

DEVELOPING تطور
THROUGH THE YEARS... عبر السنين



التقرير السنوي
2019



شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع
ص.ب. 790 الصفاة، الرمز البريدي 13010 الكويت
تلفون: +965 2227 5300/200 فاكس: +965 2242 1030
www.injazat.com



حضرة صاحب السمو
الشيخ/ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو
الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



سمو
الشيخ/ جابر المبارك الصباح
رئيس مجلس الوزراء





أعضاء مجلس الإدارة

السيد / محمد عبدالحميد المرزوق

نائب رئيس مجلس الإدارة

السيد / محمد إبراهيم الفرحان

عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي

الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج

عضو مجلس الإدارة

السيد / عيسى أحمد خلف

عضو مجلس الإدارة

السيد / وفا حيدر الشهابي

عضو مجلس الإدارة

السيد / أيمن عبداللطيف الشايح

عضو مجلس الإدارة

السيد / حمد عماد الصقر

عضو مجلس الإدارة



المحتويات

3	كلمة رئيس مجلس الإدارة.....
26-5	تقرير حوكمة الشركات.....
31-27	مشاريع الشركة.....
36-33	التحليل المالي لعام 2019.....
	البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات
37	المستقلين.....



شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع

حضرات السادة مساهمي

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مساهمينا الكرام

تنتهي جميعها في عام 2020 والتي ستساهم في رفع معدلات العوائد التشغيلية في الشركة مستقبلاً.

عالمياً، بحثت الشركة عن افضل الفرص الإستثمارية العقارية بهدف تنويع وتعزيز محفظة الأصول مع التأكيد على التوازن المطلوب بين العائد على الإستثمار والمخاطر المحيطة به.

وعلى ضوء ماتم ذكره من معوقات في السوق العقاري اضطرت الشركة لأخذ مخصصات بقيمة 8.7 مليون دينار كويتي وبالتالي كانت النتائج كما يلي:

على صعيد المركز المالي للشركة، فقد بلغت أصول الشركة 99.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019 مقارنة بـ 111.4 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2018 أي بإنخفاض 10.3%، ويرجع الإنخفاض إلى

قيام الشركة بأخذ مخصصات عن بعض الأصول الغير مدرة للدخل. وبلغت حقوق المساهمين 52.2 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 61.6 مليون دينار كويتي عام 2018 أي بإنخفاض قدره 15.3%.

سجلت الشركة إيرادات سالبة في عام 2019 بمبلغ (2.1) مليون دينار كويتي مقارنة بـ 9.1 مليون دينار كويتي كما هي في عام 2018 أي بإنخفاض 123% وذلك نتيجة لإنخفاض قيم بعض الأصول، كما قامت الشركة بتخفيض المصاريف والتكاليف التشغيلية إلى 4.8 مليون دينار كويتي مقارنة بـ 5.1 مليون دينار كويتي في عام 2018 أي بنسبة إنخفاض 6%.

وعليه بلغت خسائر الشركة في عام 2019 بـ 6.9 مليون دينار كويتي مقارنة بربح العام الماضي 2018 بـ 4.1 مليون دينار كويتي عام أي بإنخفاض بقيمة 272%.

علماً بأن الشركة تحقق ربح يبلغ 2.8 مليون دينار كويتي لو لم يتم احتساب المخصصات خلال السنة.

يوصي مجلس الإدارة للجمعية العمومية بتحويل حساب الإحتياطي الإختياري والبالغ 4,421,250 دينار كويتي إلى حساب الأرباح المرحلة وذلك لتغطية الخسائر.

وفي ختام كلمتنا لايسعنا إلا التقدم بالشكر الجزيل لكم على الدعم اللامحدود لنا ولكافة أعضاء مجلس الإدارة وفريق عمل الشركة لإنجاز أهداف وخطط الشركة وتحقيق ماتصبو إليه شركة إنجازات مؤكداً حرصنا على إستمرار العمل على إنجاز أهدافنا وتحقيق المزيد من النجاحات والنتائج الإيجابية خلال الأعوام القادمة بمشيئة الله تعالى.

محمد عبدالحميد المرزوق

نائب رئيس مجلس الإدارة



يطيب لي الترحيب بكم في إجتماع الجمعية العمومية العادية عن السنة المالية 2019 لشركة إنجازات للتنمية العقارية، مثنين الجهود التي بذلها رئيس مجلس الإدارة السابق السيد / فيصل فهد الشايع خلال فترة توليه منصب رئاسة المجلس والتي استمرت قرابه سبعة أعوام تخللها تحقيق العديد من الانجازات والتميز على كافة الأصعدة بالإضافة الى عضويته في مجلس إدارة الشركة منذ نشأتها ومساهمته في وضع الشركة بين مصاف كبرى الشركات العقارية في دوله الكويت والمنطقة متمنين له التوفيق والسداد في كافة شؤون حياته.

وها نحن اليوم نضع بين أيديكم الكريمة التقرير السنوي لشركة إنجازات للتنمية العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 والذي يتضمن البيانات المالية المدققة السنوية وتقرير الحوكمة.

كما لا يخفى عليكم ما مرت به معظم القطاعات الإقتصادية في المنطقة بشكل خاص وفي العالم بشكل عام خلال عام 2019 من اضطرابات وأحداث وعوامل.

وعلى الرغم من ما مرت به المنطقة من اضطرابات أثرت بشكل سلبي في إستقرار وديمومة الإيرادات التشغيلية وفي ظل حرص شركة إنجازات على سداد إلتزاماتها، إتجهت الشركة للبحث عن فرص وأفاق إستثمارية جديدة وهيكله الأصول والإلتزامات بشكل يساهم في تحقيق التوازن بين الإيرادات والمصروفات والإستمرارية في تحقيق أعلى عوائد ممكنة على الأصول المتاحة.

وفي سبيل توزيع مصادر الدخل وخلق آفاق إستثمارية، قامت شركة إنجازات بالبدا بتطوير برج في منطقة شرق وأطلقت عليه إسم (براهيم تاور) بعد الإنتهاء من إزالة كافة المعوقات والإنتهاء من استخراج التراخيص واعتماد المخططات النهائية حيث من المتوقع الإنتهاء من بناء وتشيد البرج في عام 2021.

وعلى الصعيد الإقليمي، قامت الشركة بتشغيل برج كاتاماران (I) في مملكة البحرين بالإضافة إلى إستمرار البناء والتشييد في برج كاتاماران (II) والذي من المتوقع الإنتهاء منه بالنصف الأول من عام 2020 وهو يعد أيقونة للمشاريع العقارية في مملكة البحرين.

وفي دولة الإمارات العربية المتحدة إستمرت الشركة في تشغيل وإدارة عدد من العقارات متنوعة التصنيف والحفاظ على أعلى معدلات الإشغال مقارنة بمثيلاتها في ظل الظروف الراهنة في دولة الإمارات العربية المتحدة وقله الطلب على المشاريع العقارية في إمارة دبي بالتحديد.

قامت الشركة في عام 2019 بإستلام وتشغيل وتأجير مبنى سكن عمال في منطقة جبل علي في إمارة دبي ومن المتوقع في بداية عام 2020 إستلام وتشغيل وتأجير مبنى آخر.

كما إستمرت الشركة في بناء وتشيد مشاريع عقارية تنوعت بين العقارات السكنية منها مشروع سكني في منطقة ميدان في إمارة دبي وبناء مجمع تجاري في منطقة جبل علي والتي من المتوقع أن





تقرير حوكمة الشركات 2019



جدول المحتويات

مقدمة

القاعدة الأولى

: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

القاعدة الثانية

: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

القاعدة الثالثة

: اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

القاعدة الرابعة

: ضمان نزاهة التقارير المالية

القاعدة الخامسة

: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

القاعدة السادسة

: تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

القاعدة السابعة

: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

القاعدة الثامنة

: احترام حقوق المساهمين

القاعدة التاسعة

: إدراك دور أصحاب المصالح

القاعدة العاشرة

: تعزيز وتحسين الأداء

القاعدة الحادية عشر

: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

مقدمة

يحرص مجلس إدارة الشركة شركة إنجازات للتنمية العقارية علي تطبيق تعليمات الجهات الرقابية والممارسات الرائدة في مجال الحوكمة والالتزام، وانطلاقاً من ذلك فقد حرصت الشركة على تعزيز دور البيئة الرقابية في الشركة والتأكد من مدى التزام الشركة وإدارتها وأنشطتها بالتعليمات الرقابية وقواعد الحوكمة بما يساهم في تعزيز مبدأ الشفافية و حماية حقوق المساهمين وأصحاب المصالح ويعزز بالثقة في التعامل ويمكن من تحقيق رقابة فعالة على أداء الشركة. في ضوء ذلك يسرُ مجلس الإدارة أن يستعرض على السادة المساهمين في تقريره السنوي للحوكمة أهم إنجازات الشركة الخاصة بالتزام الشركة بتعليمات السادة / هيئة أسواق المال والخاصة بالكتاب الخامس عشر - حوكمة الشركات. وفيما يلي ملخص لأهم إنجازات الشركة في تطبيق قواعد حوكمة الشركات:

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة:

- يتألف مجلس إدارة الشركة من سبعة أعضاء كما في 31 ديسمبر 2019. ويتكون مجلس الإدارة من هيكل متوازن يضم خمسة أعضاء غير تنفيذيين وعضو مستقل وعضو تنفيذي. كما يتميز تشكيل مجلس الإدارة بالتنوع في المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس الإدارة. ويوضح الجدول التالي نبذة عن تشكيل مجلس الإدارة و المؤهلات العلمية والخبرات العملية لأعضاء مجلس إدارة الشركة:

الاسم	تصنيف العضو	المؤهل الدراسي و الخبرة العلمية	تاريخ الانتخاب / التعيين
السيد / محمد عبدالحמיד المرزوق	نائب رئيس مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس تمويل - جامعة سان فرانسيسكو في الولايات المتحدة • خبرة عملية لمدة تتجاوز 20 عام في شركات إستثمار و عقار في دولة الكويت. 	15 مايو 2019
السيد / محمد إبراهيم الفرحان	عضو مجلس الإدارة و الرئيس التنفيذي (تنفيذي)	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس محاسبة - جامعة سان هوزيه كاليفورنيا في الولايات المتحدة. • خبرة تزيد عن 30 عام في مراكز تنفيذية و قيادية و مجالس إدارات و تمثيل عدة شركات في مجال العقار و الاستثمار 	15 مايو 2019
الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج	عضو مجلس الإدارة (غير تنفيذي)	<ul style="list-style-type: none"> • حاصل على دكتوراه في الفلسفة - التاريخ من جامعة درهام انجلترا عام 1983. • وزير النفط 1994 - 1996. • عضو مجلس الأمة 1992 - 2003. • نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التربية والتعليم العالي 2011 - 2014. 	2019/12/16
يتبع ...			

	<ul style="list-style-type: none"> • نائب رئيس مجلس الوزراء ووزير التجارة والصناعة 2014 - 2015. • خبرة عملية لمدة تتجاوز 30 عام في الهيئات الحكومية والبنوك والوزارات في دولة الكويت 		
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> • ماجستير إدارة أعمال جامعة دالاس / تكساس في الولايات المتحدة. • خبرة في مراكز قيادية تزيد عن 30 عام. 	عضو مجلس الإدارة (مستقل)	السيد / عيسى أحمد خلف
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> • ماجستير هندسة ميكانيكية - جامعة ويسكنسن في الولايات المتحدة. • خبرة عملية في مجالات الاستثمار والصناعة تزيد عن 40 عام . 	عضو مجلس الادارة (غير تنفيذي)	السيد / وفا حيدر الشهابي
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس هندسة ميكانيكية - جامعة الكويت. • تقلد مناصب قيادية لمدة تزيد عن 30 عام . 	عضو مجلس الادارة (غير تنفيذي)	السيد / أيمن عبداللطيف الشايع
15 مايو 2019	<ul style="list-style-type: none"> • بكالوريوس تمويل - الجامعة الأمريكية في دولة الكويت. • خبرة عمليه في مجال العقار و البنوك في دولة الكويت . 	عضو مجلس الادارة (غير تنفيذي)	السيد / حمد عماد الصقر

وقد عقد مجلس ادارة الشركة عدد (7) اجتماعات خلال عام 2019 ونوجز فيما يلي نبذة عن اجتماعات مجلس الإدارة للشركة:

الاسم	اجتماع (1) بتاريخ 2019/4/23	اجتماع (2) بتاريخ 2019/5/15	اجتماع (3) بتاريخ 2019/7/29	اجتماع (4) بتاريخ 2019/10/28	اجتماع (5) بتاريخ 2019/11/19	اجتماع (6) بتاريخ 2020/1/7	اجتماع (7) بتاريخ 2020/3/3
الدكتور/ عبدالمحسن مدعج المدعج	-	-	-	-	-	√	√
السيد / محمد عبدالحميد المرزوق	√	√	-	√	√	√	√
السيد / فيصل فهد الشايح**	√	√	√	√	-	-	-
السيد / محمد إبراهيم الفرحان	√	√	√	√	√	√	√
السيد / عيسى أحمد خلف	√	√	√	√	√	√	√
السيد / وفا حيدر الشهابي	√	√	√	√	√	√	√
السيد / أيمن عبداللطيف الشايح	√	-	√	√	√	√	√
السيد / حمد عماد الصقر	√	√	√	-	√	√	√

**** قام السيد / فيصل فهد الشايح بتقديم استقالته من مجلس الإدارة بتاريخ 2019/11/12 حيث تم عقد جمعية عمومية عامة لإنتخاب عضو مكمل بتاريخ 16 ديسمبر 2019 تم فيها إنتخاب الدكتور / عبدالمحسن مدعج المدعج.**

تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس إدارة الشركة

تحرص الشركة على تسجيل وتنسيق وحفظ محاضر اجتماعات مجلس الإدارة ويتم تدوين أرقام المحاضر وتاريخ وساعة بدء ونهاية الاجتماع وأسماء الحضور ومكان الاجتماع في المحضر، وكذلك تدوين النقاشات والمداولات والقرارات التي اتخذها المجلس أثناء الاجتماعات في المحضر، ويتم توقيع محاضر الاجتماعات من جميع الأعضاء الحاضرين، كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة بمتابعة تنفيذ كافة قرارات مجلس الإدارة بالتنسيق مع كافة الإدارات المعنية بالشركة. ويتم حفظ محضر كل اجتماع برقم مسلسل حسب السنة في سجل خاص بذلك يتم الاحتفاظ به بشكل آمن داخل الشركة.

ويتمتع أمين السر بالمؤهلات التي تساعده على إتمام هذه المهام والمسؤوليات، ويتولى أمين السر مهمة تنسيق إجتماعات المجلس ورفع التقارير، وإعداد وحفظ المحاضر بشكل دقيق لكل إجتماع على حدة.

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام والمسؤوليات:

يقوم مجلس الإدارة بمزاولة جميع الاعمال التي تقتضيها إدارة الشركة وفقا لأغراضها ولا يحد من هذه السلطة الا ما نص عليه القانون او عقد تأسيس الشركة او قرارات الجمعية العامة. ويتوفر لدى الشركة دليل معتمد لتفويض الصلاحيات معتمد من قبل مجلس الإدارة ويحدد صلاحيات كلا من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشكل واضح. كما يتوفر لدى الشركة دليل لوائح مجلس الإدارة واللجان بما يضمن التحديد السليم في المهام والمسؤوليات. كما يتوفر لدى الشركة اوصاف وظيفية لأعضاء مجلس الادارة والادارة التنفيذية،. وفيما يلي نبذة مختصرة عن مهام مجلس الادارة والادارة التنفيذية:

مسؤوليات ومهام وانجازات مجلس الإدارة:

تتضمن مهام ومسؤوليات مجلس الإدارة على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- اعتماد الأهداف والاستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة.
- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من مدى التزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن احترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الاطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات جوهرية.
- تشكيل لجان مختصة وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما ينضمّن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم، فضلاً عن تقييم أداء وأعمال هذه اللجان أعضائها الرئيسيين.
- التأكد من أن السياسات واللوائح المعتمدة بالشركة تتسم بالشفافية والوضوح بما يدعم عملية اتخاذ القرار والفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات اتخاذ القرار ومدة التفويض. كما يحدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، وترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارستها للصلاحيات المفوضة.
- الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم،
- تحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين مثل شريحة المكافآت الثابتة والمرتبطة بالأداء.

- تعيين أو عزل أياً من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن بين ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
 - وضع سياسة تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح من أجل حفظ حقوقهم.
 - وضع آلية لتنظيم التعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة وذلك للحد من تضارب المصالح.
 - أن يتأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها.
 - متابعة أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفق مؤشرات الأداء الموضوعية.
- وقد قام مجلس الادارة خلال عام 2019 بإنجاز مهامه ومسؤولياته وفقاً لتعليمات الجهات الرقابية.

وتتولى الإدارة التنفيذية في الشركة المسئوليات العامة التالية :

1. الإشراف على تطبيق إطار حوكمة الشركة المقرر من قبل مجلس الإدارة.
2. تطبيق الإستراتيجيات وخطط العمل المعتمدة من قبل مجلس الإدارة والتي تعكس الأهداف والأولويات طويلة الأجل وقصيرة الاجل.
3. تحمل المسؤولية الكاملة أمام مجلس الإدارة عن كافة جوانب عمليات الشركة وأدائها.
4. التأكد من وجود وتطبيق التخطيط التشغيلي المناسب وأنظمة إدارة المخاطر والرقابة المالية.
5. مراقبة العمليات والنتائج المالية عن كثب وفقاً للخطط والموازنات.
6. تمثيل الشركة أمام العملاء الرئيسيين والجمعيات المهنية وشركات تقديم الخدمات والجهات الرقابية.
7. إعداد تقارير الأداء ورفعها لمجلس الإدارة التي تتسم بالشفافية والشمول.
8. الالتزام بمتطلبات الجهات الرقابية.
9. الواجبات الأخرى الموكلة إلى الإدارة التنفيذية حسب توجيهات مجلس الإدارة وتعليمات الجهات الرقابية.

اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة

قام مجلس الإدارة بتشكيل اللجان المستقلة المتخصصة من أجل مساعدته في تولي المهام المسندة إليه، وقد تم اعتماد اللوائح الخاصة بهذه اللجان من قبل مجلس الإدارة وتحديد مسؤولياتها وتعيين أعضائها بما يتناسب مع المؤهلات العلمية والخبرات العملية المطلوبة لكل لجنة. على النحو التالي:

أولاً: لجنة إدارة التدقيق و المخاطر

قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة للتدقيق والمخاطر لتقوم بدورها الرقابي والمتمثل في مساندة مجلس الادارة في التحقق من مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية والإشراف على عمليات التدقيق الداخلي وإدارة المخاطر والتحقق من استقلالية مراقب الحسابات الخارجي للشركة وتقييم أداءه.

تشكيل لجنة إدارة التدقيق المخاطر

تم تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 15 مايو 2019 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) .

وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضواً "مستقلاً" وعضوين غير تنفيذيين . وقد عقدت اللجنة عدد (5) اجتماعات خلال عام 2019 كما هو موضح ادناه:

اسم العضو	المتصب	اجتماع (1) المنعقد في تاريخ	اجتماع (2) المنعقد في تاريخ	اجتماع (3) المنعقد في تاريخ	اجتماع (4) المنعقد في تاريخ	اجتماع (5) المنعقد في تاريخ
السيد/ عيسى أحمد خلف	رئيس اللجنة (عضو مستقل)	2019/03/24	2019/04/23	2019/07/29	2019/10/28	2020/03/3
السيد/ وفا حيدر الشهابي	عضو اللجنة	-	✓	✓	✓	✓
السيد/ حمد عماد الصقر	عضو اللجنة	✓	✓	✓	-	✓
السيد/ سائد محمود حميدة	أمين سر	✓	✓	✓	✓	✓

من أهم مهام ومسؤوليات وانجازات لجنة التدقيق و إدارة المخاطر

- التوصية لمجلس الإدارة بالموافقة على تعيين المدقق الداخلي وتحديد أتعابه.
- التوصية لمجلس الإدارة بإعادة تعيين مراقبي الحسابات الخارجيين وتحديد أتعابهم ومراجعة خطابات تعيينهم.
- متابعة أعمال مراقبي الحسابات الخارجيين والتأكد من عدم قيامهم بأعمال أخرى للشركة عدا الخدمات التي تقتضيها مهنة التدقيق.
- دراسة ملاحظات مراقبي الحسابات الخارجيين على القوائم المالية للشركة ومتابعة ما تم في شأنها.
- دراسة السياسات المحاسبية المتبعة وإبداء الرأي والتوصية لمجلس الإدارة في شأنها.
- تقييم مدى كفاية نظم الرقابة الداخلية المطبقة داخل الشركة و اعداد تقرير فيه توصيات اللجنة بهذا الشأن.

- مراجعة البيانات المالية الدورية وعرضها على مجلس الإدارة وإبداء الرأي والتوصية باعتمادها.
- مراجعة وإقرار خطط التدقيق المقترحة من المدقق الداخلي وإبداء ملاحظاتها عليها.
- مراجعة نتائج تقارير الجهات الرقابية والتأكد من أنه قد تم اتخاذ الإجراءات اللازمة بشأنها.
- التأكد من التزام الشركة بالقوانين والسياسات والنظم والتعليمات ذات العلاقة.
- مراجعة إستراتيجيات وسياسات إدارة المخاطر
- مراجعة تقارير المخاطر الدورية ودراسة أهم المخاطر التي تواجه الشركة.

ثانيا : لجنة الترشيحات و المكافآت

تهدف لجنة الترشيحات والمكافآت الى مساعدة مجلس الإدارة للقيام بمسؤولياته وواجباته الإشرافية لضمان ترشيح الكفاءات اللازمة للمناصب التنفيذية والإدارية في الشركة، والتحقق من كونها تتم وفق إطار مؤسسي يتميز بالكفاءة والشفافية الكاملة ويصب بشكل أساسي في صالح الشركة ومن ثم تحقيق أهداف المساهمين. وكذلك لضمان سلامة وصحة سياسة المكافآت والمخصصات التي تتبعها الشركة والخاصة بأعضاء مجلس الإدارة والتنفيذية والتحقق من كون سياسة المكافآت التي تتبعها الشركة عادلة وتساهم بشكل أساسي في استقطاب الكوادر البشرية ذات الكفاءة المهنية والقدرات الفنية العالية، فضلاً عن ترسيخ مبدأ الانتماء للشركة.

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تم تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 15 مايو 2019 كلجنة دائمة تستمر طيلة دورة المجلس (مدة ثلاث سنوات) وتتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين "غير تنفيذيين" وعضو مستقل . وقد عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2019 كما هو موضح ادناه:

رقم	اسم العضو	الصفة	الاجتماع الأول بتاريخ
1	السيد / فيصل فهد الشايع (مستقيل من تاريخ 12 نوفمبر 2019)	رئيس اللجنة	13 مايو 2019
2	السيد/ عيسى أحمد خلف	عضو اللجنة (مستقل)	✓
3	السيد / أيمن عبداللطيف الشايع	عضو اللجنة	✓

من أهم مهام وانجازات لجنة الترشيحات والمكافآت

- الاشراف على عملية تقييم مجلس الادارة و التقييم الذاتي للأعضاء وتقييم أداء الرئيس التنفيذي.
- تحديد الاحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة لعضوية مجلس الادارة و مراجعة تلك الاحتياجات بصورة سنوية .
- استقطاب طلبات الراغبين في شغل المناصب التنفيذية حسب الحاجة و مراجعة تلك الطلبات .
- التأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الادارة المستقل .
- تحديد الشرائح المختلفة للمكافآت التي سيتم منحها للموظفين .

تطبيق المتطلبات التي تتيح لأعضاء مجلس الإدارة الحصول على المعلومات والبيانات بشكل دقيق وفي الوقت المناسب.

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإعداد المتطلبات الإدارية والقانونية لمجلس الإدارة حيث أنه النقطة المرجعية والداعمة لجميع أعضاء مجلس الإدارة، وكما يضمن لهم حصولهم على المعلومات اللازمة وفي الوقت المحدد من جميع الإدارات المعنية والتأكد من تسليمهم للأعضاء. ويحرص أمين السر على توثيق جميع القرارات والمناقشات التي تمت وحفظ وتنظيم سجلات محاضر الاجتماع ومحاضر اللجان المنبثقة عن المجلس والوثائق والتقارير ذات الصلة.

القاعدة الثالثة : اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية :

تشكيل لجنة الترشيحات والمكافآت

تتألف اللجنة من ثلاثة أعضاء منهم عضوين "غير تنفيذيين" وعضو مستقل. وقد عقدت اللجنة اجتماع واحد خلال عام 2019.

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

يتضمن نظام مكافآت أعضاء مجلس الادارة ما يلي :

مكافاه أعضاء مجلس الادارة :

يتم احتسابها وفقاً لأحكام المادة 198 من قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 و الذي ينص على أنه لا يجوز تقدير مجموع مكافآت أعضاء مجلس الادارة بأكثر من عشرة بالمائه من الربح الصافي بعد خصم الاستهلاكات و الاحتياطات و توزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين أو أي نسبة أعلى ينص عليها عقد الشركة ، و يجوز إعفاء عضو مجلس الادارة المستقل من الحد الأعلى للمكافآت سالفة الذكر و ذلك بعد موافقة الجمعية العمومية العادية ، و يجب ان تتم الموافقة على مكافآت أعضاء مجلس الادارة من قبل الجمعية العمومية العادية للشركة .

بدلات اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة :

تمثل تلك البدلات مقابل العمل المبذول من أعضاء مجلس الإدارة نظير المشاركة في أعمال اللجان و تأدية مهام قامت بها اللجان بعد تفويض مجلس الإدارة لها لإنجازها وفقاً للوائح عمل اللجان المعتمدة من قبل مجلس الإدارة ، و يتم منح عضو مجلس الإدارة بدل نقدي سنوي عن مشاركته في عمل كل لجنة.

بدلات أخرى :

تمثل البدلات الأخرى النقدية مقابل قيام مجلس الإدارة بتفويض احد أعضائه في ممارسة بعض السلطات و المسؤوليات المناطة بالمجلس وفقاً لنص المادة 185 من قانون الشركات رقم 1 لعام 2016 .

مكافآت وحوافز الإدارة التنفيذية

تتقسم مكافآت الإدارة التنفيذية إلى قسمين :

أولاً : المكافآت الثابتة و البدلات :

تشمل الرواتب و البدلات و المزايا الثابتة التي يتم منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية وفقاً لعقود التوظيف المعتمدة و السياسات الداخلية المطبقة في الشركة.

ثانياً : المكافآت المتغيرة :

تشمل المكافآت المتغيرة المرتبطة بالاداء و تحقيق أهداف الشركة .

تقوم لجنة الترشيحات و المكافآت بتقديم توصية لمجلس الإدارة بشأن قيم المكافآت المقترح منحها لأعضاء الإدارة التنفيذية.

- وفيما يلي تحليل للمكافآت الممنوحة لاعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية خلال عام 2019:

بدل حضور لجان مجلس الإدارة	اجمالي الرواتب والمزايا	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	أعضاء مجلس الإدارة
-	267,279	الإدارة التنفيذية

وقد قامت الشركة باعداد تقرير تفصيلي بكافة المبالغ التي حصل عليها اعضاء مجلس الادارة و الادارة التنفيذية لعرضه علي السادة مساهمي الشركة في الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه. بالإضافة لذلك، تحتفظ الشركة ببيان دقيق ومفصل

عن كافة الرواتب و المكافآت و المزايا الأخرى التي يستحقها كل عضو من اعضاء مجلس الادارة و الادارة التنفيذية وبتاح للمساهمين الاطلاع عليه.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية:

التعهد بسلامة ونزاهة التقارير المالية المعدة

تقدم الإدارة التنفيذية تعهد كتابي إلى مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية بسلامة ونزاهة التقارير المالية للشركة. وأنها تغطي كافة الجوانب المالية من بيانات ونتائج تشغيلية، ويتم إعدادها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. كما يتقدم مجلس الإدارة إلى مساهمين الشركة بالتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.

إقرار الرئيس التنفيذي

ونائب المدير العام للإدارة المالية والإدارية

بنزاهة وعدالة البيانات المالية

نقر نحن عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي ونائب المدير العام للإدارة المالية والإدارية بموجب هذا المستند، حسبما وصل إليه علمنا أن البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع والتي تتكون من:-

- بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019.
- بيان الدخل المجموع.
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.
- بيان التدفقات النقدية المجموع.

للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة تعتبر بصورة عادلة من جميع النواحي المادية عم المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أداءها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.



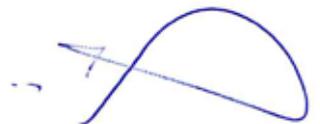
محمد إبراهيم الفرحان
عضو مجلس الإدارة
الرئيس التنفيذي



ساند محمود حميدة
نائب المدير العام
الإدارة المالية والإدارية

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع (عامة) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقاً لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت والمعتمدة من قبل الهيئة وأنها معبرة عن المركز المالي للشركة كما

في 31 ديسمبر 2019 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الإدارة التنفيذية ومدقق الحسابات وبذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.

التوقيع	الإسم والمنصب
	السيد/ محمد عبدالحميد المرزوق نائب رئيس مجلس الإدارة
	السيد/ محمد إبراهيم الفرحان عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
	الدكتور/ عبدالمنعم المدعج عضو مجلس الإدارة
	السيد/ وفا حيدر الشهابي عضو مجلس الإدارة
	السيد/ عيسى أحمد خلف عضو مجلس الإدارة
	السيد / أيمن عبداللطيف الشايح عضو مجلس الإدارة
	السيد / حمد عماد الصقر عضو مجلس الإدارة

تشكيل لجنة إدارة التدقيق و المخاطر :

تأكد لجنة التدقيق و المخاطر على أنها قامت بمراجعة البيانات المالية المرحلية و السنوية و مناقشتها مع الإدارة التنفيذية قبل عرضها على مجلس الإدارة .

تجتمع لجنة التدقيق و المخاطر بصورة دورية مع مراقبي الحسابات الخارجيين المكلفين بتدقيق حسابات الشركة لمناقشة السياسات المحاسبية و البيانات المالية السنوية ، و قد عقدت اللجنة (5) اجتماعات خلال عام 2019 .

التأكيد على إستقلالية و حيادية مراقب الحسابات الخارجي :

يتم عرض أية خدمات يقدمها مراقب الحسابات الخارجي على لجنة التدقيق و المخاطر ، للتحقق من إستقلالية مراقب الحسابات الخارجي .

قامت لجنة التدقيق و المخاطر بتقييم أداء مراقب الحسابات الخارجي و التوصية لمجلس الإدارة بشأن تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات الخارجي .

قامت الشركة بإعادة تعيين السيد / أنور القطامي من مكتب جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم وإعادة تعيين السيد / بدر عادل عبدالجادر من مكتب العييان والعصيمي وشركاهم - إرنست يونج كمراقبي حسابات للشركة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 .

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر و الرقابة الداخلية

وحدة لإدارة المخاطر

قامت الشركة بإنشاء وحدة لإدارة المخاطر تتبع مجلس الإدارة مباشرة و قد تم اعتماد الهيكل التنظيمي للشركة بعد التعديل بشكل يوضح انشاء وحدة ادارة المخاطر و قد قام مجلس الادارة بتكليف احد الجهات الاستشارية الخارجية للقيام بكافة مهام إدارة المخاطر .

وحدة التدقيق الداخلي

تم إنشاء وحدة مستقلة للتدقيق الداخلي تتبع لجنة التدقيق والمخاطر مباشرة وقد قام مجلس الإدارة بتكليف أحد المكاتب المتخصصة للقيام بمهام الوحدة.

تشكيل لجنة التدقيق وإدارة المخاطر

تم إعادة تشكيل لجنة إدارة المخاطر بتاريخ 15 مايو 2019 والمكونة من 3 أعضاء من مجلس الإدارة من بينهم عضو مستقل ، وقد حدد المجلس مدة عضوية أعضاء اللجنة بمدة العضوية في مجلس الإدارة.

أنظمة الضبط والرقابة الداخليه

تعتمد الشركة على مجموعة من أنظمة الضبط والقواعد الرقابية التي تغطي جميع أنشطة الشركة وإدارتها، وتعمل هذه النظم والقواعد على الحفاظ على سلامة المركز المالي للشركة ودقة بياناتها وكفاءة عملياتها من مختلف الجوانب، ويعكس الهيكل التنظيمي في الشركة ضوابط الرقابة المزدوجة وتشمل التحديد السليم للسلطات والمسؤوليات، الفصل التام في المهام وعدم تعارض المصالح والفحص والرقابة المزدوجة والتوقيع المزدوج. ويتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات عمل لكافة الإدارات.

تعيين مكتب مستقل لمراجعة أداء التدقيق الداخلي

وقد كلف مجلس إدارة الشركة مراقب حسابات مستقل للقيام بأعمال فحص وتقييم نظم الرقابة الداخلية للشركة وعرضه على مجلس الإدارة ويتم موافاة هيئة أسواق المال بنسخة من التقرير بشكل سنوي .

القاعدة السادسة : تعزيز السلوك المهني و القيم الأخلاقية

معايير ومحددات السلوك المهني والقيم الأخلاقية

تؤمن الشركة متمثلة بمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وجميع العاملين فيها بان السلوك المهني والأخلاقي من أهم روافد نجاح الشركة في تحقيق أهدافها، وانطلاقاً من هذا الإيمان قام مجلس الإدارة باعتماد سياسة تختص بتحديد معايير السلوك المهني والأخلاقي في الشركة مشتملة على معايير السلوك المهني والأخلاقي، وكذلك مسؤوليات كل من الشركة، ومجلس الإدارة والإدارة التنفيذية والموظفين. كما يتوفر لدى الشركة سياسة الإبلاغ والتي وضعت آلية تتيح للموظفين وأصحاب المصالح الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة أو أمور تثير الريبة مع وضع الترتيبات المناسبة التي تسمح بأجراء تحقيق مستقل، كما كلفت الإدارة التنفيذية مدراء الإدارات اتخاذ الاجراء اللازم نحو تطبيق معايير السلوك المهني و الأخلاقي . وتنفيذا لالتزاماتهم تجاه الشركة يتطلب من الموظفين على وجه الخصوص ما يلي:

- الإلمام والفهم والتقيد التام بالقواعد والإجراءات والإرشادات الداخلية المعمول بها لدى الشركة في أي وقت.
- الإلتزام والتقيد بالقوانين السارية.
- تجنب أي موقف من الممكن أن ينشأ عنه تعارض في المصالح و في حالة الشك بذلك أو مواجهه أي عائق يتم إبلاغ القسم التابع له الموظف علي الفور بذلك التعارض في المصالح أو إبلاغ مسئول الإلتزام في الشركة.
- الإلتزام التام بالمحافظة على الأسرار المهنية.
- الإمتناع عن تجاوز الصلاحيات الممنوحة لهم واحترام القواعد بخصوص التوقعات المعتمدة.

- الاستمرار في تحمل المسؤولية الكاملة التي يقومون بتفويض الغير بها وممارسة الإشراف والمراقبة الكافية.
- احترام كرامة وخصوصية زملائهم.

سياسات وإجراءات الشركة للحد من حالات تعارض المصالح

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات معتمدة خاصة للحد من حالات تعارض المصالح وأساليب معالجتها والتعامل معها وذلك ضمن اطار حوكمة الشركات مع الأخذ بعين الاعتبار ما ورد بقانون الشركات و لا توجد أي تعديلات على السياسة .

حيث تهدف سياسة الحد من تعارض المصالح المعتمدة من مجلس الإدارة إلى ضمان تطبيق الإجراءات المناسبة لاكتشاف حالات تعارض المصالح الجوهرية والتعامل معها بشكل فعال ، والتأكد من أن مجلس الإدارة يقوم بالتعامل مع حالات تعارض المصالح القائمة والمحتملة والمتوقعة وأن كافة القرارات يتم اتخاذها بما يحقق مصالح الشركة.

يتم التحقق باستمرار من التزام كافة الموظفين بمعايير السلوك المهني والأخلاقي من خلال إدارة الموارد البشرية بالشركة ومن خلال أعمال التدقيق الداخلي الذي يتم على كافة إدارات الشركة.

تحتفظ الشركة بسجل خاص بالبلاغ عن أية مخالفات أو تجاوزات في السياسات أو السلوك المهني والأخلاقي حيث لم يتم تسجيل أي بلاغات خلال عام 2019.

القاعدة السابعة : الإفصاح و الشفافية بشكل دقيق في الوقت المناسب

الإفصاح والشفافية

يتوفر لدى الشركة دليل سياسات وإجراءات عمل تتضمن سياسات و آليات الإفصاح والشفافية وقد تضمنت تلك السياسات بشكل واضح القواعد العامة وإجراءات واليات الإفصاح ، وبينت السياسة مسؤولية إدارة الالتزام بالشركة عن إدارة عمليات الإفصاح والتحقق من الالتزام بالبيانات الواجب الإفصاح عنها في الوقت المناسب وبشكل وافي ودقيق وفقا لتعليمات هيئة أسواق المال والقوانين والنظم المعمول بها، كما اكدت السياسة على نشر و تحديث المعلومات على الموقع الالكتروني للشركة.

يتوفر لدى الشركة دليل اجراءات معتمد لتنظيم تداول الأشخاص المطلعين تعزيزا لمبدأ الإفصاح والشفافية في جميع تعاملاتها و لا توجد أي تعديلات على الدليل ، حيث بين الدليل الأشخاص المطلعين في الشركة وبين المعلومات الواجب الإفصاح عنها وتوقيت الإفصاح وفترات حظر التداول كما بين تفصيلا إجراءات تداول الأشخاص المطلعين في الأوراق المالية.

سجل الإفصاح

تقوم الشركة بالإحتفاظ بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، بحيث يشمل السجل على إفصاحات بنسب الملكية والتداولات على أسهم الشركة إضافة إلى الإقرارات والتعهدات المقدمة من أعضاء مجلس الإدارة بصفتهم أشخاص مطلعين، ويحتفظ بهذا السجل في مقر الشركة ويتاح الإطلاع على السجل من قبل كافة مساهمي الشركة دون رسم أو مقابل ويتم تحديثه بشكل دوري بما يعكس حقيقة أوضاع الأطراف ذات العلاقة.

وحدة شؤون المستثمرين

يوجد لدى الشركة وحدة مستقلة مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين الحاليين والمحتملين في الشركة و يتولى مهام الوحدة السيد/ سعود الفوزان، ويتم نشر كافة المعلومات والتقارير والاحبار على الموقع الإلكتروني للشركة. ويقوم بالتواصل مع المستثمرين والمساهمين من خلال الإتصال على الأرقام التالية او من خلال البريد الإلكتروني التالي:

sfowzan@injazzat.com

22275254

تكنولوجيا المعلومات في عمليات الإفصاح

قامت الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والاعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما تم انشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم عرض فيه كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

القاعدة الثامنة: إحترام حقوق المساهمين :

تتمتع كل فئات المساهمين بحقوق متساوية و بما لا يضر بمصالح الشركة أو يتعارض مع القوانين واللوائح ذات الصلة، ومن هذه الحقوق ما يلي:

- الإطلاع والمشاركة في تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي .
- المشاركة في الجمعيات العمومية وإبداء الملاحظات والتوصيات والتحفظات في أداء الشركة.
- توكيل أشخاص آخرين لحضور إجتماعات الجمعية العمومية وذلك بمقتضى توكيل خاص.
- التصويت في انتخابات أعضاء مجلس الإدارة والترشح لعضوية مجلس الشركة طبقاً للقواعد والآليات المنظمة لذلك.

- الحصول على المعلومات والتقارير اللازمة التي تساعد في إتخاذ قرارات الإستثمار.
- الحصول على الأرباح التي تقرر توزيعها.
- حرية التصرف في الأسهم من شراء / بيع / نقل / تحويل .

يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى العمل على التعامل مع البيانات الواردة في السجلات المذكورة وفقاً لأقصى درجات الحماية والسرية، وذلك بما لا يتعارض مع قانون هيئة أسواق المال ولائحته التنفيذية وما يصدر عنها من تعليمات وضوابط رقابية منظمة.

يتوفر للشركة سجل يحفظ لدى الشركة الكويتية للمقاصة تقيد فيه أسماء المساهمين وجنسياتهم وموطنهم وعدد الأسهم المملوكة لهم.

كما يسعى مجلس إدارة الشركة وإدارته التنفيذية إلى توفير المشاركة الفعالة للمساهمين في اجتماعات الجمعية العامة ومناقشة الموضوعات المدرجة على جدول الأعمال وما يرتبط بها من استفسارات وتوجيه الأسئلة بشأنها إلى أعضاء مجلس الإدارة ومراقب الحسابات الخارجي، وعلى مجلس الإدارة أو مراقب الحسابات الخارجي الإجابة على الاسئلة بالقدر الذي لا يعرض مصالح الشركة للضرر.

و قد وضعت الشركة السياسات التي تنظم علاقة و حقوق المساهمين و الأطراف أصحاب المصالح ، وهذه السياسات تضعها الشركة بين أيدي المساهمين للإطلاع في أي وقت.

القاعدة التاسعة: ادراك دور أصحاب المصالح:

تعمل الشركة على احترام وحماية حقوق أصحاب المصالح في جميع معاملاتها وتعاملاتها الداخلية والخارجية، حيث إن إسهامات أصحاب المصالح تشكل مورداً بالغ الأهمية لبناء القدرة التنافسية للشركة وتدعيم مستويات ربحيتها، وفي سبيل حماية معاملات أصحاب المصالح مع الشركة سواء كانت عقود أو صفقات، قامت الشركة باعتماد سياسات ولوائح داخلية منها على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- سياسة حماية حقوق أصحاب المصالح.
- سياسة الحد من تعارض المصالح.
- سياسة الإبلاغ عن المخالفات.
- سياسة المعاملات مع الأطراف ذات العلاقة.
- سياسة وإجراءات الشراء والتعاقد.

تقوم الشركة بتوفير معلومات عن الشركة ونشرها على الموقع الإلكتروني مما يتيح لأصحاب المصالح الحصول على المعلومات اللازمة عن الشركة. كما تمكن الشركة أصحاب المصالح في الحصول على المعلومات والبيانات المالية ذات الصلة بأنشطتهم وتعاملاتهم مع الشركة من خلال الإدارة المالية بالشركة.

وقد قام مجلس إدارة الشركة باعتماد سياسة للإبلاغ عن المخالفات، تلتزم الشركة بموجبها بمراعاة النزاهة والسلوك المهني والأخلاقي في كافة التعاملات وتتيح الفرصة لأصحاب المصالح للإبلاغ عن أية مخالفات أو أي أنشطة غير قانونية أو غير أخلاقية أو غير مشروعة، مع التزام الشركة بالسرية في إجراءات التحقيق في المخالفة مع توفير حماية للمبلغ مع عدم الإضرار به.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء:

تدريب أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت إحدى الشركات الاستشارية بعقد دورة تدريبية خلال العام لأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء الإدارة التنفيذية بشأن التعديلات على القوانين والتشريعات خلال عام 2019.

تقييم أداء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

قامت الشركة بإعداد نظم وآليات لتقييم أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية من خلال وضع مجموعة من مؤشرات قياس الأداء الموضوعية التي ترتبط بمدى تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة.

القيم المؤسسية

يتوفر لدى الشركة سياسات وإجراءات تساهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية وتعزيز القيم المؤسسية لدى العاملين بما يساهم في الحفاظ على السلامة المالية للشركة.

كما تقوم الشركة بإعداد تقارير متكاملة تساعد أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على اتخاذ القرارات التي تساهم في تحقيق مصالح المساهمين.

القاعدة الحادية عشر : التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية :

يتوفر لدى الشركة سياسة معتمدة للمسؤولية الاجتماعية التي تهدف الى تحقيق التوازن بين أهداف الشركة والأهداف التي يسعى المجتمع لتحقيقها وتكفل توجيه الشركة بشأن إدارة مسؤوليتها الاجتماعية بما يحقق التنمية المستدامة للمجتمع والعاملين من خلال المساهمة في توفير فرص عمل وتخفيض مستويات البطالة في المجتمع وتحقيق الاستغلال الأمثل للموارد المتاحة.

كما قامت شركة إنجازات بالعمل على العديد من المبادرات في مجال المسؤولية الاجتماعية من خلال استخدامها لمواد ومستلزمات تحافظ على البيئة والصحة العامة ومن خلال استخدام أدوات داخلية موفرة للطاقة وكذلك من خلال حرص الشركة في كافة مشاريعها على وضع نظم للتخلص من المخلفات في كافة مشاريع الشركة بطريقة آمنة تحافظ على البيئة والصحة العامة للمجتمع ، و بادرت الشركة خلال عام 2019 بعدد من المبادرات الاجتماعية و هي كالتالي :

1- تم تقديم الدعم المادي للاتحاد الوطني لطلبة الكويت فرع الولايات المتحدة الامريكية ، و ذلك حرصاً من الشركة على دعم مسيرة التعلم و التعليم في دولة الكويت و لتعزيز مباديء العمل النقابي بين أوساط الطلبة

2- قدمت شركة إنجازات الدعم المادي لمنظمة لويك و ذلك حرصاً من الشركة على تشجيع أفراد المجتمع على التطوع و العمل الانساني و التكامل بين أفراد المجتمع الواحد .

3- قدمت شركة إنجازات الدعم المادي لجمعية الهلال الاحمر الكويتي كجزء من المسؤولية الاجتماعية تجاه المجتمعات الفقيرة و المنكوبة .



محمد عبدالحميد المرزوق

نائب رئيس مجلس الإدارة



مشاريع الشركة

2019

المقدمة

حرصت شركة إنجازات منذ نشأتها في عام 1998 على رسم خطط إستراتيجية وتطبيقها بهدف تعظيم ربحية المساهمين والمستثمرين على حد سواء.

وفي سبيل تحقيق الخطط الإستراتيجية، سعت الشركة إلى البحث عن أفضل الفرص الإستثمارية المتاحة في الأسواق وتطويرها لتواكب تطلعات الشركة والمستثمرين والمساهمين، كما وركزت على تطوير المشاريع العقارية وتعزيز عملياتها التشغيلية بهدف خلق عوائد دورية متنوعة تضمن استمرارية تحقيق معدلات أرباح تفوق مثيلاتها في المنطقة.

بالإضافة إلى التخارج الناجح من عدد من المشاريع المطورة وخلق منتج إدارة وتشغيل عدد من المشاريع لتعزيز إيرادات الشركة.

كما ساهمت الإدارة المتزنة في التمركز في عدد من الأسواق الواعدة في المنطقة لاسيما الأسواق التي يتوقع لها النمو المضطرد في الفترة القادمة، بالإضافة إلى التركيز على العمل في قطاعات عقارية مبتكرة تساهم في خلق قيمة مضافة لإستثمارات الشركة.

السوق المحلي

عمدت إنجازات إلى المساهمة الفاعلة في الناتج المحلي من خلال الإستثمار في القطاعات العقارية في السوق المحلي في دولة الكويت وبما يتوافق مع القوانين والتشريعات وبما لا يخالف النظام الأساسي للشركة الذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر:

- عمليات البيع والشراء.
- عمليات التطوير والتشغيل.
- عمليات المتاجرة.
- عمليات إدارة المشاريع.

مبنى الضجيج

يقع مبنى الضجيج في منطقة الضجيج محافظة الفروانية والذي يعتبر أحد الروافد الأساسية للدخل في شركة إنجازات، فضلاً عما يسهم به من تعزيز إستراتيجية الشركة الرامية إلى التوسع محلياً لاسيما في المشاريع ذات العوائد المنتظمة، والمبنى مستأجر خلال عقود حكومية.



برج برايم

تم شراء مبنى قديم على أرض بمساحة 300 متر مربع بنسبة بناء تقارب 920% تم هدمه وتقوم الشركة حالياً بتطوير الأرض إلى مبنى مكاتب مكون من 2 سرداب وطابق أرضي وطابق ميزانين و 22 طابق متكرر بمساحة بناء كلية 6,227 متر مربع ليتم بيع طوابق المبنى خلال فترة التطوير.

أسواق منطقة الخليج العربي

اتجهت الشركة منذ فترة بعيدة إلى الإستثمار في أسواق منطقة الخليج العربي لما لمستته من نمو في العوامل الإقتصادية والتشريعية بما يخدم المستثمرين وذلك من خلال الإستثمار المباشر في شراء وتطوير وتشغيل العقارات أو خلق شراكات إستراتيجية مع مستثمرين خليجيين تساهم في فتح آفاق جديدة للإستثمار في المنطقة.

مملكة البحرين

شركة الداو العقارية

تم تأسيس شركة الداو العقارية في عام 1999 كشركة بحرينية مملوكة بالكامل لشركة إنجازات، وذلك بهدف الاستثمار والتطوير والمتاجرة في القطاع العقاري في مملكة البحرين، وقد حققت الشركة منذ تأسيسها نتائج مثمرة عبر عدد من صفقات البيع والشراء، كما عززت قائمة أصولها المدرة للدخل عن طريق إقامة مشروع مخازن ومستودعات في مشروع مرسى البحرين الإستثماري، بالإضافة الى امتلاكها عدة أراضي في مواقع متميزة مثل السيف ورأس زويد.

شركة اليال العقارية

تأسست شركة اليال العقارية بالتساوي بين شركة الداو العقارية و شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وذلك بهدف دمج وتطوير قطاع الأراضي المملوكة للشركتين في منطقة السيف، وقد قامت الشركة بتطوير أكبر مشاريعها (مشروع الكاتاماران) وهو عبارة عن مبنيين سكنيين يضمان 583 شقة ويتوسطهم مجمع تجاري، بمساحات مخصصة للمطاعم والمحلات تجارية وثلاثة طوابق مخصصة لنحو 600 موقف للسيارات، وتم تخصيص أحد الأبراج للبيع، على أن يتم الإحتفاظ بالبرج الثاني للتأجير، تم الإنتهاء من بناء البرج الأول المخصص للبيع بالربع الثاني من 2019 ومن المتوقع أن تنتهي أعمال التطوير للبرج الثاني بالربع الثاني من عام 2020.

شركة فيرست العقارية

قامت شركة إنجازات للتنمية العقارية في عام 2002 بتأسيس شركة فيرست العقارية في مملكة البحرين، وفي عام 2005 تم إعادة هيكلة الشركة وزيادة رأسمالها إلى 30 مليون دينار بحريني، وذلك بإضافة بعض الأصول الجديدة إليها، وإتاحة الفرصة لدخول مساهمين جدد، وقد واصلت شركة فيرست العقارية المحافظة على جودة وأداء أصولها المدرة للدخل، إلى جانب مواصلة الإستثمار في مشاريع مستقبلية واعدة، مستفيدة مما تحتفظ به من أراضي وأصول قابلة للتطوير في مواقع ذات بعد استراتيجي متميز.

دولة الإمارات العربية المتحدة

عقار القوز لسكن العمال 406 - 606

تمتلك الشركة من خلال شركتها التابعة (البتيل العقارية) عقار القوز لسكن العمال في إمارة دبي وذلك بالمنافسة مع إحدى الشركات الكويتية، ويقع العقار على أرض رقم 604 و 606 في منطقة القوز في إمارة دبي على مساحة اجمالية تبلغ 100,136 قدم مربع، وتبلغ مساحة البناء الإجمالية حوالي 227,000 قدم مربع. ويتكون العقار من مبنيين لسكن العمال، ويوفر ٦٥٦ غرفة بالإضافة إلى عدد 24 مكتب و8 محلات تجارية.

عقار القوز لسكن العمال 695

قامت الشركة بتطوير عقار القوز لسكن العمال على أرض رقم 596 والتي تبلغ مساحتها الاجمالية حوالي 50,051 قدم مربع، وتبلغ المساحة الإجمالية للبناء حوالي 113,700 قدم مربع، ويضم المشروع 328 غرفة بالإضافة إلى 12 مكتب و4 محلات تجارية.

عقار المحيصة لسكن العمال

يقع هذا العقار في منطقة المحيصة في إمارة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة، ويقع العقار على مساحة تبلغ حوالي 56,914 قدم مربع، يتكون من طابقين ويحتوي على 399 غرفة و 2 وحدات تجارية. وقد قامت الشركة بالاستثمار في هذا العقار بالمنافسة مع شركة فيرست العقارية - مملكة البحرين.

عقارات شركة السنوك العقارية

قامت الشركة وبالمشاركة مع مستثمرين استراتيجيين محليين بتملك أسهم شركة السنوك العقارية التي امتلكت قطعتي أرض في منطقة جبل علي - اماره دبي، بمساحة إجمالية تبلغ 41,980 قدم مربع، وتم تطوير مبنين لسكن العمال عليها بمساحة بناء إجمالية تبلغ حوالي 159,000 قدم مربع ويوفر المشروع 380 غرفة، وقد تم الإنتهاء من بناء المشروع وتأجيره بالكامل في نهاية عام 2016

عقارات قريه ديونز - مجمع دبي للاستثمار

قامت الشركة من خلال شركة تابعه لها (البتيل العقارية) في عام 2013 بشراء مبنين سكنيين في قرية ديونز في مجمع دبي للإستثمار، ويتكون كل مبنى من 52 شقة سكنية على مساحة قدرها 108,298 قدم مربع. وتجدر الإشارة إلى أن وحدات المبنين مؤجرين بالكامل.

مشروع جبل علي 3229 & 4229 لسكن العمال

قامت الشركة بشراء قطعتين أرض بمساحة إجمالية 50,000 قدم مربع في منطقة جبل علي وذلك بهدف تطوير مشروع سكن عمال وذلك بمساحة بناء إجمالية 201,190 قدم مربع ويتكون من 345 غرفة، وقد تم تطوير المشروع وتأجيره بالكامل في نهاية عام 2019.

مشروع جبل علي التجاري

قامت الشركة من خلال شركتها التابعه (البتيل العقارية) بشراء قطعتين أرض في منطقة جبل علي بمساحة 24,372 قدم مربع وذلك بغرض بناء مجمع تجاري لخدمة مشاريع سكن العمال في المنطقة ومن المتوقع الإنتهاء من تطوير المشروع في الربع الثاني من عام 2020، وتجدر الإشارة إلى أنه تم الإتفاق مع أحد المستثمرين على إستئجار المبنى بالكامل.

مشروع إنجازات ريزيدنس - الميدان

قامت الشركة بشراء قسيمة بمساحة 30,000 قدم مربع في منطقة الميدان في الإمارات العربية المتحدة بهدف تطوير مشروع عقار سكني وذلك بمساحة بناء إجمالية تقريبا 107,000 قدم مربع ، ويضم 53 وحدة سكنية ، وعدد 3 محلات تجارية ، ومن المتوقع الإنتهاء من تطوير المشروع في الربع الثالث من عام 2020.



الأسواق العالمية

بهدف تحقيق أعلى معدلات التوازن في الإستثمارات وتنوع مصادر الدخل وتوزيع نسب المخاطر والتمركز الجغرافي، إتجهت إنجازات إلى الإستثمار في الأسواق العالمية التي تتصف بالثبات والتوازن بين المخاطر والعوائد المتوقعة ومنها الأسواق الأوروبية وأمريكا الشمالية والتي ساهمت في تنوع محفظة الشركة العقارية حيث عمدت إلى التعاون مع عدد من الشركات ذات الخبرة من إدارة وتشغيل أصول الشركة في الأسواق العالمية.

فرنسا

صندوق ألفا للإجارة

قامت الشركة بتأسيس وطرح صندوق عقاري يتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية وهو «صندوق ألفا للإجارة»، بهدف الاستثمار في قطاع الأبنية المكتبية والمخازن ذات العوائد المجزية في المدن الفرنسية الواقعة بين العاصمة الفرنسية باريس في الشمال، ومرسيليا في الجنوب الشرقي، وقد قامت إدارة الصندوق بتسييل أصوله ومن المتوقع التخارج الكامل من الصندوق في عام 2020.

ألمانيا

مشروع مبنى هيتاشي ميتسوبوشي:

قامت الشركة بالإستثمار بنسبة 50% في مبنى مكاتب في جمهورية ألمانيا الاتحادية وبالتحديد في مدينة دويسبرغ والتي تقع داخل محافظة دوسيلدورف، ويتكون المبنى من 8 أدوار بالإضافة إلى دورين سرداب لمواقف السيارات، وبمساحة كلية تبلغ 218,000 قدم مربع، والمبنى مؤجر لشركة هيتاشي ميتسوبوشي بعقد إيجار طويل المدى وبعوائد دورية ثابتة.

الولايات المتحدة الأمريكية

جيفرسون 993، بارسيباني

تمتلك الشركة حصة مؤثرة في مبنى مكاتب في منطقة بارسيباني - ولاية نيوجيرسي الأمريكية ويغطي المبنى مساحة 206,115 قدم مربع، حيث أن المشروع مؤجر بعقد طويل الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال المعدات الطبية في الولايات المتحدة الأمريكية.

دنتون هير فيست هيل

قامت الشركة بشراء قطعة أرض في ولاية تكساس الأمريكية في 2016 وذلك بغرض إكمال أعمال البنية التحتية وتقسيمها إلى مايقارب 150 قسيمة، ومن ثم بيعها كقطع أراضي سكنية قبل التطوير.

مبنى فالباك

تتملك الشركة حصة مؤثرة في مشروع فالباك وهو مبنى عبارة عن مصنع ومكاتب تجارية يقع في مدينة سانت بيترسبرغ ضواحي مدينة تامبا والتي تقع في ولاية فلوريدا الأمريكية. وتبلغ مساحة المبنى الكلية حوالي 465,000 قدم مربع و مؤجر بالكامل بعقود طويلة الأجل لأحد الشركات الرائدة في مجال التسويق في الولايات المتحدة الأمريكية، ويعمل المشروع على خلق تدفقات نقدية مستقرة للشركة.







التحليل المالي لعام 2019

المركز المالي:

بلغ إجمالي موجودات الشركة في عام 2019 نحو 99.9 مليون دينار كويتي، منخفضة بنحو 11.5 مليون دينار كويتي، أو نحو 10.3%، مقارنة بمستواها في عام 2018 البالغ نحو 111.4 مليون دينار كويتي، نتيجة أخذ مخصص غير عادي بقيمة 8.7 مليون دينار كويتي مقابل انخفاض قيمة بعض العقارات، واستخدام النقد المتوفر لسداد بعض الذمم الدائنة والمطلوبات. وشهدت معظم البنود الرئيسية انخفاضا وبنسب متفاوتة، حيث انخفض بند العقارات الاستثمارية وهو اكبر البنود قيمة في إجمالي الأصول، إلى نحو 60.3 مليون دينار كويتي (60.4% من إجمالي الموجودات)، مقارنة بنحو 64.5 مليون دينار كويتي (57.9% من إجمالي الموجودات) وتحقق ذلك نتيجة التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مقارنة بقيمتها الدفترية في عام 2018. وانخفض أيضا بند استثمارات في شركات زميلة وصولاً إلى نحو 22.4 مليون دينار كويتي (22.4% من إجمالي الموجودات)، مقارنة مع نحو 24.2 مليون دينار كويتي (21.8% من إجمالي الموجودات). وانخفض أيضاً بند موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وصولاً إلى نحو 8.4 مليون دينار كويتي (8.4% من إجمالي الموجودات)، مقارنة مع نحو 9.7 مليون دينار كويتي (8.7% من إجمالي الموجودات) في نهاية عام 2018.

تطور أصول شركة إنجازات للتنمية العقارية خلال السنوات 2013-2019

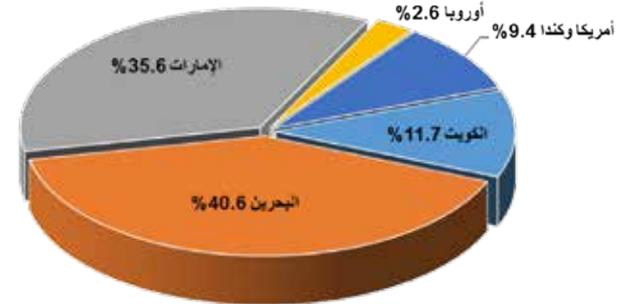


وفي نهاية عام 2019، توزعت موجودات الشركة من الناحية الجغرافية بنسبة 12.2% في السوق المحلي، و76.5% في سوق الإقليم أو دول مجلس التعاون الخليجي، و 11.4% في السوق الأوروبي والأمريكي، مقارنة مع 11.7% و 76.2% و 12.1% على التوالي في 2018.

التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2019



التوزيع الجغرافي لأصول الشركة كما في نهاية عام 2018



وسجلت مطلوبات الشركة انخفاضاً بنحو 2.05 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 4.1% لتصل إلى نحو 47.6 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 49.7 مليون دينار كويتي بنهاية عام 2018، وانخفض حجم القروض البنكية بنحو 200 ألف دينار كويتي، حيث بلغت 39.8 مليون دينار كويتي مقابل إجمالي ديون بنحو 40 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2018، أي أنها انخفضت بنحو 0.5%، وشكلت نحو 39.8% من إجمالي المطلوبات وحقوق المساهمين، والقروض مضمونة بالعقارات الاستثمارية، واستثمارات في شركات زميلة مملوكة للمجموعة. في حين انخفض بند دائنون ومطلوبات أخرى بنحو 1.8 مليون دينار كويتي، أي إنخفاض بنحو 19%. وبلغت نسبة إجمالي المطلوبات إلى إجمالي الموجودات في عام 2019 نحو 47.7%، مقارنة بنحو 44.6% في عام 2018، وارتفعت نسبة المطلوبات إلى إجمالي حقوق المساهمين إلى نحو 91.2%، مقابل 80.7% في نهاية عام 2018.

وبلغ إجمالي حقوق الملكية الخاصة بالمشركة الأم نحو 52.3 مليون دينار كويتي، مقارنة مع نحو 61.6 مليون دينار كويتي في عام 2018، أي أنها انخفضت بنحو 9.3 مليون دينار كويتي، أو ما نسبته 15.1%، وذلك نتيجة انخفاض بند أرباح مرحلة وتحواله إلى خسائر متراكمة. وعليه، سجلت القيمة الدفترية لسهم الشركة نحو 156 فلس في عام 2019، مقارنة مع 183 فلس في عام 2018.

الأداء المالي

حققت الشركة خسائر صافية بلغت نحو 6.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2019، مقارنة بأرباح عام 2018، حين بلغت نحو 4.1 مليون دينار كويتي. وخلال السنة، انخفضت إيرادات الشركة نتيجة أخذ مخصص كبير غير اعتيادي مقابل انخفاض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بقيمة 8.7 مليون دينار كويتي. وانخفض أيضاً بند إيرادات تأجير العقارات بنحو 752.6 ألف دينار كويتي في نهاية عام 2019، وصولاً إلى نحو 3.2 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 3.9 مليون دينار كويتي في نهاية عام 2018 نتيجة تراجع نسبة الأشغال في بعض عقارات الشركة وخاصة في دبي. كما حققت الشركة خسائر في حصتها من نتائج شركات زميلة حيث بلغت تلك الخسائر 393 ألف دينار كويتي، بعد تحقيق أرباح بنحو 2.8 مليون دينار كويتي في عام 2018 وذلك نتيجة تراجع أداء إحدى الشركات الزميلة للمجموعة في البحرين بسبب أخذ مخصص غير اعتيادي مقابل انخفاض القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية متماشياً مع السياسة المتحفظة للشركة الأم.

ومن ناحية أخرى، استقرت إجمالي المصروفات عند نحو 4.8 مليون دينار كويتي، وكان التغير في بنود المصروفات متفاوت بين ارتفاع وانخفاض، حيث انخفضت المصروفات الإدارية والعمومية (شاملة تكاليف الموظفين)، بنحو 149.9 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.1 مليون دينار كويتي، مقارنة بنحو 1.2 مليون دينار كويتي في عام 2018. بينما ارتفعت تكاليف تشغيل عقارات بنحو 130.9 ألف دينار كويتي، وصولاً إلى نحو 1.2 مليون دينار كويتي مقارنة بنحو 1.1 مليون دينار كويتي في عام 2018، وانخفضت تكاليف التمويل إلى نحو 2.2 مليون دينار كويتي، منخفضة بنحو 139.3 ألف دينار كويتي، مقارنة بنحو 2.3 مليون دينار كويتي.

وبلغت خسارة السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم نحو 20.52 فلس، مقابل ربحية بنحو 11.92 فلس للسهم الواحد في عام 2018، وبما أن الشركة استطاعت أن تحقق أرباحاً من التشغيل، اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية وبنسبة 5% عن السنة المالية المنتهية في ديسمبر 2019.

وانخفضت جميع المؤشرات المالية للشركة، حيث انخفض مؤشر العائد على إجمالي الموجودات (ROA) إلى نحو -6.9%، مقارنة بنحو 3.7% في عام 2018. وانخفض مؤشر العائد على حقوق المساهمين (ROE)، إلى نحو -13.2% مقارنة بنحو 6.5% في عام 2018. ويشير الجدول التالي، مقارنة مؤشرات أداء الشركة مع متوسط أداء عينة من الشركات العقارية المدرجة في بورصة الكويت.

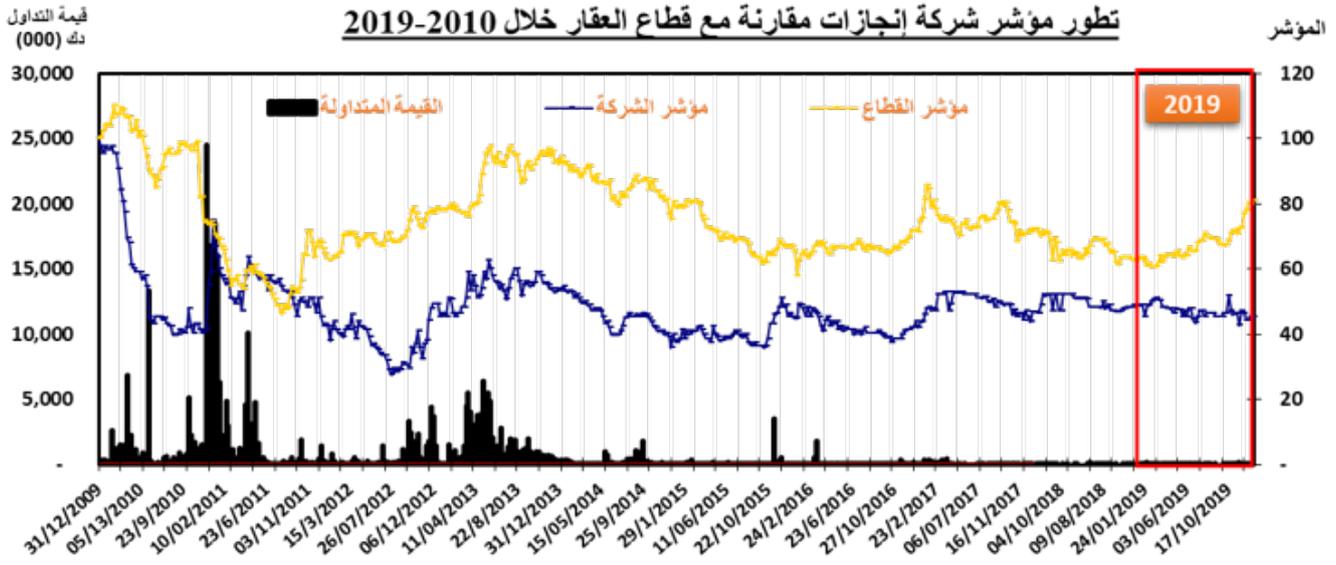
معدل الشركات العقارية المسجلة في بورصة الكويت	شركة إنجازات للتنمية العقارية	المؤشرات المالية
14.7	N/A	مضاعف سعر السهم على ربحية السهم P/E
0.7	0.5	مضاعف سعر السهم على القيمة الدفترية P/B
3.8%	-13.2%	العائد على حقوق المساهمين ROE %
1.9%	-6.9%	العائد على الأصول ROA %

❖ معدل 40 شركة مدرجة في بورصة الكويت في قطاع العقار توفرت بياناتها المالية محسوبة على أساس سنوي.

تحليل أداء السهم في 2019

ارتفع أداء بورصة الكويت خلال عام 2019 مقارنة مع مستوياتها في عام 2018، حيث ارتفعت معظم المؤشرات الرئيسية بما فيها مؤشر القيمة المتداولة، ومؤشر الكمية المتداولة، عدد الصفقات المبرمة. وارتفع مؤشر السوق (حسب مؤشر الشال) بنحو 29% مقارنة بنهاية عام 2018، بينما انخفض مؤشر الشركة بنحو 7%، مقابل ارتفاع مؤشر القطاع بنحو 29.7% لنفس الفترة. فني نهاية عام 2019، أقل سعر سهم الشركة عند 80 فلس كويتي، مقارنة بمستوى إقبال السهم في نهاية عام 2018 والبالغ 86 فلس كويتي، وبلغ السعر السوقي أعلى مستوى له في عام 2019 عند 91 فلس كويتي، في حين سجل سعر السهم أدنى مستوى له عند 75 فلس كويتي.

ويظهر الرسم البياني تطور سعر سهم الشركة خلال السنوات العشر الأخيرة (2010-2019)، ويشير أداء سهم الشركة وقطاع العقار إلى تراجع بنسبة 54.5% و 19.1% لكل منهما على التوالي خلال الفترة.



وبلغت قيمة الأسهم المتداولة للشركة خلال عام 2019، نحو 1 مليون دينار كويتي، وبمعدل قيمة للتداول اليومي بنحو 4.0 ألف دينار كويتي، وبنسبة ارتفاع بلغت نحو 130.4% مقارنة بمعدل تداول عام 2018 البالغ نحو 1.7 ألف دينار كويتي. وتمثل قيمة الأسهم المتداولة نحو 0.2% من إجمالي قيمة تداولات قطاع العقار خلال عام 2019. فيما بلغت كمية الأسهم المتداولة نحو 12.4 مليون سهم وبمعدل تداول يومي بلغ نحو 49.6 ألف سهم، وبنسبة ارتفاع بلغت نحو 140% مقارنة بمعدل تداول عام 2018 والبالغ نحو 20.6 ألف سهم.

وحقق معدل دوران السهم نحو 3.6% مقارنة بمستوى العام الذي سبقه والذي بلغ 1.4%، وتعتبر أقل من قطاع العقار البالغ نحو 18.5% خلال عام 2019. في حين انخفض إجمالي القيمة السوقية للشركة إلى نحو 27.7 مليون دينار كويتي، وتبلغ نحو 1.3% من القيمة السوقية لقطاع العقار، وهي أقل بنحو 2.1 مليون دينار كويتي عن القيمة السوقية المحققة في نهاية عام 2018، والبالغة نحو 29.7 مليون دينار كويتي.

القيمة السوقية الرأسمالية (مليون د.ك)	كمية الأسهم المتداولة (مليون سهم)	عدد الصفقات المبرمة (ألف صفقة)	قيمة الأسهم المتداولة مليون (د.ك)	عام 2019
27.7	12.4	0.4	1.0	شركة إنجازات للتأمينية العقارية
2,210.5	7,156.3	209.7	409.2	إجمالي قطاع العقار
36,355.1	39,046.6	1,543.1	7,937.8	إجمالي السوق
1.3%	0.2%	0.2%	0.2%	نسبة من إجمالي قطاع العقار
0.1%	0.03%	0.03%	0.01%	نسبة من إجمالي السوق



البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

شركة انجازات للتنمية العقارية - ش.م.ك.ع

والشركات التابعة لها - الكويت

31 ديسمبر 2019



المحتويات

44-40	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
45	بيان الارباح او الخسائر المجمع
46	بيان الدخل الشامل المجمع
47	بيان المركز المالي المجمع
49-48	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
50	بيان التدفقات النقدية المجمع
88-51	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

مدققون ومستشارون

عمارة السوق الكبير - برج أ - الطابق التاسع
تلفون: 9-2244 3900 (956)
فاكس: 2243 8451 (956)
ص. ب 2986 صفاة - 13030 - الكويت
البريد الإلكتروني: gt@gtkuwait.com

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ
محاسبون قانونيون
صندوق: رقم ٧٤ الصفاة
الكويت: الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع.****تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة****الرأي**

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة. ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وفي إبداء رأينا حولها. ونحن لا نبدي رأياً منفصلاً حول هذه الأمور.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية نسبة 60% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة. تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية سنوياً. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بصورة كبيرة على التقديرات والاقتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تنمة)

نظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ قمنا بتقييم كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بالتحقق مما إذا كانت آليات التقييم التي استعان بها المقيمون الخارجيون مناسبة لغرض تقييم العقار الاستثماري ذي الصلة.
- ◀ قمنا بتقييم مدى ملائمة التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق لعينة من العقارات الاستثمارية للتحقق من مدى ملائمة البيانات المقدمة إلى المقيمين الخارجيين.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية الواردة ضمن إيضاحي 8 و20.2 حول البيانات المالية المجمعة.

تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تمثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر لدى المجموعة نسبة 8% من إجمالي موجودات المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة كما هو مفصّل عنها بالإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

يتم قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام آليات التقييم التي تتضمن مدخلات غير ملحوظة، وبالتالي تتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وتقديرات جوهرية لتحديد القيمة العادلة. لهذه الأسباب، فإن هذا الأمر يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها عدة إجراءات من بينها:

- ◀ بالنسبة للتقييمات التي استخدمت مدخلات جوهرية غير ملحوظة، قمنا بتقييم مدى معقولية الافتراضات والمدخلات المستخدمة في التقييمات حيثما كان ملائماً بالمصادر المستقلة وبيانات السوق المتاحة خارجياً لتقييم مدى ارتباطها واكتمالها ودقتها.
- ◀ قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بقياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة ومدى الحساسية للتغيرات في المدخلات غير الملحوظة الواردة ضمن إيضاحي 7 و20.1 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2019، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المذكورة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي تم الحصول عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- ◀ تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- ◀ فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- ◀ تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- ◀ التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- ◀ تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- ◀ الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة انجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

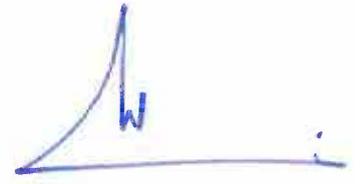
تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

أنور يوسف القطامي
أنور يوسف عيسى القطامي
مراقب مرخص رقم 50



بدر عادل العبد الجادر

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



31 يناير 2019
الكويت

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,912,780	3,160,153		الإيرادات
(417,480)	(8,655,684)	8	إيرادات تأجير
523,978	-	8	خسائر تقييم عقارات استثمارية
93,077	862,441	7	ربح بيع عقارات استثمارية
-	1,398,615	7	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,347,691	632,894	7	ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
550,317	668,403		إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
361,050	337,021	3	اتعاب إدارة
2,750,838	(393,467)	9	إيرادات أخرى
39,003	(86,625)		حصة في نتائج شركات زميلة
			صافي فروق تحويل عملات اجنبية
9,161,254	(2,076,249)		اجمالي الإيرادات
(1,070,652)	(1,201,516)		المصروفات
(861,691)	(730,613)		تكاليف تشغيل عقارات
(17,211)	(155,432)		تكاليف موظفين
(338,840)	(320,026)		استهلاك
(156,956)	(206,810)		مصروفات إدارية
(2,341,999)	(2,202,724)		اتعاب استشارية ومهنية
(4,787,349)	(4,817,121)		تكاليف تمويل
4,373,905	(6,893,370)		اجمالي المصروفات
(38,810)	-		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(109,814)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(43,926)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(105,000)	-	16	الزكاة
4,076,355	(6,893,370)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
			(خسارة) ربح السنة
4,014,596	(6,893,370)		الخاص بـ:
61,759	-		مساهمي الشركة الأم
4,076,355	(6,893,370)		الحصص غير المسيطرة
			(خسارة) ربح السنة
11.92 فلس	(20.52) فلس	4	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 51 - 88 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان الدخل الشامل المجموع

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
4,076,355	(6,893,370)	(خسارة) ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(712,709)	-	حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
27,595	23,046	صافي فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(685,114)	23,046	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
3,391,241	(6,870,324)	اجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
3,329,482	(6,870,324)	مساهمي الشركة الأم
61,759	-	الحصص غير المسيطرة
3,391,241	(6,870,324)	

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 51 - 88 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2018

بيان المركز المالي المجموع

2018	2019	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
6,571,267	2,369,410	5	النقد والتقد المعادل
6,261,915	5,806,429	6	مدينون وموجودات أخرى
9,721,768	8,429,204	7	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
64,487,981	60,323,903	8	عقارات استثمارية
24,230,450	22,362,471	9	استثمار في شركات زميلة
91,408	618,189		ممتلكات ومعدات
111,364,789	99,909,606		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
34,564,860	34,564,860	10	رأس المال
2,869,130	2,869,130	10	علاوة إصدار أسهم
8,842,498	8,842,498	11	احتياطي إجباري
4,421,250	4,421,250	12	احتياطي اختياري
(922,378)	(1,017,932)	13	أسهم خزينة
4,396,905	4,396,905		احتياطي أسهم خزينة
1,455,901	1,478,947		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(712,709)	(712,709)		احتياطي القيمة العادلة
6,670,223	(2,579,385)		(خسائر متراكمة) أرباح مرحلة
61,585,680	52,263,564		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
85,248	-		الحصص غير المسيطرة
61,670,928	52,263,564		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
9,726,702	7,878,883	14	دائنون ومطلوبات أخرى
39,967,159	39,767,159	15	قروض وسلف
49,693,861	47,646,042		إجمالي المطلوبات
111,364,789	99,909,606		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد إبراهيم الفرحان
الرئيس التنفيذي



محمد المرزوق
نائب رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 51 - 88 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة

المجموع دينار كويتي	الحصص غير المسيطره دينار كويتي	أرباح مرحلة				الخاصة بمساهمي الشركة الأم				رأس المال دينار كويتي	
		الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح مرحلة مشاركة دينار كويتي	القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي دينار كويتي	احتياطي تحويلات عملات أجنبية دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي		احتياطي اجباري دينار كويتي
61,670,928	85,248	61,585,680	6,670,223	(712,709)	1,455,901	4,396,905	(922,378)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860
(6,893,370)	-	(6,893,370)	(6,893,370)	-	-	-	-	-	-	-	-
23,046	-	23,046	-	-	23,046	-	-	-	-	-	-
(6,870,324)	-	(6,870,324)	(6,893,370)	-	23,046	-	-	-	-	-	-
(85,248)	(85,248)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(95,554)	-	(95,554)	-	-	-	-	(95,554)	-	-	-	-
(2,356,238)	-	(2,356,238)	(2,356,238)	-	-	-	-	-	-	-	-
52,263,564	-	52,263,564	(2,579,385)	(712,709)	1,478,947	4,396,905	(1,017,932)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860

كما في 1 يناير 2019
خسارة السنة
إيرادات شاملة أخرى للسنة

اجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
تصفية شركات تابعة (إيضاح 1.2)
شراء اسهم خزينة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10)

في 31 ديسمبر 2019

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
تابع / بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمعة

الخاصة بمساهمي الشركة الأم

	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة العادلة	تحويل عملات أجنبية	احتياطي أسهم خزينة	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	احتياطي اختياري	إصدار أسهم	علاوة	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
62,773,958	2,772,053	60,001,905	4,890,904	100,614	1,428,306	4,396,905	(865,740)	4,205,643	8,411,283	2,869,130	34,564,860			كما في 1 يناير 2018 كما سبق إدراجه تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9
-	-	-	100,614	(100,614)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
62,773,958	2,772,053	60,001,905	4,991,518	-	1,428,306	4,396,905	(865,740)	4,205,643	8,411,283	2,869,130	34,564,860			كما في 1 يناير 2018 (معاد إدراجه) ربح السنة
4,076,355	61,759	4,014,596	4,014,596	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(685,114)	-	(685,114)	-	(712,709)	27,595	-	-	-	-	-	-	-	-	
3,391,241	61,759	3,329,482	4,014,596	(712,709)	27,595	-	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(56,638)	-	(56,638)	-	-	-	-	(56,638)	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
(2,418,000)	(2,748,564)	330,564	330,564	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	حيازة حصة غير مسيطرة في شركة تابعة
(2,019,633)	-	(2,019,633)	(2,019,633)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 10)
-	-	-	(646,822)	-	-	-	-	215,607	431,215	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
61,670,928	85,248	61,585,680	6,670,223	(712,709)	1,455,901	4,396,905	(922,378)	4,421,250	8,842,498	2,869,130	34,564,860			في 31 ديسمبر 2018

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 51 - 88 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

بيان التدفقات النقدية المجمع

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	ايضاحات
		انشطة التشغيل
		(الخسارة) الربح قبل الضرائب ومكافأة اعضاء مجلس الإدارة
4,373,905	(6,893,370)	تعديلات لمطابقة الربح قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية: خسائر تقييم من عقارات استثمارية
417,480	8,655,684	8
(523,978)	-	8
(93,077)	(862,441)	7
(1,347,691)	(632,894)	7
-	(1,398,615)	7
(2,750,838)	393,467	9
17,211	28,409	
-	127,023	
(302,823)	(253,825)	
-	29,971	
2,341,999	2,172,076	
2,132,188	1,365,485	
98,619	455,486	
1,045,548	(2,587,441)	
3,276,355	(766,470)	
		تعديلات على رأس المال العامل: مدينون وموجودات أخرى دائنون ومطلوبات أخرى
		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(77,801)	(112,572)	شراء ممتلكات ومعدات متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,262,685	-	متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	3,589,861	إيرادات توزيعات مستلمة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,347,691	632,894	7
(4,783,503)	-	8
(6,799,630)	(4,519,940)	8
12,460,523	-	8
(1,528,421)	(243,666)	9
4,533,264	318,070	9
(2,418,000)	-	
371,031	374,614	9
161,702	253,825	
2,482,170	-	
-	(5,676)	
7,011,711	287,410	
		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(2,005,604)	(2,311,824)	10
3,500,000	3,800,000	15
(8,900,000)	(4,000,000)	15
(56,638)	(95,554)	
(2,287,262)	(1,147,741)	
-	(116,446)	
(9,749,504)	(3,871,565)	
		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
		صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
538,562	(4,350,625)	
(1,839)	143,174	
5,610,552	6,147,275	5
6,147,275	1,939,824	5
		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		بنود غير نقدية مستبعدة من بيان التدفقات النقدية
-	569,641	تعديل انتقالي لمطلوبات التاجر نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
-	(569,641)	تعديل انتقالي لموجودات حق الاستخدام نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16
(100,614)	-	تعديل انتقالي لاحتياطي القيمة العادلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
100,614	-	تعديل انتقالي للأرباح المرحلة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
-	(900,000)	دائنون ومطلوبات أخرى
-	900,000	متحصلات من استرداد رأسمال استثمار في شركات زميلة

ان الايضاحات المرفقة من صفحة 51 - 88 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة

1.1 معلومات حول التأسيس

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 بموجب القرار الصادر عن مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 3 مارس 2020. ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت"). والعنوان البريدي المسجل للشركة الأم هو ص.ب. 970 الصفاة 13010 دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. وفيما يلي الأغراض الرئيسية للشركة الأم:

- تملك وشراء وبيع وتطوير جميع أنواع العقارات الاستثمارية باستثناء العقارات السكنية داخل وخارج دولة الكويت لصالح الشركة الأم ونيابة عن الغير.
- تملك وبيع موجودات مالية وسندات للشركات العقارية لصالح الشركة الأم فقط داخل وخارج دولة الكويت.
- إعداد وتقديم الدراسات المتعلقة بالأنشطة العقارية.
- صيانة العقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية، وجميع أنواع الأعمال المطلوبة للحفاظ على حالة العقارات.
- إعداد التعاقدات العقارية المتعلقة بمشروعات الشركة الأم وفقاً للقواعد المقررة من وزارة التجارة.
- استضافة المزادات.
- تملك المراكز التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- تملك الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وتأجيرها.
- إدارة وتشغيل وتأجير جميع أنواع العقارات الاستثمارية.
- إنشاء وإدارة صناديق الاستثمار العقاري.
- يسمح للشركة الأم بالاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدراء متخصصين.

تم عرض المعلومات حول هيكل المجموعة في الأيضاح 1.2 أدناه. كما تم عرض معلومات حول العلاقات مع الأطراف الأخرى للمجموعة في الأيضاح 16.

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة ما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية %		بلد التأسيس	الاسم
	2018	2019		
ترفيهية ومشاريع سياحية	100%	100%	الكويت	شركة إنجازات للمشروعات الترفيهية ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	100%	-	فرنسا	شركة إنجازات العقارية - فرنسا 1
عقارات	100%	100%	البحرين	شركة الداو العقارية - ش.م.ب. (مقفلة)
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة الداو العالمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة المال والعقار للمشاريع المشتركة - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	60%	-	الكويت	شركة القوز العالمية للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.
تجارة عامة ومقاولات	100%	100%	الكويت	شركة إنجازات لوسيل - ذ.م.م.
عقارات	100%	-	الكويت الإمارات	شركة أمواج للتنمية العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) 1
عقارات	100%	100%	العربية المتحدة	شركة البتيل العقارية - ذ.م.م.
عقارات	100%	100%	لكسمبورج	شركة إنجازات اس ايه ار ال
عقارات	100%	100%	الكويت	شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)

1 تم تصفية الشركات التابعة خلال السنة الحالية. لم يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر نتيجة لتصفية الشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس ومعلومات حول المجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

ب) الشركات الزميلة

يوضح الجدول التالي الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 ديسمبر. لمزيد من التفاصيل راجع الإيضاح 9.

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية %		بلد التأسيس	شركة ايكاروس العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) 1
	2018	2019		
عقارات	45%	-	الكويت	شركة اليال العقارية - ذ.م.م.
عقارات	50%	50%	البحرين	شركة السنوك العقارية - ذ.م.م.
عقارات	25%	25%	الإمارات العربية المتحدة	شركة اليال سيف ريزيدنس ذ.م.م.
عقارات	50%	50%	البحرين	كانكروب ديوسبورج اس.ا.يه.ار.ال.
عقارات	50%	50%	لكسمبورج	شركة فيرست العقارية - ش.م.ب (مقفلة)
عقارات	28%	28%	البحرين	شركة اوربان كوارتيرز - ذ.م.م.
عقارات	50%	50%	البحرين	

1 خلال السنة الحالية، تم تصفية شركة ايكاروس العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) وتم استبعادها من السجل التجاري (إيضاح 9).

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

تعرض المجموعة بيان المركز المالي المجمع لها بترتيب السهولة. تم عرض تحليل يتعلق بالاسترداد أو التسوية خلال 12 شهر بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة (متداول) أو بعد أكثر من 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة (غير متداول) في الإيضاح 20.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضحاً أدناه.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27 تقويم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو تمويلي بواسطة مبادئ مماثلة لتلك الواردة في معيار المحاسبة الدولي 17. وبالتالي، لم يكن للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 تأثير على عقود التأجير التي تكون فيها المجموعة كمؤجر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019. وفقاً لهذه الطريقة، يتم تطبيق المعيار بأثر رجعي مع ادراج التأثير المتراكم للتطبيق المبدئي للمعيار في تاريخ التطبيق المبدئي. اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل ذي الصلة ("موجودات منخفضة القيمة").

فيما يلي تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بيان المركز المالي المجموع كما في 1 يناير 2019:

دينار كويتي

569,641

الموجودات
موجودات حق الاستخدام (مدرجة ضمن ممتلكات ومعدات)

المطلوبات

569,641

مطلوبات تأجير (مدرجة ضمن دائنون ومطلوبات أخرى)

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

قبل تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة (كمستأجر) بتصنيف عقود تأجيرها في تاريخ البدء كعقود تأجير تشغيلي. في حالة عقد التأجير التشغيلي، لم يتم رسلة العقار المستأجر وتم تسجيل مدفوعات التأجير كمصروفات إيجار ضمن الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير. وتم تسجيل أي إيجار مدفوع مقدماً أو إيجار مستحق ضمن الموجودات الأخرى والمطلوبات الأخرى على التوالي.

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة فريدة للاعتراف والقياس على كافة العقود باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقال محددة ومبررات عملية تم تطبيقها من قبل المجموعة.

◀ عقود التأجير التي تم تصنيفها سابقاً كعقود تأجير تمويلي

لم تقم المجموعة بتغيير القيمة الدفترية المبدئية للموجودات والمطلوبات المسجلة في تاريخ التطبيق المبدئي لعقود التأجير المصنفة سابقاً كعقود تأجير تمويلي (أي موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير المكافئة لموجودات ومطلوبات عقود التأجير المسجلة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17). تم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على هذه العقود اعتباراً من 1 يناير 2019.

◀ عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام بالنسبة لمعظم العقود استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. وفي بعض الحالات، تم تسجيل موجودات حق الاستخدام استناداً إلى مبلغ يكافئ لمطلوبات عقود التأجير مع تعديلها بما يعكس أي مدفوعات مسددة سابقاً ومدفوعات عقود التأجير المستحقة المسجلة سابقاً. ويتم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

كما طبقت المجموعة المبررات العملية المتاحة حيث:

- قامت المجموعة بتطبيق معدل خصم فردي على محفظة عقود التأجير ذات الخصائص المتماثلة بصورة معقولة.
- اعتمدت المجموعة على تقييمها لما إذا كانت عقود التأجير ذات شروط مجحفة والذي تم إجراؤه مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي.
- قامت بتطبيق إعفاءات عقود التأجير قصيرة الأجل على عقود التأجير ذات مدة تأجير تنتهي خلال 12 شهراً اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدئي.
- استبعدت المجموعة التكاليف المباشرة المبدئية من قياس موجودات حق الاستخدام كما في تاريخ التطبيق المبدئي.
- استخدمت المجموعة الإدراك المتأخر في تحديد مدة التأجير في حالة اشمال العقد على خيارات بمد أجل أو إنهاء عقد التأجير.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)
أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

يمكن مطابقة مطلوبات التأجير كما في 1 يناير 2019 مقابل التزامات التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018 على النحو التالي:

دينار كويتي	التزامات التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر 2018	المتوسط المرجح لمعدل الاقتراض المتزايد كما في 1 يناير 2019
638,071		
5.6%		
569,641	التزامات التأجير التشغيلي المخصومة ومطلوبات التأجير كما في 1 يناير 2019	

ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة

فيما يلي السياسات المحاسبية الجديدة للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 والتي تم تطبيقها اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدي:

المجموعة كمتأجير
تطبق المجموعة طريقة الاعتراف والقياس الفردي لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الاجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تسجل المجموعة مطلوبات التأجير لعرض أداء مدفوعات التأجير، وموجودات حق التأجير التي تمثل الحف في استخدام الموجودات ذات الصلة.

موجودات حق الاستخدام
تعترف المجموعة بموجودات حق الاستخدام في تاريخ بداية عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل ذي الصلة للاستخدام). وتقاس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة والمعدلة مقابل أي إعادة قياس لمطلوبات عقود التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام قيمة مطلوبات التأجير المسجلة والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة ومدفوعات عقود التأجير المسددة في أو قبل تاريخ البدء ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة. وما لم يتيقن المجموعة بصورة معقولة من حصولها على ملكية الأصل المستأجر في نهاية مدة عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المعترف بها على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

مطلوبات عقود التأجير
تعترف المجموعة في تاريخ بداية عقد التأجير بمطلوبات التأجير والتي يتم قياسها وفقاً للقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي سيتم سدادها على مدى فترة عقد التأجير. وتتضمن مدفوعات عقد التأجير المدفوعات الثابتة (بما في ذلك المدفوعات الثابتة بطبيعتها) ناقصاً أي حوافز تأجير مستحقة ومدفوعات عقد التأجير المتغيرة التي تعتمد على أحد المؤشرات أو المعدلات وكذلك المبالغ التي من المتوقع سدادها بموجب ضمانات القيمة التخريدية. كما تشمل مدفوعات التأجير على سعر ممارسة خيار الشراء والذي من المؤكد بصورة معقولة من أنه سيتم ممارسته من قبل المجموعة، وسداد الغرامات المترتبة على إنهاء عقد التأجير إذا كانت مدة عقد التأجير تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء العقد. وفي حالة مدفوعات التأجير المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل ما، فيتم تسجيلها كمصروفات في الفترة التي يقع فيها الحدث أو الظروف التي تستدعي سداد المدفوعات.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات عقد التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بداية عقد التأجير في حالة إذا كان معدل الفائدة المتضمن في عقد التأجير غير قابل للتحديد بشكل فوري.

بعد تاريخ بداية العقد، يتم زيادة مبلغ مطلوبات عقد التأجير لكي يعكس تراكم الفائدة بينما يتم تخفيضها مقابل مدفوعات عقد التأجير المسددة. إضافة إلى ذلك، يعاد قياس القيمة الدفترية لمطلوبات عقد التأجير في حالة أن يطرأ تعديل أو تغيير في مدة عقد التأجير أو تغير في مدفوعات عقد التأجير الثابتة في طبيعتها أو تغير في التقييم الذي يتم إجراؤه لتحديد ما إذا كان سيتم شراء الأصل ذي الصلة.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة
تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف للموجودات منخفضة القيمة على عقود تأجير موجودات تعتبر منخفضة القيمة (أي أقل من 5,000 دولار امريكي (1,500 دينار كويتي)). ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

(ب) ملخص السياسات المحاسبية الجديدة (تتمة)

◀ الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على خيارات التجديد تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة الغير قابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

(ج) المبالغ المسجلة في بيان المركز المالي المجمع والارباح او الخسائر

يعرض الجدول التالي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام ومطلوبات التأجير للمجموعة والتحركات خلال السنة:

مطلوبات تأجير	موجودات حق الاستخدام	
دينار كويتي	دينار كويتي	
569,641	569,641	في 1 يناير 2019
-	(127,023)	مصروفات استهلاك
29,971	-	تراكم الفائدة
(116,446)	-	مدفوعات
483,166	442,618	في 31 ديسمبر 2019

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، انخفضت المصروفات العمومية والإدارية بمبلغ 116,446 دينار كويتي، وارتفعت مصروفات الاستهلاك بمبلغ 127,023 دينار كويتي.

2.3 معايير صادرة ولم تسر بعد

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضييق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختصاراً اختيارياً لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحبت هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال نتيجة لتطبيق التعديلات.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغييرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "معلومات جوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفاؤها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات العامة ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهرية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

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

2.4.1 أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- ◀ السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- ◀ التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- ◀ القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- ◀ الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- ◀ الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- ◀ حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

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

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين تدرج أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقا للقيمة العادلة.

2.4.2 استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي منشأة يكون لدى المجموعة تأثير ملموس عليها. إن التأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسة المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها، دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على هذه السياسات.

تمثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة، ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

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

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

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

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

2.4.3 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك والنقد في الصناديق والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل والتي تتعرض لمخاطر غير مادية للتغير في القيمة. يدرج النقد والنقد المعادل بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الأجل وفقاً للتعريف الموضح أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك، حيث تعتبر جزءاً لا يتجزأ من إدارة النقد لدى المجموعة.

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(1) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة لإدارته. باستثناء الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقيس المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تدرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال في يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى 4 فئات:

- موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة (أدوات الدين)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات الدين)

بالنسبة لأدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، تسجل إعادة تقييم تحويل العملات الأجنبية أو خسائر انخفاض القيمة أو الرد في بيان الأرباح أو الخسائر ويتم احتسابها بنفس طريقة احتساب الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. تسجل التغيرات في القيمة العادلة المتبقية في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند إلغاء الاعتراف، يعاد إدراج التغير المتراكم في القيمة العادلة من الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر.

ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات أخرى في بيان الأرباح أو الخسائر عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تتعرض لتقييم انخفاض القيمة.

د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

(د) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

تتضمن هذه الفئة بعض الاستثمارات في أسهم التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتسجل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي فائدة أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسيما ينطبق عليه ذلك) عندما:

◀ تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
◀ تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزامًا بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداذه أيهما أقل.

(2) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التورق والمبالغ المستحقة من اطراف ذات علاقة والدائنين والمصروفات المستحقة.

تسجل المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة دائني التورق والدائنين.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- ◀ المطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر،
- ◀ المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك القروض والسلف).

لم تقم المجموعة بتصنيف أي من مطلوباتها المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

قروض وسلفيات

بعد الاعتراف المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم استبعاد المطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

تحتسب التكلفة المطفأة أخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة على الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي تحت بند تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.4 الأدوات المالية – الاعتراف المبدي والقياس اللاحق (تتمة)

(2) المطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)

دائنون ومصروفات مستحقة

تقيد الأرصدة الدائنة والمصروفات المستحقة عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بأي التزام مالي عند الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

(3) مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتعترم المجموعة التسوية على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في أن واحد.

2.4.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية

لا تتعرض الاستثمارات في اسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة الى ذلك، ليس لدى المجموعة أي استثمارات في الدين مقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

يتم تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مرحلتين. بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي لم تحدث فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يتم احتساب مخصص خسائر الائتمان الناتجة عن أحداث التعثر المحتملة خلال الـ 12 شهراً القادمة (خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهراً). بالنسبة للانكشافات الائتمانية التي حدثت فيها زيادة كبيرة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدي، يجب احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتبقي للانكشاف، بصرف النظر عن توقيت التعثر (خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة).

بالنسبة للمدينين التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، فإن المجموعة تطبق المنهج المبسط في احتساب خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تتبع المجموعة التغيرات في مخاطر الائتمان ولكنها بدلاً من ذلك تسجل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة التاريخية بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالمدينين والبيئة الاقتصادية.

تعامل المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر المجموعة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2.4.6 عقارات استثمارية

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.6 عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي في تاريخ حصول المستلم على السيطرة) أو عند سحبها بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في الأرباح أو الخسائر في فترة عدم الاعتراف. ويتم تحديد قيمة المقابل الذي سيتم إدراجه ضمن الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد العقار الاستثماري وفقاً لمتطلبات تحديد سعر المعاملة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً للاستثمار تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2.4.7 تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية كبيرة حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المحدد له أو البيع كجزء من تكلفة الأصل. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

2.4.8 ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة المتركمة، إن وجدت.

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

أثاث وتركيبات ومعدات - 3 - 5 سنوات

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

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

إن بند الممتلكات والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم الغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند الغاء الاعتراف بالأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق استهلاك الممتلكات والمعدات للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً.

يبدأ استهلاك هذه الموجودات عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام المقصود منها.

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. إذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ المقدر الممكن استرداده لهذا الأصل. إن القيمة الممكن استردادها للأصل هي القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر، ويتم تحديدها لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة بشكل كبير عن تلك التي تنتجها الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.9 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً للتكاليف حتى البيع، تؤخذ المعاملات الحديثة في السوق في الاعتبار. في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. ويتم تأييد هذه الحسابات باستخدام مضاعفات التقييم وأسعار الأسهم المعلنة للشركات المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. وبالنسبة للفترة الأطول، يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم في تاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا وجد أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة لم تعد موجودة أن انخفضت. فإذا ما وجد هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. ويتم رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط في حالة وجود تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ آخر خسارة تقييم مسجلة. إن الرد محدود بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل قيمته الممكن استرداده ولا يتجاوز القيمة الدفترية التي كانت سيتم تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك في حالة عدم تسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة. يدرج الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يدرج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه، وفي هذه الحالة، يتم التعامل مع الرد كزيادة إعادة تقييم.

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

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد انخفاض القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد. متى أمكن ذلك- وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية.

2.4.10 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لإتمام حد ادنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق على مدى فترة الخدمة. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالإضافة إلى ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. هذه المساهمات تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.11 مخصصات

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

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.12 أسهم خزينة

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

2.4.13 ربحية السهم

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

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

2.4.14 توزيعات أرباح

تسجل المجموعة التزام بسداد توزيعات الأرباح عندما تصبح التوزيعات خارج إرادة المجموعة. وفقاً لقانون الشركات، يتم التصديق على التوزيعات عندما يتم اعتمادها من قبل المساهمين في الجمعية العمومية السنوية. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

يتم الموافقة على توزيعات الأرباح للسنة بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم الإفصاح عنها كحدث وقع بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2.4.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات بصفتها المؤجر من عقود التأجير التشغيلي التي لا تحول كافة المخاطر والمزايا الهامة المتعلقة بملكية العقار الاستثماري.

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار، وتدرج ضمن الإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نظراً لطبيعتها التشغيلية، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي تسجل عندما تنشأ.

الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع الاستثمارات

يتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع الاستثمارات بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للاستثمارات، وتدرج في بيان الأرباح أو الخسائر في السنة التي تم فيها بيع الاستثمار. تسجل الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع الاستثمار عندما تنتقل المزايا والمخاطر الجوهرية المتعلقة بملكية الاستثمارات إلى المشتري.

إيرادات أتعاب

تستحق الاعتاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات في فترة استحقاقها على مدى تلك الفترة. تتضمن تلك الاعتاب العمولة واتعاب إدارة الموجودات.

2.4.16 إيرادات توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بإيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق استلام دفعات تلك الأرباح .

2.4.17 إيرادات ومصروفات فوائد

تسجل إيرادات ومصروفات الفوائد في بيان الأرباح أو الخسائر لكافة الأدوات المالية التي تحمل فائدة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

2.4.18 الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإجمالي من ربح السنة عند تحديد الحصة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.18 الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العملة الوطنية

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

الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ضرائب المبيعات

يتم الاعتراف بالمصروفات والموجودات بالصافي بعد قيمة ضرائب المبيعات، باستثناء الحالات الآتية:

- ◀ في حالة عدم إمكانية استرداد ضرائب المبيعات المتكبدة لشراء موجودات أو خدمات من مصلحة الضرائب، يتم الاعتراف بضرائب المبيعات كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من مصروفات البند- كلما كان ذلك ملائماً.
- ◀ في حالة إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضرائب المبيعات الذي يتضمن صافي قيمة ضرائب المبيعات المستردة من أو المستحقة إلى مصلحة الضرائب كجزء من المدينين أو الدائنين في بيان المركز المالي المجموع.

2.4.19 تكاليف التمويل

يتم احتساب وتسجيل تكلفة التمويل على أساس توزيع نسبي زمني مع احتساب رصيد التمويل الأساسي القائم ومعدل التكلفة المعمول به. إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة وإنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكلفة التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل كبير من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة المتكبدة فيها.

2.4.20 العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

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

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

عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند الاعتراف المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالاعتراف المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدماً، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدماً.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.20 العملات الأجنبية (تتمة)

شركات المجموعة

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

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

2.4.21 موجودات بصفة الأمانة

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

2.4.22 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق موارد متضمنة منافع اقتصادية إلى خارج المجموعة أمراً مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً.

2.4.23 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسؤولي اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

2.4.24 قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً، بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات ذي الأهمية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

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

2.5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام الجوهرية

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

تصنيف العقارات

إن تحديد تصنيف العقار يعتمد على ظروف معينة وعلى نية الإدارة. يتم تصنيف العقار المحتفظ به لإعادة البيع في مسار العمل المعتاد أو الذي يتم تطويره لغرض البيع ضمن مخزون العقارات. كما يتم تصنيف العقار المحتفظ به لتحقيق إيرادات تأجير أو لزيادة قيمته الرأسمالية كعقار استثماري. ويتم تصنيف العقار المحتفظ به للاستخدام في الإنتاج أو لتقديم البضاعة أو الخدمات أو لأغراض إدارية ضمن فئة الممتلكات والمعدات.

تصنيف الموجودات المالية

تحدد المجموعة تصنف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم ضمنه الاحتفاظ بالموجودات وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي ترتبط بمدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

تقييم السيطرة على الشركات ذات الأغراض الخاصة

تمتلك المجموعة حصص ملكية في شركات ذات أغراض خاصة. تنطوي الشركات ذات الأغراض الخاصة على مجموعة متنوعة من الترتيبات المعقدة في أغلب الأحيان وتتطلب تقييم تفصيلي ومحدد للأنشطة المتعلقة بالشركة المستثمر فيها وحقوق المستثمر في اتخاذ قرارات بشأنها. يجب مراعاة المزيد من الاعتبارات لمدى قدرة المجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة والحصول على عائدات متنوعة والقدرة على التأثير على هذه العائدات من خلال السيطرة على الشركة المستثمر فيها. إن الوصول إلى نتيجة في هذا الشأن تتطلب أحكام جوهرية.

تحديد مدة عقد الإيجار للعقود التي تتضمن خيارات التجديد والإنهاء- المجموعة كمستأجر

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تتيح بعض عقود التأجير للمجموعة خيارات تجديد تأجير الموجودات لفترات إضافية. وتستعين المجموعة بالأحكام في تقييم ما إذا كان من المؤكد بصورة معقولة ممارسة خيار تجديد العقد أم لا. أي أنها تراعي كافة العوامل ذات الصلة التي تحقق حافزاً اقتصادياً لممارسة خيار التجديد أو الإلغاء. وبعد تاريخ البدء، تعيد المجموعة تقييم مدة عقد التأجير إذا كان هناك حدث أو تغيير جوهري في الظروف ويقع في نطاق سيطرة المجموعة ويؤثر على قدرتها على ممارسة (أو عدم ممارسة) خيار التجديد (مثل التغيير في استراتيجية الأعمال).

أدرجت المجموعة فترة التجديد كجزء من مدة عقد الإيجار نظراً لأهمية هذه الموجودات لعملياتها. تتضمن هذه العقود فترات قصيرة غير قابلة للإلغاء وسيكون هناك تأثير سلبي على العمليات في حالة عدم توافر بديل لها بسهولة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات

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

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغييرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة على أساس مستقبلي بتقييم خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة بأدوات الدين المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. بالنسبة للمدينين التجاريين وموجودات العقود، تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتمال خسائر الائتمان المتوقعة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

الأعمار الإنتاجية للموجودات القابلة للاستهلاك

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

تقييم العقارات الاستثمارية

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوق منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 8.

عقود التأجير - تقدير معدل الاقتراض المتزايد

لا يمكن للمجموعة أن تحدد بسهولة معدل الفائدة الضمني في عقد التأجير وبالتالي فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات التأجير. إن معدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة الذي يتعين على المجموعة سداده للاقتراض، على مدى مدة مماثلة ومقابل ضمان مماثل، الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة للأصل المرتبط بحق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. لذلك يعكس معدل الاقتراض المتزايد ما "يتعين على المجموعة" سداده، والذي يتطلب تعديراً في حالة عدم توفر معدلات ملحوظة (مثل الشركات التابعة التي لا تدخل في معاملات تمويل) أو عندما تحتاج إلى تعديل لتعكس شروط وأحكام عقد التأجير (مثل عقود التأجير التي يتم توقيعها بعملة مغايرة للعملة الرئيسية للشركة التابعة). تقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد باستخدام مدخلات يمكن ملاحظتها (مثل أسعار الفائدة في السوق) عندما تكون متاحة ومطلوبة لإجراء بعض التقديرات الخاصة بالمنشأة (مثل التصنيف الائتماني الفردي للشركة التابعة).

قياس القيمة العادلة

تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدره عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

3- إيرادات أخرى

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
86,286	25,783	إيرادات فوائد على أرصدة لدى البنوك
216,537	228,042	إيرادات فوائد على مدينين من طرف ذي علاقة (ايضام 16)
58,227	83,196	إيرادات أخرى
<u>361,050</u>	<u>337,021</u>	

4- (خسارة) ربحية السهم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بالمساهمين العاديين للشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخففة عن طريقة قسمة (الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2018	2019	
4,014,596	(6,893,370)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
345,648,600	345,648,600	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية (اسهم)
(8,972,458)	(9,640,908)	ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة (اسهم)
336,676,142	336,007,692	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (اسهم)
11.92	(20.52)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

5- النقد والنقد المعادل

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
82	1,281	نقد في الصندوق
6,571,185	2,368,129	أرصدة لدى البنوك
6,571,267	2,369,410	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان المركز المالي المجموع
(423,910)	(429,586)	ناقصاً: ودائع مقيدة
6,147,275	1,939,824	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجموع

إن الودائع محددة الاجل بمبلغ 429,586 دينار كويتي (2018: 423,910 دينار كويتي) هي ودائع مقيدة محتفظ بها مقابل خطابات ضمان مقدمة الى المجموعة (ايضاح 23).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6- مدينون وموجودات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
210,346	185,818	الموجودات المالية
3,930,103	3,926,873	المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 16)
755,077	158,818	المستحق من بيع عقار استثماري 1
		نم مدينة أخرى
<u>4,895,526</u>	<u>4,271,509</u>	
363,138	486,899	الموجودات غير المالية
1,003,251	1,048,021	دفعات مقدما إلى مقاولين
		مدفوعات مقدما وموجودات أخرى
<u>1,366,389</u>	<u>1,534,920</u>	
<u>6,261,915</u>	<u>5,806,429</u>	

1 إن المستحق من بيع عقار استثماري يدر فائدة بنسبة 5.35% (2018: 5.6%) سنوياً. لمزيد من المعلومات عن الأحكام والشروط المتعلقة بالأرصدة المستحقة من الأطراف ذات علاقة، راجع الإيضاح 16.

لا تشمل الفئات ضمن الأرصدة المدينة على موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الأرصدة المدينة المذكورة أعلاه.

يعرض الإيضاح 19.2 الإفصاحات المتعلقة بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين التجاريين للمجموعة. إن الفئات الأخرى المصنفة ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

7- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
9,721,768	8,429,204	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
		- أوراق مالية غير مسعرة
<u>9,721,768</u>	<u>8,429,204</u>	

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية من خلال آليات التقييم في الإيضاح 21.

تمثل الأوراق المالية غير المسعرة حصص المجموعة في الشركات ذات الأغراض الخاصة المتعلقة بالمجموعة. وتوصلت المجموعة إلى أنها لا تحتفظ بالسيطرة وبالتالي لم تقم بتجميع الشركات ذات الأغراض الخاصة.

تفاصيل حول طبيعة الشركات غير المجموعة ذات الأغراض الخاصة والغرض منها وأنشطتها:

تشارك المجموعة بصورة رئيسية في الشركات ذات الأغراض الخاصة من خلال استثماراتها في تلك الشركات ورعاية الشركات ذات الأغراض الخاصة التي تتيح فرص استثمار متخصصة. تستخدم المجموعة بشكل عام الشركات ذات الأغراض الخاصة في تمويل شراء العقارات الاستثمارية من خلال إصدار أوراق الدين المالية والأوراق المالية المكفولة بضممان الموجودات المحتفظ بها لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة.

7- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (تتمة)

المخاطر المرتبطة بالشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة يشير تقييم الإدارة إلى أن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر خسارة مشاركتها في الشركات ذات الأغراض الخاصة في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لهذه الحصص. وفي إطار هذا التقييم، تم مراعاة اعتبارات متعلقة بالالتزامات والضمانات المتعلقة بهذه الحصص والمشاركة التعاقدية وغير التعاقدية للمجموعة.

يلخص الجدول التالي صافي قيمة الموجودات المقترنة بالحصص في الشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة المسجل في بيان المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
44,435,799	40,827,073	الموجودات
30,179,018	26,441,350	المطلوبات
<u>14,256,781</u>	<u>14,385,723</u>	صافي الموجودات

ليس لدى الشركات ذات الأغراض الخاصة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2019 أو 2018.

توجد حصص المجموعة في الشركات غير المجمعة ذات الأغراض الخاصة في المناطق الجغرافية التالية:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
14,256,781	14,385,723	الولايات المتحدة الأمريكية
<u>14,256,781</u>	<u>14,385,723</u>	

يوضح الجدول التالي تفاصيل الإيرادات والمصروفات المدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع للشركات ذات الأغراض الخاصة.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
93,077	862,441	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,347,691	632,894	إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	1,398,615	الربح من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

8- عقارات استثمارية

فيما يلي الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
65,109,210	64,487,981	في 1 يناير
6,799,630	4,519,940	إنفاق رأسمالي على عقار مملوك ¹
4,783,503	-	إضافات ¹
(11,936,545)	-	مستبعدات ²
(417,480)	(8,655,684)	التغير في القيمة العادلة ³
149,663	(28,334)	تعديلات تحويل عملات أجنبية
64,487,981	60,323,903	في 31 ديسمبر

إن العقارات الاستثمارية للمجموعة تقع في المناطق الجغرافية الآتية:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
11,100,000	11,110,000	دولة الكويت
53,387,981	49,213,903	دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى
64,487,981	60,323,903	

¹ خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تقم المجموعة بأي إضافات إلى العقارات الاستثمارية (2018): 4,783,503 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، تكبدت المجموعة نفقات تطوير بمبلغ 4,519,940 دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 6,799,630 دينار كويتي).

² خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تقم المجموعة ببيع أي عقارات، في حين في سنة 2018، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية بمجملة قيمة دفترية بمبلغ 11,936,545 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 12,460,523 دينار كويتي ما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 523,978 دينار كويتي.

³ يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية معروفة وذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 وتحدد القيمة العادلة من خلال الجمع بين طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة من خلال المقارنة بمعاملات مماثلة. وتتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. استناداً إلى هذه التقييمات، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 8,655,684 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2019 (2018: 417,480 دينار كويتي).

تم رهن العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 16,806,879 دينار كويتي (2018: 21,923,278 دينار كويتي) كضمان للوفاء بمتطلبات الضمان لبعض القروض البنكية (إيضاح 15).

تم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة بالإضافة إلى تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2019 و2018 ضمن الإيضاح 21.2.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

9- استثمار في شركات زميلة

معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة
يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الشركات الزميلة الجوهريّة للمجموعة. تعكس المعلومات المفصّل عنها المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس حصّة المجموعة في تلك المبالغ.

الإجمالي	شركات زميلة غير جوهريّة على أساس فردي		شركات زميلة غير جوهريّة في البيانات المالية للشركات الزميلة ذات الصلة وليس على أساس فردي		كانكورد ديوسبورج إس.إيه.إل.إل.		شركة فيرست العقارية ش.م.ب. (مفصلة)		شركة النبال العقارية ش.م.ب.		شركة النبال سيف ريزيدنس ش.م.ب.	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
دينار كويتي	20,881,343	45,616,755	2,674,330	826,274	188,382	230,630	15,422,018	22,901,532	2,375,819	21,439,304	220,794	219,015
دينار كويتي	85,982,957	68,613,879	7,123,828	5,796,064	13,731,876	13,260,201	47,219,300	42,781,108	17,907,953	6,776,506	-	-
دينار كويتي	23,573,642	24,887,795	6,891,773	1,051,853	8,648,649	8,622,769	5,498,919	5,449,914	2,464,388	9,693,971	69,913	69,288
دينار كويتي	17,710,179	27,508,221	-	3,710,274	-	-	17,710,179	23,797,947	-	-	-	-
دينار كويتي	65,580,479	61,834,618	2,906,385	1,860,211	5,271,609	4,868,062	39,432,220	36,434,779	17,819,384	18,521,839	150,881	149,727
دينار كويتي	-	-	-	-	50%	50%	27.812%	27.812%	50%	50%	50%	50%
دينار كويتي	24,230,450	22,362,471	1,642,624	459,417	2,635,805	2,434,031	10,966,889	10,133,240	8,909,692	9,260,920	75,440	74,863
دينار كويتي	12,368,160	1,318,880	1,251,531	(400,875)	1,103,979	1,067,398	5,897,492	284,539	3,637,749	367,818	477,409	-
دينار كويتي	6,918,771	(1,936,854)	749,384	(1,043,813)	310,270	425,508	2,103,653	(1,560,485)	3,595,002	242,542	160,462	(606)
دينار كويتي	(2,562,596)	-	-	-	-	-	(2,562,596)	-	-	-	-	-
دينار كويتي	4,356,175	(1,936,854)	749,384	(1,043,813)	310,270	425,508	(458,943)	(1,560,485)	3,595,002	242,542	160,462	(606)
دينار كويتي	371,031	374,614	-	-	-	-	371,031	374,614	-	-	-	-
دينار كويتي	2,750,838	(393,467)	132,903	(283,266)	155,135	212,754	585,068	(443,923)	1,797,501	121,271	80,231	(303)

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10- رأس المال وعلوّة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

(أ) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2018	2019	2018	2019
دينار كويتي	دينار كويتي		
34,564,860	34,564,860	345,648,600	345,648,600

(ب) علوّة إصدار الأسهم
إن علوّة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

(ج) توزيعات أرباح مسددة ومقترحة

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,019,633	2,356,238	توزيعات أرباح نقدية معلنة ومدفوعة لأسهم عادية: توزيعات أرباح نهائية لسنة 2018: 7 فلس للسهم (2017: 6 فلس للسهم)
2,356,238	1,676,811	توزيعات أرباح مقترحة لأسهم عادية: توزيعات أرباح مقترحة لسنة 2019: 5 فلس للسهم (2018: 7 فلس للسهم)

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة للأسهم العادية للموافقة باجتماع الجمعية العمومية السنوية ولم يتم تسجيلها كالتزام كما في 31 ديسمبر.

11- احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع بناء على توصية مجلس إدارة الشركة الأم نسبة لا تقل عن 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي عن نسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

12- احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بحد أقصى نسبة 10% من ربح السنة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا الاقتطاع بناء على قرار الجمعية العمومية للمساهمين بموجب توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي. لم يتم إجراء أي تحويلات خلال السنة نظراً للخسائر التي تكبدتها الشركة الأم.

13- أسهم خزينة

2018	2019	
9,043,143	10,286,398	عدد أسهم الخزينة
2.62%	2.98%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
922,378	1,017,932	التكلفة (دينار كويتي)
777,710	807,482	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطيات المكافئة لتكلفة أسهم الخزينة المحفوظ بها غير متاحة للتوزيع خلال فترة امتلاك هذه الأسهم طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14- دائنون ومطلوبات أخرى

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
393,280	687,632	دائنون
1,808,237	397,435	محتجزات دائنة
962,471	205,808	المستحق إلى شركة زميلة (إيضاح 16)
620,536	461,181	إيرادات تأجير مستلمة مقدما
2,482,170	2,480,130	دفعة مقدما مستلمة من بيع عقار استثماري
14,870	1,069,853	فائدة مستحقة
1,882,004	895,267	مصروفات مستحقة
-	483,166	مطلوبات تأجير
1,563,134	1,198,411	مطلوبات أخرى
<u>9,726,702</u>	<u>7,878,883</u>	

للاطلاع على توضيحات حول عملية إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح 19.2.

15- قروض وسلف

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	معدل الفائدة الفعلي	العملة	
39,967,159	39,767,159	سعر الخصم الصادر من بنك الكويت المركزي +1.75% إلى -2.6%	دينار كويتي	قروض بنكية

تشمل القروض البنكية للمجموعة والمكفولة بضمان مما يلي:

- ◀ قرض محدد الأجل في حدود قيمة 40,500,000 دينار كويتي (2018: 45,000,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 2.6% (2018: 2.6%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على سبعة أقساط سنوية تبدأ في 15 يوليو 2018 وتنتهي في 15 يوليو 2024.
- ◀ تسهيل قرض متجدد في حدود قيمة 3,350,000 دينار كويتي (2018: 5,000,000 دينار كويتي) يحمل معدل فائدة بنسبة 1.75% (2018: 1.75%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي ويستحق السداد على قسط واحد في 1 أكتوبر 2020. في 31 ديسمبر 2019، لدى المجموعة مبلغ 2,250,000 دينار كويتي (2018: لا شيء) من تسهيلات قروض ملزمة غير مسحوبة والتي تم الوفاء بكافة الشروط المسبقة المتعلقة بها.

والقروض البنكية مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة لدى المجموعة.

يتضمن الإيضاح 19 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة.

التغيرات في المطلوبات الناتجة عن أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي التغيرات في مطلوبات المجموعة الناتجة عن أنشطة التمويل، بما في ذلك كلا من التغيرات النقدية والتغيرات غير النقدية.

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
45,367,159	39,967,159	كما في 1 يناير التدفقات النقدية:
(8,900,000)	(4,000,000)	سداد قروض
3,500,000	3,800,000	متحصلات من قروض
<u>39,967,159</u>	<u>39,767,159</u>	كما في 31 ديسمبر

16- إفصاحات الأطراف ذات علاقة

تشمل الأطراف ذات علاقة بالمجموعة شركاتها الزميلة والمساهمين الرئيسيين والشركات الخاضعة للسيطرة المشتركة وأعضاء مجلس الإدارة والمسؤولين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو التي يمارسون عليها تأثيراً ملموساً أو سيطرة مشتركة. يتم اعتماد سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

يوضح الجدول التالي القيمة الإجمالية للمعاملات والأرصدة القائمة مع الأطراف ذات علاقة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
		بيان المركز المالي المجموع
		أرصدة مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 6)
88,630	64,102	شركة زميلة
121,716	121,716	أطراف أخرى ذات علاقة
<u>210,346</u>	<u>185,818</u>	
3,930,103	3,926,873	أرصدة مستحقة من بيع عقار استثماري (إيضاح 6)
<u>962,471</u>	<u>205,808</u>	أرصدة مستحقة إلى أطراف ذات علاقة شركة زميلة (إيضاح 9)
		بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
		أتعاب إدارة
36,877	24,645	إيرادات فوائد من مدينين من اطراف ذات علاقة
216,537	228,042	
<u>253,414</u>	<u>252,687</u>	

أحكام وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إبرام المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس شروط مكافئة لتلك السائدة في المعاملات المتكافئة. وباستثناء الأرصدة المستحقة من بيع العقار الاستثماري (إيضاح 6)، ليست الأرصدة القائمة في نهاية السنة مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتستحق السداد عند الطلب. ليس هناك أي ضمانات مقدمة أو مستلمة عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، لم تسجل المجموعة أي مخصصات لخسائر الائتمان المتوقعة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2018: لا شيء دينار كويتي). يتم إجراء هذا التقييم خلال كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يشمل موظفو الإدارة العليا مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الذين يتمتعون بالصلاحيات ويتولون مسؤولية تخطيط أنشطة المجموعة وتوجيهها ومراقبتها. كانت القيمة الإجمالية للمعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
		مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
345,417	353,002	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
48,462	47,163	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>393,879</u>	<u>400,165</u>	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بعدم سداد مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 105,000 دينار كويتي).

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17- معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تتركز أنشطة المجموعة في الاستثمارات العقارية ضمن قطاعين رئيسيين: محلي (الكويت) ودولي (مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وقطر وأوروبا والولايات المتحدة الأمريكية). فيما يلي معلومات القطاعات المجمعة:

	2018		2019		
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	
إيرادات تأجير	3,912,780	3,482,200	3,160,153	2,729,573	430,580
خسارة تقييم من عقارات استثمارية	(417,480)	(102,357)	(8,655,684)	(6,405,698)	(2,249,986)
ربح بيع عقارات استثمارية	523,978	523,978	-	-	-
التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	93,077	93,077	862,441	862,441	-
ربح بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	1,398,615	1,398,615	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,347,691	1,347,691	632,894	632,894	-
أرباح توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	550,317	550,317	668,403	668,403	-
إيرادات توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	2,750,838	2,813,978	(393,467)	(393,467)	-
أرباح توزيعات من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	361,050	58,227	337,021	40,626	296,395
صافي فروق تحويل عملات أجنبية	39,003	-	(86,625)	-	(86,625)
اجمالي (الخسائر) الإيرادات	9,161,254	8,767,111	(2,076,249)	(466,613)	(1,609,636)
تكاليف تشغيل عقارات	(1,070,652)	(979,727)	(1,201,516)	(1,091,701)	(109,815)
تكاليف موظفين	(861,691)	-	(730,613)	-	(730,613)
استهلاك	(17,211)	(12,292)	(155,432)	(29,387)	(126,045)
مصروفات إدارية	(338,840)	-	(320,026)	-	(320,026)
أرباح استثمارات وأرباح مهنية	(156,956)	(36,739)	(206,810)	(20,853)	(185,957)
تكاليف تمويل	(2,341,999)	(2,282,869)	(2,202,724)	(2,169,489)	(33,235)
ضرائب	(192,550)	-	-	-	-
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	(105,000)	-	-	-	-
اجمالي المصروفات	(5,084,899)	(3,311,627)	(4,817,121)	(3,311,430)	(1,505,691)
(خسارة) ربح السنة	4,076,355	5,455,484	(6,893,370)	(3,778,043)	(3,115,327)

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17- معلومات القطاعات (تمة)

	31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019	
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي
محلي دينار كويتي	111,364,789	22,065,250	99,909,606	17,980,444
اجمالي الموجودات	89,299,539	3,615,920	81,929,162	4,233,990
المجموع دينار كويتي	49,693,861	6,615,652	47,646,042	1,668,063
دولي دينار كويتي	46,077,941	-	2,639,774	971,711
التزامات	6,615,652	-	971,711	971,711
المجموع دينار كويتي	98,531,607	11,135,876	91,733,767	11,631,233
دولي دينار كويتي	87,395,731	3,301,655	80,102,534	611,402
المجموع دينار كويتي	13,189,351	9,887,696	5,445,825	22,362,471
دولي دينار كويتي	24,230,450	-	22,362,471	-
اجمالي الموجودات غير المتداولة 1	98,531,607	11,135,876	91,733,767	11,631,233
إضافات الى الموجودات غير المتداولة 2	13,189,351	9,887,696	5,445,825	22,362,471
استثمار في شركات زميلة	24,230,450	-	22,362,471	-

1 تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من ممتلكات ومعدات، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمعارف الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة.

2 تتكون الإضافات الى الموجودات غير المتداولة من إضافات الى ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية واستثمار في شركات زميلة.

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17 - معلومات القطاعات (تتمة)

معلومات حول توزيع الإيرادات
يعرض الجدول التالي توزيع إيرادات المجموعة من العقود مع العملاء:

	31 ديسمبر 2018		31 ديسمبر 2019	
	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	دولي دينار كويتي
مطبخ دينار كويتي	-	-	-	-
الخدمات المقدمة في نقطة زمنية معينة	466,259	466,259	608,308	608,308
الخدمات المقدمة على مدار الوقت	84,037	84,037	60,095	60,095
	550,296	550,296	668,403	668,403
توقيت الاعتراف بالإيرادات				

18- موجودات بصفة الأمانة

تتكون الموجودات بصفة أمانة من محفظة الممتلكات العقارية المدارة نيابة عن العملاء.

بلغت الإيرادات المكتسبة من الموجودات بصفة الأمانة 60,095 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: 84,037 دينار كويتي).

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة القروض البنكية والدائنين الآخرين. إن الغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدنين والنقد والأرصدة لدى البنوك والناجئة مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تراقب الإدارة العليا للمجموعة إدارة هذه المخاطر. ويتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الشاملة عن وضع ومراقبة إطار إدارة مخاطر المجموعة. قام مجلس إدارة بتشكيل لجنة إدارة مخاطر تتولى مسؤولية وضع ومراقبة سياسات إدارة المخاطر لدى المجموعة. وتتولى هذه اللجنة مسؤولية رفع التقارير بصورة منتظمة حول أنشطتها إلى مجلس الإدارة. ويتم وضع سياسات إدارة المخاطر للمجموعة بغرض تحديد المخاطر التي تواجهها المجموعة وتحليلها ووضع الحدود المناسبة للمخاطر بالإضافة إلى مراقبة المخاطر والسيطرة عليها والالتزام بالحدود الموضوعية. ويتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بصورة منتظمة لكي تعكس التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال معايير وإجراءات التدريب والإدارة المتبعة لديها إلى الحفاظ على بيئة مراقبة منضبطة وبناءة يعي فيها كافة الموظفين أدوارهم والتزاماتهم.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم مراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من المخاطر والمبينة بإيجاز فيما يلي.

19.1 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. وتتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في الأسهم وبعض الأرصدة المدينة.

الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار المؤشرات المقبولة مع العمل على تحسين العائد.

أ) مخاطر العملات الأجنبية

أن مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للانكشاف نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية نتيجة المعاملات المدرجة بعملة بخلاف الدينار الكويتي. ويتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (حيث يتم إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في الشركات التابعة الأجنبية.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة انكشافها لمخاطر العملات الأجنبية. وتدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية استناداً إلى الحدود الموضوعية من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. وتضمن المجموعة الإبقاء على صافي الانكشاف للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بعملة لا تتقلب بصورة جوهرية مقابل الدينار الكويتي. يوضح الجدول التالي انكشاف المجموعة لأسعار صرف العملات الأجنبية للموجودات و(المطلوبات) المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2018 المكافئ بالدينار الكويتي	2019 المكافئ بالدينار الكويتي	
4,133,202	308,083	دولار أمريكي
(95,273)	257,480	يورو
12,485	12,870	جنيه إسترليني
824,531	573,730	درهم إماراتي

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.1 مخاطر السوق (تتمة)

(أ) مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

الحساسية للعملات الأجنبية

يوضح الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المذكورة سابقاً مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. فيما يلي التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية:

التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)		التغير في سعر صرف العملات	العملة
2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي		
413,320	30,808	+10%	دولار أمريكي
(9,527)	25,748	+10%	يورو
1,249	1,287	+10%	جنيه إسترليني
82,453	57,373	+10%	درهم إماراتي

ليس هناك تأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى ناتج عن الحساسية حيث إنه ليس لدى المجموعة موجودات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو مصنفة كأدوات تحوط.

سيؤدي الانخفاض المكافئ في كل من العملات المذكورة سابقاً مقابل الدينار الكويتي إلى تأثير مكافئ وليس مقابل.

(ب) مخاطر أسعار الفائدة

مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة في السوق. يتعلق انكشاف المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة في السوق بصورة رئيسية بالقروض طويلة الأجل للمجموعة ذات أسعار الفائدة المتغيرة. وخلال عامي 2019 و2018، كانت قروض المجموعة ذات أسعار الفائدة المتغيرة مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

تقوم سياسة المجموعة على إدارة تكلفة الفوائد عن طريق استغلال التسهيلات الائتمانية المنافسة المقدمة من المؤسسات المالية المحلية والمراقبة المنتظمة للتقلبات في أسعار الفائدة.

التعرض لمخاطر أسعار الفائدة

فيما يلي خصائص أسعار الفائدة للأدوات المالية لدى المجموعة والتي تحمل أسعار فائدة حسبما تم الإبلاغ عنها إلى إدارة المجموعة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	الأدوات ذات المعدلات المتغيرة
3,930,103	3,926,873	موجودات مالية
(39,967,159)	(39,767,159)	مطلوبات مالية
<u>(36,037,056)</u>	<u>(35,840,286)</u>	

(ج) مخاطر أسعار الأسهم

تتعرض الاستثمارات في الأسهم لدى المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم نتيجة عدم التأكد من القيمة المستقبلية للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تحفظ المجموعة باستثمارات استراتيجية في الأسهم في شركات ذات أغراض خاصة والتي تدعم عمليات المجموعة (ايضاح 7). وترى الإدارة أن الإنكشاف لمخاطر أسعار الأسهم نتيجة هذا النشاط مقبول في إطار الظروف التي تواجهها المجموعة.

وفي تاريخ البيانات المالية المجمعة، كان الانكشاف للمخاطر للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة وفقاً للقيمة العادلة بقيمة 8,429,204 دينار كويتي (2018: 9,721,768 دينار كويتي). يتضمن الإيضاح 21 تحليلات الحساسية لهذه الاستثمارات.

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تكمن طرف مقابل من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان نتيجة أنشطتها التشغيلية (وبصورة رئيسية من الأرصدة المدينة لإيرادات التأجير) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وبالنسبة للأرصدة المدينة لإيرادات التأجير، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الدخول في ترتيبات التأجير. ومخاطر الائتمان على الأرصدة البنكية محدود نظراً لأن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,571,185	2,368,129	أرصدة لدى البنوك (إيضاح 5)
4,895,526	4,271,509	مدينون وموجودات أخرى (إيضاح 6)
<u>11,466,711</u>	<u>6,639,638</u>	

الأرصدة لدى البنوك

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية. إضافة إلى ذلك، تخضع المبالغ الرئيسية للودائع في البنوك المحلية (بما في ذلك حسابات الادخار والحسابات الجارية) لضمانات بنك الكويت المركزي طبقاً للقانون رقم 30 لسنة 2008 بشأن ضمان الودائع لدى البنوك المحلية في دولة الكويت والذي أصبح سارياً اعتباراً من 3 نوفمبر 2008.

تم قياس انخفاض قيمة النقد والنقد المعادل والودائع قصيرة الأجل على أساس خسائر الائتمان المتوقعة على مدى 12 شهراً ويعكس الاستحقاقات القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل مرتبطة بمخاطر ائتمان منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

مدينون تجاريون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد والتي تتضمن عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. وتفترض المجموعة الازدياد الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 365 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية الانكشاف لمخاطر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يرتبط بمخاطر تعثر منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهرية.

إن الحد الأقصى لمخاطر الائتمان كما في 31 ديسمبر 2019 بالنسبة لطرف مقابل واحد يبلغ 3,926,873 دينار كويتي (2018: 3,930,103 دينار كويتي) وهو مكفول بضمان عقار استثماري مسجل باسم المجموعة ويمكن استدعاؤه في حالة تعثر الطرف المقابل طبقاً لشروط الاتفاقية.

موجودات أخرى

تعتبر الموجودات الأخرى منخفضة المخاطر الائتمانية فيما يتعلق بمخاطر التعثر وتعتقد الإدارة ان الأطراف المقابلة لديهم قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماتهم من التدفقات النقدية التعاقدية في المستقبل القريب. ونتيجة لذلك، فغن تأثير تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعتبر غير مادي.

19- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

19.3 مخاطر السيولة

تُعرف مخاطر السيولة بأنها المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة لصعوبة في الوفاء بالالتزامات المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل وتكاليف التمويل ومدفوعات أصل المبالغ عن أدوات الدين.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق حوالي نسبة 8.80% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2019 (2018: 6.25%) استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض المبيّنة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل المديونية وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. إذ لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد المديونية المستحقة خلال 12 شهراً والقائمة لدى الدائنين الحاليين.

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

المجموع	أكثر من سنة	3 اشهر إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	31 ديسمبر 2019
7,417,705	715,309	697,341	6,005,055	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
46,967,954	40,353,576	6,614,378	-	قروض وسلف
54,385,659	41,068,885	7,311,719	6,005,055	
9,106,166	611,975	1,092,866	7,401,325	31 ديسمبر 2018
50,550,108	46,363,805	4,186,303	-	دائنون ومطلوبات أخرى (باستثناء الدفعات مقدماً)
59,656,274	46,975,780	5,279,169	7,401,325	قروض وسلف
59,656,274	46,975,780	5,279,169	7,401,325	

20- تحليل الموجودات والمطلوبات الجوهرية

يعرض الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات بناء على الوقت المتوقع لتسويتها أو استردادها. تم تصنيف الموجودات والمطلوبات للمتاجرة بحيث تستحق و/أو السداد خلال 12 شهر وبصرف النظر عن الاستحقاقات التعاقدية للمنتجات:

المجموع	أكثر من سنة	3 اشهر إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموجودات
2,369,410	-	-	2,369,410	النقد والنقد المعادل
5,806,429	-	4,037,597	1,768,832	مدينون وموجودات أخرى
8,429,204	8,429,204	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
60,323,903	60,323,903	-	-	الأرباح أو الخسائر
22,362,471	22,362,471	-	-	عقارات استثمارية
618,189	618,189	-	-	استثمار في شركات زميلة
				ممتلكات ومعدات
99,909,606	91,733,767	4,037,597	4,138,242	
7,878,883	715,305	697,341	6,466,237	المطلوبات
39,767,159	35,167,159	4,600,000	-	دائنون ومطلوبات أخرى
47,646,042	35,882,464	5,297,341	6,466,237	قروض وسلف
52,263,564	55,851,303	(1,259,744)	(2,327,995)	صافي فجوة السيولة

20- تحليل الموجودات والمطلوبات الجوهرية (تتمة)

فيما يلي قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2018:

المجموع	أكثر من سنة	3 اشهر إلى 12 شهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				الموجودات
6,571,267	-	-	6,571,267	النقد والنقد المعادل
6,261,915	-	4,140,830	2,121,085	مدينون وموجودات أخرى
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح
9,721,768	9,721,768	-	-	أو الخسائر
64,487,981	64,487,981	-	-	عقارات استثمارية
24,230,450	24,230,450	-	-	استثمار في شركات زميلة
91,408	91,408	-	-	أثاث ومعدات
<u>111,364,789</u>	<u>98,531,607</u>	<u>4,140,830</u>	<u>8,692,352</u>	
				المطلوبات
9,726,702	611,982	1,092,866	8,021,854	دائنون ومطلوبات أخرى
39,967,159	37,467,159	2,500,000	-	قروض وسلف
<u>49,693,861</u>	<u>38,079,141</u>	<u>3,592,866</u>	<u>8,021,854</u>	
61,670,928	60,452,466	547,964	670,498	صافي فجوة السيولة

21- قياس القيمة العادلة

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- ◀ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة
- ◀ المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- ◀ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

إن تقييم أهمية المدخلات يتطلب إصدار الأحكام مع مراعاة العوامل المرتبطة بالأصل أو الالتزام.

21- قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 ديسمبر 2019			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
8,429,204	-	-	8,429,204
31 ديسمبر 2018			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أسهم غير مسعرة			
9,721,768	-	-	9,721,768

خلال سنة 2019 أو 2018، لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

أساليب التقييم

تستثمر المجموعة في شركات ذات أغراض خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تتم المعاملات في هذه الاستثمارات بشكل منتظم. تستعين المجموعة بأسلوب تقييم يستند إلى صافي قيمة الموجودات بالنسبة لهذه المراكز. ويتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات حسب الضرورة لكي تعكس اعتبارات مثل الخصومات المرتبطة بالسيولة في السوق والعوامل المحددة الأخرى المتعلقة بالاستثمارات. وبالتالي، يتم إدراج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

بالنسبة لكافة الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يشير تقييم الإدارة إلى أن القيمة الدفترية تعادل تقريباً القيمة العادلة.

مطابقة القيمة العادلة ضمن المستوى 3

يوضح الجدول التالي مطابقة كافة الحركات في القيمة العادلة للبنود المصنفة ضمن المستوى 3 والتي تحدث بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية:

في 1 يناير دينار كويتي	تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	إجمالي الأرباح المسجلة في الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	صافي (المبيعات) والمشتريات دينار كويتي	في 31 ديسمبر دينار كويتي
31 ديسمبر 2019				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة				
9,721,768	-	2,261,056	(3,533,620)	8,429,204
31 ديسمبر 2018				
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: أسهم غير مسعرة				
-	10,891,376	93,077	(1,262,685)	9,721,768

21- قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.1 الأدوات المالية (تتمة)

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة للتقييم:

يعرض الجدول التالي المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة، إلى جانب تحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر:

مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	حساسية المدخلات للقيمة العادلة
الخصم لضعف التسويق	20%	838,053 دينار كويتي، إن الزيادة (النقص) بنسبة 10% في معدل الخصم سوف يؤدي إلى نقص (زيادة) القيمة العادلة بمبلغ 925,541 دينار كويتي

إن الخصم لضعف التسويق يمثل المبالغ التي توصلت المجموعة إلى أن المشاركين في السوق سوف يقومون بمراجعاتها عند تسعير الاستثمارات.

21.2 الأدوات غير المالية

توضح الجداول التالية الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
الإجمالي	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	مدخلات جوهرية ملحوظة (المستوى 2)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة (المستوى 3)
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
60,323,903	-	-	60,323,903
64,487,981	-	-	64,487,981

31 ديسمبر 2019
عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2018
عقارات استثمارية

لم يكن هناك أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال سنة 2019 و 2018.

تم الإفصاح عن مطابقة قياسات القيمة العادلة المتكررة للعقارات الاستثمارية المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة ضمن الإيضاح 8.

لم يكن هناك أي تغييرات في أساليب التقييم خلال السنة. يوضح الجدول التالي أساليب التقييم المستخدمة في تحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 والمدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

النطاق	النطاق	المدخلات الرئيسية غير الملحوظة	القيمة العادلة	القيمة العادلة	أسلوب التقييم
2018	2019		2018	2019	
			دينار كويتي	دينار كويتي	
21 - 70	4 - 55	- متوسط الإيجار (للمتر المربع) (دينار كويتي)	28,078,813	29,321,711	طريقة رسملة الإيرادات
4.52%-20.75%	2.43%-16.42%	- معدل العائد (%)			
165 - 10,587	165 - 10,537	- السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	36,409,168	31,002,192	طريقة المقارنة بالسوق

شركة إنجازات للتنمية العقارية ش.م.ك.ع. والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2019

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

21- قياس القيمة العادلة (تتمة)

21.2 الأدوات غير المالية (تتمة)

تحليل حساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الأيجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع بصفة منفردة سوف يؤدي إلى زيادة (نقص) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر الجوهرية الأساسية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في دولة الكويت.

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم		
2018	2019			
دينار كويتي	دينار كويتي			
1,403,941	1,466,086	+/- 5%		متوسط الأيجار
2,132,021	4,716,531	+/- نقطة أساسية		معدل العائد
1,306,800	6,057,135	+/- 5%		سعر المتر المربع

22- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة للمساهمين.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية وسمات المخاطر للموجودات الأساسية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو إجراءات المعاملات على أسهم الخزينة أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لتخفيض المديونية.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة القروض والسلف ذات معدلات الفائدة ضمن صافي الدين ناقصاً النقد والنقد المعادل. لغرض إدارة رأس المال المجموع، يتضمن رأس المال كلاً من رأس المال المصدر وعلاوة إصدار الأسهم وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,967,159	39,767,159	قروض وسلف ذات معدلات فائدة ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(6,571,267)	(2,369,410)	
33,395,892	37,397,749	صافي الدين
61,670,928	52,263,564	رأس المال
95,066,820	89,661,313	راس المال وصافي الدين
35%	42%	معدل الإقراض

23- التزامات ومطلوبات محتملة

التزامات رأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2019، لدى المجموعة عقود إنشاءات جارية مع أطراف أخرى وبالتالي فهي ملتزمة بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 2,639,774 دينار كويتي (2018: 6,615,652 دينار كويتي). ليس هناك أي التزامات تعاقدية تتعلق بالعقارات الاستثمارية المكتملة.

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

أبرمت المجموعة عقود تأجير تشغيلي لمحفظه عقاراتها الاستثمارية. ومدة هذه العقود تتراوح بين سنة الى سنتين وتتضمن شروطاً تنص على التقييم الدوري المستمر لمصروفات التأجير طبقاً للشروط السائدة في السوق.

فيما يلي الحد الأدنى لأرصدة التأجير المدينة طبقاً لعقود التأجير التشغيلي كما في 31 ديسمبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,244,948	1,283,359	خلال سنة واحدة بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
3,950,544	531,614	
<u>5,195,492</u>	<u>1,814,973</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمستأجر

يعرض الجدول التالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستقبلية المستحقة بموجب عقود التأجير التشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
143,957	-	خلال سنة واحدة بعد سنة ولكن ليس أكثر من 5 سنوات
494,114	-	
<u>638,071</u>	<u>-</u>	

احتمالية مطالبات قانونية

تعمل المجموعة في قطاع العقارات وهي عرضة للنزاعات القانونية مع المستأجرين ضمن سياق الأعمال الطبيعي. ولا ترى الإدارة أن مثل هذه الإجراءات القانونية سيكون لها تأثير مادي على النتائج والمركز المالي للمجموعة.

مطلوبات محتملة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
423,910	429,586	خطابات ضمان

لدى المجموعة مطلوبات محتملة تتعلق بضمان بنكي ناتج في سياق العمل المعتاد وليس من المتوقع ان ينشأ عنه أي التزامات مادية. إن الودائع محددة الاجل بمبلغ 429,586 دينار كويتي (2018: 423,910 دينار كويتي) مقيدة مقابل خطابات ضمان مقدمة الى المجموعة من البنك المتعامل معها (ايضاح 5).