		

	2018	2017	
	1,847,250	1,876,500	الرصيد كما في 1 يناير
	10,800	(29,250)	التغير في القيم العادلة
	1,858,050	1,847,250	الرصيد كما في 31 ديسمبر

تُدرج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة وتم تحديدها على أساس التقييمات التي قام بها مقيمون مستقلون معتمدون باستخدام بيانات سوقية غير ملحوظة (المستوى 3).

تُسجل الاستثمارات العقارية باسم المالك المشترك كما في 31 ديسمبر 2018. وقد قام المالك المشترك بالتنازل عن الملكية لصالح الشركة.

8.	ذمم تجارية دائنة وأخرى		
	مصاريف مستحقة	2018	2017
	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	3,324	2,982
	الزكاة	3,082	4,623
		3,447	5,153
		9,853	12,758

9.	رأس المال والاحتياطيات		
	رأس المال		

يبلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر 2,000,000 دينار كويتي موزعاً على 20,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد (2017: 2,000,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد) مدفوع نقداً بالكامل.

احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وتعديلاتهما اللاحقة، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي، والزكاة، ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يمكن استخدام الاحتياطي القانوني فقط لتوزيع أرباح نقدية لا تزيد عن 5% في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لهذا الغرض.

احتياطي اختياري

ينص عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وتعديلاتهما اللاحقة، على أنه يجوز لأعضاء مجلس الإدارة اقتراح تحويل مبالغ للاحتياطي الاختياري وبخضع ذلك لموافقة المساهمين. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

توزيعات غير نقدية

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 المنعقدة بتاريخ 8 أغسطس 2018 توزيعات أرباح بواقع 30 فلس لكل سهم لسنة 2017 (2016: 30 فلس) بمبلغ 600,000 دينار كويتي (2017: 600,000 دينار كويتي) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ اجتماع الجمعية العمومية السنوية، والذي تم تحويله من حساب المستحق من طرف ذي صلة.

شركة الشال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

توزيعات مقترحة

أوصى مجلس الإدارة، رهنأ بموافقة المساهمين، بتوزيعات نقدية بواقع 12 فلس للسهم (2017: 30 فلس) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

10. إيرادات استثمار		
2017	2018	
10,450	-	إيرادات توزيعات
(13,207)	-	خسارة محققة
(2,757)	-	

11. مصاريف عمومية وإدارية		
2017	2018	
116,751	117,371	أجور موظفين
1,500	1,500	أتعاب مهنية
23,650	23,941	أخرى
141,901	142,812	

تتضمن أجور الموظفين مبلغ 92,643 دينار كويتي (2017: 94,824 دينار كويتي)، كما يتضمن بند "أخرى" مبلغ 22,502 دينار كويتي (2017: 21,531 دينار كويتي) والتي تمثل حصة الشركة في مصاريف الشركات.

كما في 31 ديسمبر 2018، بلغ عدد موظفي الشركة 5 موظفين (2017: 5).

12. إدارة المخاطر المالية		
عوامل المخاطر المالية		

إن استخدام الشركة للأدوات المالية يعرضها لمخاطر مالية عدة مثل مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الشركة بشكل مستمر بمراجعة تعرضها للمخاطر وتتخذ الإجراءات اللازمة لتحديد منها لمستويات مقبولة. تتم إدارة المخاطر من قبل إدارة الشركة بالتشاور مع مجلس الإدارة.

إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها الشركة مبينة أدناه:

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التكاليف النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغير في الأسعار السائدة في السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم. لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم.

أ) مخاطر العملات

تتمثل في مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التكاليف النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتشأ مخاطر العملات الأجنبية من الأرصدة البنكية والذمم التجارية المدينة والأخرى والذمم التجارية الدائنة والأخرى المقومة بعملات أجنبية. تقوم الشركة بمراقبة هذه المخاطر من خلال مراقبة صافي مراكز العملات الأجنبية وإبرام المعاملات بالعملات الرئيسية.

قيما يلي صافي مراكز العملات الأجنبية لدى الشركة في تاريخ بيان المركز المالي:

2017	2018	
132,285	78,299	الدرهم الإماراتي

في حال انخفضت العملات الأجنبية أعلاه بواقع 5% مقابل الدينار الكويتي مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، لكان ربح الشركة للسنة أقل / أكثر بالمبالغ التالية:

الأثر على بيان الربح أو الخسارة		
2017	2018	
(6,614)	(3,915)	الدرهم الإماراتي

لم تكن هناك أي تغييرات في الطريقة والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية مقارنة بالسنة السابقة.

شركة الشال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية للشركة التي تعرضها لمخاطر الائتمان تتكون بشكل رئيسي من الأرصدة البنكية والذمم التجارية المدينة والأخرى والمستحق من أطراف ذات صلة. تدير الشركة مخاطر الائتمان بإيداع النقد لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية عالية وإبرام صفقات تجارية مع أطراف مقابلة تحظى بسمعة ائتمانية جيدة. تدير الشركة مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالذمم المدينة والمستحق من طرف ذي صلة من خلال التقييم الدوري لجودتهم الائتمانية والمراقبة المستمرة للمبالغ القائمة التي انقضت تاريخ استحقاقها. ليس لدى الشركة أي تعرض لمدي لمخاطر الائتمان بالنسبة لأي طرف مقابل بصفة فردية أو أي مجموعة من الأطراف المقابلة ذات خصائص مماثلة باستثناء المستحق من أطراف ذات صلة.

إن الحد الأقصى لتعرض الشركة لمخاطر الائتمان يتمثل فيما يلي:

2017	2018	
10,384	4,361	حسابات جارية لدى بنوك
131,955	77,341	ذمم تجارية مدينة وأخرى
1,352,192	1,049,292	مستحق من أطراف ذات صلة
1,494,531	1,130,994	

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية للسنة تعتبر غير جوهرية.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة الشركة لصعوبات مداد الالتزامات المرتبطة بمطلوبات مالية عدد استحقاقها. تدير الشركة مخاطر السيولة من خلال المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية ومطابقة تواريخ استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية. يجوز للشركة زيادة رأس المال أو القروض استناداً إلى المراجعة المستمرة لمتطلبات التمويل.

تستحق كافة المطلوبات المالية للشركة في غضون سنة واحدة من تاريخ بيان المركز المالي.

13. إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف الشركة، عند إدارة رأس المال، هي تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة نشاطها لتحقيق عوائد للشركاء والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. بفرض المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للشركة تحليل مبلغ التوزيعات النقدية المدفوعة أو إعادة رأس المال إلى المساهمين أو الدعوة للمساهمة في رأس المال أو بيع الموجودات. لم تتغير الاستراتيجية الشاملة للشركة في السنة الحالية عن السنة السابقة.

لا يوجد على الشركة أي قروض خارجية.

14. القيمة العادلة للأدوات المالية

فيما يلي مستويات قياس القيمة العادلة للأدوات المالية للشركة:

31 ديسمبر 2018			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل			
-	-	7,492	7,492
-	-	7,492	7,492
أسهم محلية غير مسعرة			
31 ديسمبر 2017			
المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	الإجمالي
موجودات مالية بالقيمة العادلة			
استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع			
-	-	7,036	7,036
-	-	7,036	7,036
أسهم محلية غير مسعرة			

إن القوم العادلة للأدوات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمها الدفترية. وتستند إلى مدخلات المستوى 3، بالإضافة إلى معدل الخصم الذي يعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة، باعتباره المدخل الأكثر أهمية.

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع السلع بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

15. التقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية، وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية، حيث قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة تقديراتها وأحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالشركة.

مبين أدناه التقديرات والافتراضات التي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية للشركة:

الأحكام

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

كما هو مبين في إيضاح 2.4، يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة كمخصص مساو للخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً على موجودات المرحلة 1، أو الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة المالية على موجودات المرحلتين 2 و3. ينتقل الأصل إلى المرحلة 2 في حالة ارتفاع مخاطره الائتمانية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبني.

عند تقدير ما إذا ارتفعت المخاطر الائتمانية للأصل بشكل ملحوظ، تلخذ الشركة المعلومات المستقبلية الكمية والنوعية المعقولة والمدعومة في عين الاعتبار.

القرارات محتملة / مطلوبات

تنشأ المطلوبات المحتملة نتيجة أحداث ماضية يتأكد وجودها فقط بوقوع أو عدم وقوع حدث أو أحداث مستقبلية غير مؤكدة لا تدخل بالكامل ضمن سيطرة الشركة. يتم تسجيل مخصصات المطلوبات عندما تعتبر الخسارة محتملة ويمكن تقديرها بصورة معقولة. إن تحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص من عنده لقاء أي مطلوبات محتملة يستند إلى تقديرات الإدارة.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية – السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم الشركة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة، باستثناء أدوات حقوق الملكية. ينطوي تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على استخدام ملحوظ للبيانات الداخلية والخارجية والافتراضات. يرجى الرجوع إلى إيضاح 2.6 انخفاض قيمة الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

الانخفاض في قيمة الموجودات المالية – السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم الشركة بمراجعة البنود المصنفة كـ "أروض ومديون" بشكل دوري لتحديد وجوب تسجيل مخصص للانخفاض في القيمة في بيان الربح أو الخسارة. وبصفة خاصة، يتعين على الإدارة اتخاذ القرار المناسب بشأن تقدير مبالغ وتوقيت التصفقات النقدية المستقبلية وذلك عند تحديد المخصصات المطلوبة. تستند مثل هذه التقديرات إلى افتراضات بشأن عدة عوامل يتخللها درجات مختلفة من الأحكام وعدم التأكد.

تصنيف الممتلكات العقارية

يتعين على الإدارة أن تقرر عدد حيازة عقار معين مدى وجوب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو كاستثمار عقاري. تقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم اقتناؤه بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال. وتقوم الشركة بتصنيف العقار كاستثمار عقاري إذا تم اقتناؤه لتحقيق إيرادات من تلجيده أو زيادة قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

مصادر عدم التأكد من التقديرات

مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة

تقوم الشركة بتقييم احتمالية تعثر المقرض في الوفاء بالتزاماته المالية (احتمالية التعثر) استناداً إلى معدلات التعثر التاريخية للشركة. تقوم الشركة بضبط المعدل من أجل تعديل أحداث الخسارة الائتمانية التاريخية مع المعلومات المستقبلية. على سبيل المثال، إذا كان من المتوقع تدهور الظروف الاقتصادية المتوقعة (النتائج المحلي الإجمالي) خلال السنة المقبلة، والتي يمكن أن تؤدي إلى زيادة عدد حالات التعثر في السداد، فإنه يتم تعديل معدلات التعثر في السداد التاريخية. في تاريخ كل فترة تقرير، يتم تحديث معدلات التعثر في السداد التاريخية الملحوظة بالإضافة إلى تحليل التغيرات في التقديرات المستقبلية.

شركة الشال للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية – 31 ديسمبر 2018

(جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك)

إن تقييم العلاقة بين معدلات التعثر التاريخية الملحوظة والظروف الاقتصادية المتوقعة بالإضافة إلى الخسائر الائتمانية المتوقعة هو تقدير جوهري. إن مبلغ الخسائر الائتمانية المتوقعة يتأثر بالتغيرات التي تطرأ على الأحداث والظروف الاقتصادية المتوقعة. غير أن أحداث التعثر في السداد التاريخية لدى الشركة والظروف الاقتصادية المتوقعة قد لا تشكل مؤشراً على حدوث تعثر فعلي للعميل في المستقبل.

إعادة تقييم العقارات الاستثمارية

تسجل الشركة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. تقوم الشركة بتعيين متخصصي تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة، كما يستخدم مقيمي العقارات تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الاستثمارية عن الأسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التي تتم على أسس تجارية متكلفة في تاريخ التقرير.

إن أي تغييرات في التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام تقديرات وافتراضات مختلفة ولكنها معقولة على حد سواء قد يؤثر على القيمة الدفترية للموجودات أعلاه.