

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م
وشركاتها التابعة



الكويت
تقرير مراقب الحسابات المستقل والبيانات المالية المجمعة
31 مارس 2018

الصفحة	الفهرس
2-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
3	بيان المركز المالي المجمع
4	بيان الربح أو الخسارة المجمع
5	بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المجمع
20-8	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 مارس 2018، وبيانات الربح أو الخسارة، والربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 مارس 2018، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة 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 المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة 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. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة 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 مجمّع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل إلى حضرات السادة مساهمي شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م المحترمين (تتمة)
الكويت

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (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 المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل 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 المجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
 - استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات 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 المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأينا.
- 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 يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك بحسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم 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 مارس 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
دبليت وتوش – الوزان وشركاه

الكويت في 24 مايو 2018

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة
الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 مارس 2018

2017	2018	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الأصول
906,422	2,450,089	4	النقد والنقد المعادل
102,512	132,602	5	ودائع وضمم مدينة
7,686,583	9,972,437	6	استثمارات متاحة للبيع
23,375,946	23,352,252	7	عقارات استثمارية
3,518	3,079		معدات
32,074,981	35,910,459		مجموع الأصول
			الالتزامات وحقوق الملكية
			الالتزامات
12,883	17,098		مستحق إلى طرف ذي صلة
545,933	385,546		مستحقات والتزامات أخرى
-	4,000,000	8	قرض لأجل
38,426	46,702		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
597,242	4,449,346		مجموع الالتزامات
			حقوق الملكية
25,000,000	25,000,000	9	رأس المال
1,440,986	1,586,898	9	احتياطي قانوني
1,440,986	1,586,898	9	احتياطي اختياري
545,001	361,891		احتياطي القيمة العادلة
117,902	95,403		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
2,882,503	2,771,805		أرباح مرحلة
31,427,378	31,402,895		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
50,361	58,218		حصص غير مسيطرة
31,477,739	31,461,113		مجموع حقوق الملكية
32,074,981	35,910,459		مجموع الالتزامات وحقوق الملكية

عبدالله الحميضي
نائب رئيس مجلس الإدارة

الحارث عبدالرزاق الخالد
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجمع – السنة المنتهية في 31 مارس 2018

2017	2018	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
1,586,492	1,546,361		إيرادات إيجار
(142,474)	(197,842)		مصاريف إيجار
1,444,018	1,348,519		
36,116	44,108		إيرادات فوائد
254,366	385,039		إيرادات توزيعات
3,407	64,399		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
			(خسارة غير محققة) / ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات
12,637	(816)	7	استثمارية
3,880	3,496		إيرادات أخرى
1,754,424	1,844,745		
			مصاريف وأعباء أخرى
-	(128,849)		تكلفة اقتراض
(162,793)	(157,492)		تكاليف موظفين ومصاريف ذات صلة
(98,073)	(63,127)	11	مصاريف إدارية أخرى
(24,000)	(24,000)	10	رسوم خدمات
(37,637)	(3,118)		خسارة صرف عملات أجنبية
(322,503)	(376,586)		
1,431,921	1,468,159		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
(12,760)	(13,132)	12	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(14,633)	(14,860)	13	الزكاة
1,404,528	1,440,167		ربح السنة
			العائد لـ:
1,390,427	1,431,126		مساهمي الشركة الأم
14,101	9,041		حصص غير مسيطرة
1,404,528	1,440,167		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع - السنة المنتهية في 31 مارس 2018

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,404,528	1,440,167	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر
		البنود التي سيتم إعادة تصنيفها إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع في
		فترات لاحقة
75,188	(183,110)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
13,207	(23,683)	(خسائر) / أرباح صرف عملات أجنبية
88,395	(206,793)	الدخل الشامل الآخر للسنة
1,492,923	1,233,374	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		إجمالي الدخل الشامل العائد لـ:
1,478,162	1,225,517	مساهمي الشركة الأم
14,761	7,857	حصص غير مسيطرة
1,492,923	1,233,374	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع – السنة المنتهية في 31 مارس 2018

المجموع	حصص غير مسيطرة	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم							
		المجموع	أرباح مرحلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال	
		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31,234,996	35,780	31,199,216	3,025,640	105,355	469,813	1,299,204	1,299,204	25,000,000	الرصيد في 31 مارس 2016
1,404,528	14,101	1,390,427	1,390,427	-	-	-	-	-	ربح السنة
									التغير في القيمة العادلة
75,188	-	75,188	-	-	75,188	-	-	-	لاستثمارات متاحة للبيع
13,207	660	12,547	-	12,547	-	-	-	-	أرباح صرف عملات أجنبية
1,492,923	14,761	1,478,162	1,390,427	12,547	75,188	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(283,564)	-	-	141,782	141,782	-	المحوّل إلى الاحتياطيّات
(1,250,000)	-	(1,250,000)	(1,250,000)	-	-	-	-	-	توزيعات (انظر إيضاح 14)
									النقص في حصص غير
(180)	(180)	-	-	-	-	-	-	-	مسيطرة
31,477,739	50,361	31,427,378	2,882,503	117,902	545,001	1,440,986	1,440,986	25,000,000	الرصيد في 31 مارس 2017
1,440,167	9,041	1,431,126	1,431,126	-	-	-	-	-	ربح السنة
									التغير في القيمة العادلة
(183,110)	-	(183,110)	-	-	(183,110)	-	-	-	لاستثمارات متاحة للبيع
(23,683)	(1,184)	(22,499)	-	(22,499)	-	-	-	-	خسائر صرف عملات أجنبية
1,233,374	7,857	1,225,517	1,431,126	(22,499)	(183,110)	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(291,824)	-	-	145,912	145,912	-	المحوّل إلى الاحتياطيّات
(1,250,000)	-	(1,250,000)	(1,250,000)	-	-	-	-	-	توزيعات (انظر إيضاح 14)
31,461,113	58,218	31,402,895	2,771,805	95,403	361,891	1,586,898	1,586,898	25,000,000	الرصيد في 31 مارس 2018

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع – السنة المنتهية في 31 مارس 2018



2017	2018	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الأنشطة التشغيلية
1,431,921	1,468,159	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
		تعديلات لـ:
(254,366)	(385,039)	إيرادات توزيعات
		(خسارة غير محققة) / ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة
(12,637)	816	7 لعقارات استثمارية
(3,407)	(64,399)	ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
2,695	2,737	استهلاك
10,581	8,791	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,174,787	1,031,065	الربح التشغيلي قبل التغيرات في رأس المال العامل
47,475	8,760	النقص في ودائع وضمم مدينة
37,463	(188,379)	(النقص) / الزيادة في مستحقات والتزامات أخرى
12,883	4,215	الزيادة في المستحق إلى طرف ذي صلة
-	(515)	المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,272,608	855,146	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(1,668,005)	(3,230,505)	شراء استثمارات متاحة للبيع
73,440	825,940	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	(2,298)	شراء معدات
211,353	346,189	توزيعات مستلمة
(1,383,212)	(2,060,674)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(1,250,000)	(1,250,000)	توزيعات مدفوعة
-	4,000,000	المحصل من قرض لأجل
(1,250,000)	2,750,000	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
(1,360,604)	1,544,472	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
(1,254)	(805)	أثر ترجمة عملات أجنبية
2,268,280	906,422	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
906,422	2,450,089	4 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة

- تأسست شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م ("الشركة الأم") بتاريخ 16 يناير 2008 في دولة الكويت. تقوم الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة") بتنفيذ الأنشطة الرئيسية التالية:
- 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 حظرت من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 - تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركة العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - 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.
 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
 - استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
 - تمثيل شركات العقار وشركات الرهن العقاري الأجنبية والشركات الخدمية ذات الصلة في دولة الكويت، وذلك بما يلزم لأغراض الشركة مقابل عمولة.
- إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 3133 الصفاة، 13032، دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 24 مايو 2018.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

لقد تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس باستثناء قياس القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تسجل بالقيمة العادلة. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة التي يسري مفعولها اعتباراً من 1 يناير 2017

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تتفق مع تلك المستخدمة في السنة السابقة. لم يكن للتعديلات التي أجريت على المعايير الدولية للتقارير المالية التي يسري مفعولها على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 أي أثر مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.3 معايير وتفسيرات صادرة ولكن لم تُطبق بعد

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات التالية ولكن لم يسر مفعولها حتى الآن، ولم يتم تطبيقها بشكل مبكر من قبل المجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (يسري مفعوله للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يؤثر المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تصنيف وقياس الأصول والالتزامات المالية وانخفاض قيمة الأصول المالية ومحاسبة التحوط.

إن الأثر الأولي في المجموعة يتعلق بتكوين مخصص للخسائر الانتمائية المستقبلية مقابل أصولها المالية وكذلك بمتطلبات بعض الإفصاحات الإضافية.

ستطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 9 اعتباراً من 1 يناير 2018 بأثر رجعي ويسجل اعتباراً من ذلك التاريخ أي فرق بين القيمة الدفترية السابقة والقيمة الدفترية كما في 1 يناير 2018 في الأرباح المرحلة الافتتاحية. ولن تعدل المجموعة الفترات السابقة.

بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أثر جوهري في المجموعة. يخضع هذا المعيار لتغييرات نظراً لأن المجموعة بصدد تحليل أثره وستفصح عن الأثر الفعلي في البيانات المالية السنوية المجمعة كما في 31 مارس 2019.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: "الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء" (يسري مفعوله للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2014 المعيار الدولي للتقارير المالية رقم "15" "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" على أن يتم تطبيقه اعتباراً من 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ الاعتراف بالإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويضع نموذج مكون من خمس خطوات لذلك. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 سيتم الاعتراف بالإيرادات كبضائع وسيتم تحويل الخدمات في حدود مقدار حق ناقل الملكية في البضاعة والخدمات وذلك عند نقل ملكيتها. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح فيما يتعلق بطبيعة وحجم وتوقيت الإيرادات وعدم التأكد من الإيرادات والتدفقات النقدية المقابلة مع العملاء.

ستطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 15 اعتباراً من 1 يناير 2018 كما سيطبق نهج الأثر التراكمي من خلال تعديل الأرباح المرحلة بأثر رجعي في 1 يناير 2018.

بناءً على المعلومات المتاحة حالياً، لا تتوقع المجموعة أن ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات" أثر جوهري في المجموعة. يخضع هذا المعيار لتغييرات نظراً لأن المجموعة بصدد تحليل أثره وستفصح عن الأثر الفعلي في البيانات المالية كما في 31 مارس 2019.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود الإيجار (يسري مفعوله للسنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019)

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

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير من طريقة المحاسبة عن عقود الإيجار بالنسبة للمؤجر بشكل جوهري. كما يطلب المستأجر بتسجيل معظم عقود الإيجار في بيان المركز المالي كمطلوبات عقود إيجار بالإضافة إلى الأصول الخاضعة لحق الاستخدام. كما يجب على المستأجر تطبيق نموذج موحد لكافة عقود الإيجار المحققة ويحق له اختيار عدم تسجيل عقود الإيجار "قصيرة الأجل" وعقود إيجار الأصول "منخفضة القيمة". بشكل عام، فإن طريقة الاعتراف بأرباح أو خسائر عقود الإيجار المسجلة تماثل الطريقة الحالية للمحاسبة عن عقود الإيجار التمويلي بحيث يتم تحقق الفوائد ومصرفات الاستهلاك في بند مستقل ضمن بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر.

يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 باستخدام التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. ولا تتوقع المجموعة القيام بالتطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية "16" وتقوم حالياً بتقييم آثار تطبيقه.

إن المعايير الجديدة أو التعديلات الأخرى على المعايير الحالية ليس من المتوقع أن يكون لها أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (أي الشركات المستثمر بها) والشركات المسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة:

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
 - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- عندما تكون حصة المجموعة في الشركة المستثمر بها أقل من أغلبية حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة في الشركة المستثمر بها، عندها تراعي المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم أثر سلطتها على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها؛
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛
 - حقوق تصويت المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بيان على حدة من تاريخ نقل السيطرة إلى المجموعة وحتى تتوقف السيطرة.

يتم إظهار الحصة غير المسيطرة في الشركة المقتناة بنسبة حصة الحصة غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الأصول المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبحصة الحصة غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الدمج. إن مجموع الدخل الشامل يتم توزيعه على الحصة غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصة غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصة ملكية المجموعة في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق الملكية.

يتم تعديل القيم الدفترية للحصة المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم إدراج أي فرق بين القيمة المعدل بها الحصة غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصة غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجمع وبيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تصنيف الحصة غير المسيطرة كالتزامات مالية إلى الحد الذي يكون فيه هناك التزام يتوجب سداد نقدي أو تسليم أصول مالية أخرى لتسوية الحصة غير المسيطرة.

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية مدققة للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة والمدرجة في الأصول بالكامل. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف أصول (بما فيها الشهرة) والتزامات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصة غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. ويتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع.

2.5 النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف النقد بالصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل لدى البنوك التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.6 الأدوات المالية

التصنيف

في إطار النشاط الاعتيادي للأعمال، تستخدم المجموعة أدوات مالية تتكون بصورة رئيسية من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع لأجل والودائع والذمم المدينة والاستثمارات المتاحة للبيع والمستحق إلى طرف ذي صلة والمستحقات والالتزامات الأخرى. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية كـ "قروض وذمم مدينة". ويتم تصنيف كافة الالتزامات المالية كـ "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة". تحدد الإدارة التصنيف الملازم لكل أداة عند الاقتناء.

الاعتراف / عدم الاعتراف

تُعترف المجموعة بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كليا أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية الناتجة من الأصول المالية أو عندما تقوم المجموعة بنقل كافة مخاطر ومنافع الملكية ولم تعد تحتفظ بالسيطرة عليه. في حال حافظت المجموعة على سيطرتها، فإنها تستمر في إدراج الأصل المالي طوال مدة سيطرتها على الأصل المالي.

يتم إدراج كافة عمليات شراء وبيع الأصول المالية التي تتم بالشروط المعتادة باستخدام تاريخ التسوية المحاسبي. يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة بين تاريخ المتاجرة وتاريخ التسوية في بيان الربح أو الخسارة أو 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 أصول مالية تتطلب تسليم الأصول خلال فترة زمنية يتم تحديدها عامة وفقاً للقوانين أو الأعراف المتعامل بها في السوق.

لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عند الإعفاء من الالتزام المحدد بالعقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو في حالة تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة مثل هذا الاستبدال أو التعديل كاستبعاد الالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد. ويتم الاعتراف بالفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

القياس

الأدوات المالية

يتم مبدئياً قياس جميع الأصول أو الالتزامات المالية بالقيمة العادلة. يتم إضافة تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بعملية الاقتناء أو الإصدار، باستثناء تلك الأدوات المالية المصنفة بـ "القيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة".

قروض وئزم مدينة

إن القروض والذمم المدينة ليست من مشتقات الأصول المالية وهي ذات استحقاقات ثابتة أو محددة وتكون غير مسعرة في سوق نشط. ويتم لاحقاً قياسها وإدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

استثمارات متاحة للبيع

إن الاستثمارات المتاحة للبيع هي استثمارات غير مشتقة وغير مصنفة ضمن أي من فئات الأصول المالية الأخرى. بعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات المصنفة كمتاحة للبيع بالقيمة العادلة أو بالتكلفة إذا لم يكن بالإمكان قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق به. يتم تسجيل الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وفروق العملات الأجنبية لأدوات الدين المتاحة للبيع ضمن الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر حتى يتم بيع الاستثمار أو يتم تحديد انخفاض في قيمته، حينئذ يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المفصح عنها سابقاً ضمن الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة.

الالتزامات المالية / حقوق الملكية

يتم لاحقاً قياس وإدراج الالتزامات المالية "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. تصنف حصص الملكية كالتزامات مالية إذا كان هناك التزام تعاقدي بتسليم نقد أو أي أصل مالي آخر.

انخفاض القيمة

تتخض قيمة الأصل المالي إذا زادت قيمته الدفترية عن قيمته الاستردادية المقدرة. في تاريخ كل بيان مركز مالي، يتم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أحد الأصول المحددة أو مجموعة من الأصول المتماثلة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تخفيض الأصول لقيمتها الاستردادية. يتم تحديد القيمة الاستردادية للأداة المالية المحملة بالفائدة على أساس صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة وفقاً لمعدلات الفائدة الفعلية الأصلية. يتم تحديد القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية بالرجوع إلى أسعار السوق أو باستخدام وسائل تقييم مناسبة. تتحقق أي خسارة ناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. وبالنسبة للاستثمارات في أسهم "المتاحة للبيع"، يتم تسجيل رد الخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة كزيادة في احتياطي القيمة العادلة من خلال حقوق الملكية.

يتم شطب الأصول المالية إذا لم يكن هناك دليل واقعي على إمكانية استردادها.

2.7 عقارات استثمارية

يتم الاحتفاظ بالعقارات الاستثمارية من خلال مدير للأصول أو من قبل المجموعة مباشرة بهدف اكتساب إيجارات و / أو لأغراض زيادة رأس المال (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء لهذه الأغراض). تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي تنشأ فيها. لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية جراء البيع. إن أية أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) يتم تضمينه في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

2.8 معدات

تدرج المعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والخسائر المتراكمة الناتجة عن انخفاض القيمة. تستهلك المعدات طبقاً لطريقة القسط الثابت وذلك حسب الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كما يلي:

سنوات

4

4

حواسيب

معدات مكتبية

يتم مراجعة هذه الأصول بصورة دورية لتحديد الانخفاض في القيمة. عندما يكون هناك مؤشر على أن القيمة الدفترية لبند من بنود الأصول أكبر من قيمته الاستردادية، يتم تخفيض قيمة الأصول لقيمتها الاستردادية وتدرج الخسارة الناتجة عن انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة. لغرض تحديد انخفاض القيمة، يتم تجميع الأصول لأقل مستوى يمكن عنده تحديد تدفقات نقدية بشكل مستقل لتلك المجموعة من الأصول (وحدات توليد النقد).

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن بيع أو استبعاد أي من المعدات على أنها الفرق بين متحصلات المبيعات والقيمة الدفترية للأصل ويتم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

2.9 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تلتزم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة. إن خطة المزايا المحددة غير مموله ويتم حسابها على أساس الالتزام الناتج عن إنهاء خدمة كافة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. إن هذا الأساس يعتبر تقديراً موثقاً به للقيمة الحالية لهذا الالتزام

2.10 تكلفة اقتراض

تدرج تكاليف الفائدة الأخرى كمصروفات للفترة التي تُكبدت فيها.

2.11 مخصص التزامات

يتم تكوين المخصصات عندما يكون هناك احتمال، نتيجة لأحداث اقتصادية سابقة، تدفق موارد اقتصادية خارجية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع ويمكن تقدير هذا الالتزام بشكل موثوق به.

2.12 المحاسبة عن عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

عقود الإيجار التشغيلي

يتم تصنيف عقود إيجار الأصول التي يحتفظ المؤجر خلالها فعلياً بمنافع ومخاطر الملكية على أنها عقود إيجار تشغيلي. ويتم تحميل بيان الربح أو الخسارة المجمع بالمبالغ المدفوعة عن عقود الإيجار التشغيلي بطريقة القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

2.13 القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على 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 المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

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

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر 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 المجمعة، ضمن تسلسل القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى مدخلات المستوى الأقل التي تكون جوهرية 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 المسعرة في أسواق نشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للأصول وأسعار العروض للالتزامات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة ووحدات استثمارية وأدوات استثمارية مماثلة بناءً على آخر قيمة صافية معلنة لتلك الأصول.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، تقدر القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المشابهة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو باستخدام الأسعار المعلنة من قبل السماسرة.

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

وبالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية، عند عدم القدرة على تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يدرج الاستثمار بالتكلفة.

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

وبالنسبة للأصول والالتزامات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين مستويات التسلسل الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة في المجلد) في نهاية كل فترة تقرير.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للأصول والالتزامات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

2.14 العملات الأجنبية

إن العملة الرئيسية لأي منشأة هي عملة البيئة الاقتصادية الرئيسية التي تزاوّل نشاطها فيها وفي حالة الشركة، فإن العملة الرئيسية هي الدينار الكويتي وفي حالة الشركات التابعة، فإن العملة الرئيسية هي العملة المحلية للدولة التي تعمل فيها أو العملة الأجنبية المستخدمة. يتم تسجيل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. وتدرج الأرباح والخسائر الناتجة ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم إدراج فروق ترجمة البنود غير النقدية مثل الأسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة بيانات الدخل والتدفقات النقدية للعمليات الأجنبية إلى عملة تقرير الشركة وفقاً لمتوسط أسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيانات المراكز المالية لهذه الشركات بأسعار الصرف السائد في نهاية السنة وتدرج فروق صرف العملات الأجنبية التي تنشأ من ترجمة صافي الاستثمار في عمليات أجنبية (تتضمن الشهرة والأرصدة المدينة طويلة الأجل أو القروض وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية دمج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجمع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الربح أو الخسارة المجمع كجزء من ربح أو خسارة البيع.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة الكويت



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 مارس 2018

2.15 الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات طالما كان من المحتمل تدفق منافع اقتصادية للمجموعة، وعندما يكون الإيراد قابل للقياس بشكل موثوق به.

يتم الاعتراف بإيرادات عقود الإيجار من العقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقود الإيجار.

تتحقق إيرادات الفوائد باستخدام طريقة العائد الفعلي.

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات حينما يثبت الحق في استلام الدفعات.

2.16 أصول والتزامات محتملة

لا يتم الاعتراف بالأصول المحتملة كأصول حتى يصبح تحققها مؤكداً بصورة كبيرة. ولا يتم الاعتراف بالتزامات المحتملة ما لم يكن من المحتمل، نتيجة لأحداث اقتصادية سابقة، طلب تدفق موارد اقتصادية خارجية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع، ويكون بالإمكان تقدير هذا الالتزام بشكل موثوق به.

3. الشركات التابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة هي كما يلي:

الشركة التابعة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية 2018 %	نسبة الملكية 2017 %
شركة مساكن التسهيلات ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	95%	95%
شركة ميدان حولي العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%
شركة الخنساء العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%
شركة كرت العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%
شركة آسيا الوطنية العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%
شركة المثنى وحولي العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%
شركة البلاجات العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%
شركة الفروانية السادسة العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	98%
شركة الجابرية الأولى العقارية ذ.م.م.	الكويت	تطوير وإدارة وبيع وشراء العقارات والأراضي	99%	99%

4. النقد والنقد المعادل

2018	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,150	1,150	نقد بالصندوق
1,728,939	905,272	أرصدة لدى البنوك
720,000	-	ودائع لأجل
2,450,089	906,422	النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجمع

إن ودائع المجموعة لأجل لدى بنوك محلية مقومة بالدينار الكويتي، وتحمل معدل فائدة بواقع 1.75% (2017: 1.37%) سنوياً.

5. ودائع وئزم مدينة

2018	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
119,763	94,486	إيرادات إيجار مدينة
(104,557)	(87,891)	ناقصاً: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
15,206	6,595	
76,543	51,834	ودائع وسلف ومدفوعات مقدماً
40,853	44,083	فوائد وتوزيعات ومدينون آخرون
132,602	102,512	

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة الكويت



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة – 31 مارس 2018

قامت المجموعة باحتساب مخصص لمديني الإيجارات استناداً إلى المبالغ المقرر عدم استردادها والتي يتم تحديدها بالرجوع إلى التجارب السابقة بشأن عدم الوفاء بالدفعات.

كما في 31 مارس 2018، كانت الذمم المدينة للإيجارات 15,206 دينار كويتي (2017: 6,595 دينار كويتي) منتظمة السداد بالكامل.

ليس لدى المجموعة أية إيرادات إيجارات مدينة انقضى تاريخ استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع، مبين في إيضاح 15 حول هذه البيانات المالية المجمعة. لم ينقض تاريخ استحقاق الفئات الأخرى للودائع والذمم المدينة ولم تنخفض قيمتها.

6. استثمارات متاحة للبيع

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	بالقيمة العادلة
7,229,383	9,972,437	بالتكلفة
457,200	-	
7,686,583	9,972,437	

7. عقارات استثمارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	بالقيمة العادلة
23,348,848	23,375,946	الرصيد في بداية السنة
12,637	(816)	(خسارة غير محققة) / ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لاستثمارات
14,461	(22,878)	(خسارة) / ربح ترجمة عملات أجنبية
23,375,946	23,352,252	الرصيد في نهاية السنة

إن العقارات الاستثمارية متمركزة في الدول التالية:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	الكويت
19,077,028	19,506,900	المملكة العربية السعودية
4,298,918	3,845,352	
23,375,946	23,352,252	

تستند القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 مارس 2018 إلى التقييمات التي تم إجراؤها في التواريخ المحددة من قبل مقيمين مستقلين ممن لديهم المؤهلات المناسبة والخبرة الحديثة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. وقد تم تحديد القيم العادلة بناءً على نهج السوق. خلال تقدير القيم العادلة للعقارات، تم اعتماد أعلى وأفضل استخدامات للعقارات وفقاً لاستخدامها الحالي. وقد تم وضع الاستثمار العقاري للمجموعة ضمن المستوى 3 من مستويات القيمة العادلة كما في 31 مارس 2018 و31 مارس 2017.

8. قرض لأجل

خلال السنة، حصلت الشركة على قرض بمبلغ 4,000,000 دينار كويتي بمعدل فائدة فعلي بواقع 2 % سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي بموجب اتفاقيات بمعدلات متغيرة.

كما في 31 مارس 2018، لدى المجموعة تسهيل قرض غير مسحوب بمبلغ 2,000,000 دينار كويتي (2017: لا شيء).

إن القرض يستحق السداد على أقساط ربع سنوية متساوية تبدأ اعتباراً من مايو 2019 وبموعد استحقاق نهائي ينتهي في فبراير 2023.

9. رأس المال

يشتمل رأس المال على 250,000,000 سهم مصرّح به ومصدر بقيمة 100 فلس (2017: 250,000,000 سهم بقيمة 100 فلس) لكل سهم مدفوع بالكامل نقداً.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة الكويت



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 مارس 2018

احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة إلى الاحتياطي القانوني وبنبغي التحويل سنوياً حتى يتجاوز الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لتوزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% في السنوات التي لا تكون فيها الأرباح المرحلة كافية لهذا الغرض.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري حتى يقرر المساهمون وقف التحويل. لا توجد أية قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

10. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تشتمل الأطراف ذات الصلة على الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة الرئيسيين بالمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها. يتم اعتماد سياسات وشروط التسعير من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات مع الطرف ذي الصلة غير تلك المفصّل عنها في هذه البيانات المالية هي كما يلي:

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
60,018	65,183
5,791	5,013
65,809	70,196
3,700	3,496
24,000	24,000

مدفوعات موظفي الإدارة الرئيسيين
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

بيان الربح أو الخسارة المجمع
أتعاب إدارة
رسوم خدمات

11. مصاريف إدارية أخرى

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
26,838	17,225
17,608	10,372
10,000	-
2,695	2,737
40,932	32,793
98,073	63,127

إيجار
أتعاب مهنية واستشارية
رسوم تسجيل
الاستهلاك
أخرى

12. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يمثل هذا البند حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المحتسبة بواقع 1% من ربح السنة بعد التحويل إلى الاحتياطي القانوني.

13. الزكاة

تمثل الزكاة الضريبة المستحقة إلى وزارة المالية الكويتية وفقاً لقانون الزكاة رقم 46 لسنة 2006.

14. الجمعية العمومية السنوية وتوزيعات مقترحة

(أ) وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد في 16 يوليو 2017 على البيانات المالية المجمعة المدققة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 مارس 2017.

(ب) رهناً بالموافقة اللازمة من قبل الجمعية العمومية السنوية، يقترح مجلس الإدارة توزيعات نقدية بواقع 5 فلس للسهم (2017): 5 فلس للسهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 مارس 2018 إلى المساهمين.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة
الكويت



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 مارس 2018

15. إدارة المخاطر المالية

تم تصنيف الأصول المالية للمجموعة على النحو التالي:

متاحة للبيع	قروض وذمم مدينة	31 مارس 2018
دينار كويتي	دينار كويتي	نقد ونقد معادل
-	2,450,089	ودائع وذمم مدينة
-	122,875	استثمارات متاحة للبيع
9,972,437	-	
9,972,437	2,572,964	
متاحة للبيع	قروض وذمم مدينة	31 مارس 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	نقد ونقد معادل
-	906,422	ودائع وذمم مدينة
-	91,893	استثمارات متاحة للبيع
7,686,583	-	
7,686,583	998,315	

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

عوامل المخاطر المالية

إن استخدام المجموعة للأدوات المالية يعرضها لمخاطر مالية عدة من ضمنها مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بمراجعة تعرضها للمخاطر باستمرار واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحد منها لمستويات مقبولة. يتولى أعضاء مجلس الإدارة المسؤولية العامة لإعداد والإشراف على إطار إدارة المخاطر لدى المجموعة وتطوير ورصد إدارة المخاطر. يتم إعداد سياسات إدارة المخاطر بالمجموعة بهدف تحديد المخاطر التي تواجه المجموعة وتحليلها، ووضع حدود وضوابط مخاطر ملائمة، ومراقبة المخاطر ومدى الالتزام بالحدود الموضوعية. وتتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بشكل منتظم لتعكس التغيرات التي تحدث في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. يراقب أعضاء مجلس إدارة الشركة الالتزام بسياسات وإجراءات إدارة المخاطر لدى المجموعة ومراجعة مدى كفاية إطار إدارة المخاطر فيما يخص المخاطر التي تواجهها المجموعة. إن المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة مبيّنة أدناه:

(أ) مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تشمل مخاطر السوق ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدلات الفائدة ومخاطر الأسعار الأخرى. لا تتعرض المجموعة لمخاطر الأسعار الأخرى.

(1) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة بشكل أساسي لمخاطر العملات الأجنبية كنتيجة لأرباح / خسائر ترجمة أصول والالتزامات مقومة بالعملات الأجنبية مثل الأرصدة البنكية والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والمستحقات والالتزامات الأخرى. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية الناتجة عن التعرض لعملات عدة لاسيما بالنسبة للدينار البحريني والريال السعودي والدولار الأمريكي.

يوضح التحليل التالي أثر الزيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية بنسبة 5% مقابل الدينار الكويتي مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة على ربح السنة. يعكس المبلغ الموجب في الجدول صافي زيادة محتملة في ربح السنة، بينما يعكس المبلغ السالب صافي نقص محتمل. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والاقتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية مقارنة بالسنة السابقة.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دولار أمريكي
210,929	290,788	ريال سعودي
219,897	195,874	دينار بحريني
154,699	154,699	

إن الانخفاض بواقع 5% في العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي سينتج عنه أثر معادل، ولكنه معاكس، على المبالغ الواردة أعلاه في حالة ثبات كافة المتغيرات الأخرى.

شركة التسهيلات للاستثمار العقاري ش.م.ك.م وشركاتها التابعة الكويت



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 مارس 2018

2) مخاطر معدلات الفائدة

إن مخاطر معدلات الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة التغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من الودائع لأجل والقروض لأجل. إن القرض لأجل والودائع لأجل الصادرة بمعدلات فائدة متغيرة تعرض المجموعة لمخاطر معدلات فائدة على التدفقات النقدية.

تُدير المجموعة مخاطر معدلات الفائدة عن طريق اقتراض أموال ذات معدلات فائدة متغيرة وفقاً للسوق وإيداع الودائع لأجل وفقاً لأفضل المعدلات المتاحة.

كما في 31 مارس 2018، إذا كانت معدلات الفائدة بذلك التاريخ 50 نقطة أساس أكثر / أقل مع ثبات جميع المتغيرات الأخرى، فسيكون ربح السنة أكثر / أقل بمبلغ 16,400 دينار كويتي (2017: لا شيء).

(ب) مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تتمثل الأصول المالية التي تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بشكل رئيسي في الأرصدة البنكية والودائع لأجل والودائع والذمم المدينة. تقوم المجموعة بإدارة هذه المخاطر عن طريق إيداع أرصدها البنكية لدى بنوك ذات جدارة ائتمانية عالية.

للمزيد من المعلومات يمكن الرجوع للإيضاحين 4 و 5.

(ج) مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بمتطلبات التمويل. تُدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال توفير النقد اللازم والأرصدة البنكية وتوافر التمويل من خلال تسهيلات ائتمانية ملزمة وقروض. يقوم أعضاء مجلس إدارة الشركة بزيادة رأس المال أو القروض بناءً على المراجعة المستمرة لمتطلبات التمويل.

يحلل الجدول التالي الالتزامات المالية للمجموعة إلى مجموعة استحقاقات ذات صلة على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. إن المبالغ المتضمنة في هذا الجدول تمثل التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصصة.

المجموع	غير مخصصة من ستة إلى 5 سنوات	حتى 12 شهوراً
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
385,546	-	385,546
4,425,000	4,425,000	-
4,810,546	4,425,000	385,546

في 31 مارس 2018

الالتزامات المالية

مستحقات والتزامات أخرى
قرض لأجل

المجموع	غير مخصصة من ستة إلى 5 سنوات	حتى 12 شهوراً
ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي	ألف دينار كويتي
545,933	-	545,933
545,933	-	545,933

في 31 مارس 2017

الالتزامات المالية

مستحقات والتزامات أخرى

16. القيمة العادلة للأدوات المالية

قياسات القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

إن استثمارات المجموعة المتاحة للبيع المدرجة بالقيمة العادلة والبالغة 9,972,437 دينار كويتي (2017: 7,229,383 دينار كويتي) تم تجميعها ضمن المستوى 3.

تم قياس القيمة العادلة للاستثمارات المصنفة ضمن المستوى 3 والتي تتكون بشكل رئيسي من عقارات استثمارية بناءً على صافي قيمة أصول المحفظة مع المدخلات الأكثر أهمية والتي تمثل صافي القيمة العادلة للأصل المسجلة من قبل مدراء محافظ مستقلين.

لم يتم خلال السنة إجراء أي تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3.

تتضمن الأرباح أو الخسائر المعترف بها في بيان الربح أو الخسارة للسنة ربح محقق من بيع استثمارات متاحة للبيع.

قياسات القيمة العادلة – الأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

إن القيم الدفترية للأصول والالتزامات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة تقارب قيمتها العادلة. يستند هذا التقدير إلى مدخلات المستوى 3، مع استخدام معدل الخصم الذي يعكس مخاطر الائتمان للأطراف المقابلة باعتباره المدخل الأكثر أهمية.

17. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرة المجموعة على الاستمرار في مزاولة نشاطها لتحقيق عوائد على الاستثمار للمساهمين ومنافع للأطراف المعنية الأخرى والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال.

لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يجوز للمجموعة أن تقوم بتعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين والعائد على رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الأصول لتخفيض الدين.

تدير المجموعة رأسمالها لضمان مقدرتها على مواصلة عملياتها على أساس المنشأة المستمرة وزيادة العائد إلى المساهمين من خلال الاستخدام الأمثل للدين وأرصدة حقوق الملكية.

مثل غيرها في الصناعة، تراقب المجموعة رأس مالها على أساس معدل المديونية والذي يتم احتسابه على أساس قسمة صافي المديونية على إجمالي رأس المال. يتم احتساب صافي الدين على أساس إجمالي القروض ناقصاً النقد والنقد المعادل. في حين يتم احتساب إجمالي رأس المال كحقوق الملكية (كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع) زائد صافي الديون.

معدل المديونية:

إن معدل المديونية في نهاية السنة هو كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	إجمالي القروض
-	4,000,000	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(906,422)	(2,450,089)	صافي الدين
-	1,549,911	إجمالي حقوق الملكية
31,477,739	31,461,113	إجمالي رأس المال
31,477,739	33,011,024	صافي الدين إلى رأس المال %
لا شيء	%5	

يتضمن الدين قرض لأجل كما هو مبين في إيضاح 8

18. الأحكام المحاسبية الهامة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافترضاات قد تؤثر على المبالغ الواردة في هذه البيانات المالية المجمعة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأحكام والتقديرات الهامة للبيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

الأحكام

تصنيف الأدوات المالية

تقرر إدارة المجموعة عند اقتناء الأداة المالية، التصنيف المناسب لها. عند اتخاذ هذا الحكم، تأخذ المجموعة في الاعتبار الهدف الرئيسي من الاقتناء وكيف تنوي إدارته وتقييم أدائه. يحدد هذا الحكم ما إذا كان تم قياس الاستثمار لاحقاً بالقيمة العادلة أو التكلفة المطفأة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها. إن عملية تحديد الانخفاض "الجوهري" أو "المتواصل" تتطلب اتخاذ قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسعرة.

التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

كما هو مبين في إيضاح 16، ينبغي على المجموعة تحديد والإفصاح عن المستوى في تسلسل القيمة العادلة الذي تصنف فيه مقاييس القيمة العادلة كاملة وفصل قياسات القيمة العادلة وفقاً للمستويات المحددة في المعايير الدولية للتقارير المالية. إن الفرق بين المستوى 2 والمستوى 3 لمقاييس القيمة العادلة يعني تقييم ما إذا كانت المدخلات ملحوظة أم لا ومدى أهمية المدخلات غير الملحوظة مما يتطلب اتخاذ أحكام وتحليل دقيق للمدخلات المستخدمة للتدفقات النقدية ومعدلات الخصم ذات الصلة والتوزيعات المقدرة للأرباح المستتقة بما في ذلك الأخذ في الاعتبار كافة العوامل التي تخص الأصل أو الالتزام.

المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

خسائر انخفاض قيمة ذمم مدينة

تجري إدارة المجموعة مراجعات دورية للبنود المصنفة كذمم مدينة أخرى لتقييم ما إذا كان ينبغي تسجيل مخصص لانخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجمع. وتقدر الإدارة مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند هذه التقديرات بالضرورة إلى افتراضات تتعلق بالعديد من العوامل التي تتطوي على درجات متفاوتة من الحكم وعدم التأكد، وقد تختلف النتائج الفعلية مما يسفر عنها تغييرات مستقبلية على هذه المخصصات.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

إن تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة يستند عادةً إلى أحد العوامل التالية:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة.