

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2017

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2017 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة 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 أكتوبر 2017 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 الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 93% من إجمالي الموجودات ويتم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 51,897,000 كما في 31 أكتوبر 2017.

تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيًا لتقييم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية على أساس سنوي.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

ونظرا لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وكذلك أهمية الإفصاحات المرتبطة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق عدة إجراءات كما يلي:

- لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بالاستعانة بمتخصصين في مجال التقييم لدينا للمساعدة في تدقيق تقييم العقارات الاستثمارية والتحقق من الافتراضات والتقديرات المستخدمة.
- لقد قمنا بإجراءات التدقيق لعينة من محفظة العقارات الاستثمارية للتحقق فيما لو كانت البيانات المتاحة المرتبطة بالعقارات والمقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة تعكس سجلات العقارات الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 4 و 16 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، وذلك 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 ونحن لا نبدي ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه حال توفرها 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 التي حصلنا 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.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه 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 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 المادية 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.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية 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.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

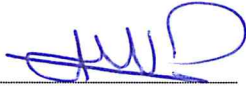
مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد 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 تأكد 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 ونتحمل 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 نصح 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.

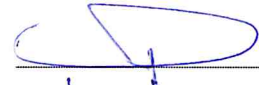
**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)**

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 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



محمد حمد السلطان
مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكرتلي العالمية



وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

21 يناير 2018
الكويت

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,406,929	3,212,735		الإيرادات
(161,948)	(235,038)		إيرادات تأجير عقارات
			مصروفات عقارات
2,244,981	2,977,697		صافي إيرادات تأجير عقارات
-	820,381	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
1,697,089	1,980,477	4	أرباح من بيع عقارات استثمارية
141,013	-		أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
28,963	7,804		أتعاب إدارة وحوافز
59,736	3,504		إيرادات توزيعات أرباح
120,077	6,879		إيرادات أخرى
4,291,859	5,796,742		
			المصروفات
(674,354)	(707,562)	5	تكاليف موظفين
(332,120)	(791,868)		تكاليف تمويل
(500,000)	(220,597)	6	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(227,179)	(263,380)		مصروفات إدارية أخرى
(1,733,653)	(1,983,407)		
2,558,206	3,813,335		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(23,024)	(34,320)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(56,474)	(95,969)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,659)	(38,387)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(16,100)	(66,500)	7	زكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,436,949	3,578,159		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,436,949	3,578,159		اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
9.85 فلس	14.46 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخففة

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

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 أكتوبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
156,181	179,931		عقار ومعدات
40,451,707	51,897,000	4	عقارات استثمارية
2,596,927	2,376,330	6	موجودات مالية متاحة للبيع
<u>43,204,815</u>	<u>54,453,261</u>		
			موجودات متداولة
2,757,060	-	4	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
65,603	358,833		أرصدة مدينة
845,359	972,479		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>3,668,022</u>	<u>1,331,312</u>		
<u>46,872,837</u>	<u>55,784,573</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	7	رأس المال
77,200	77,200	7	علاوة إصدار أسهم
(182,758)	(182,758)	8	أسهم خزينة
68,734	68,734		احتياطي أسهم خزينة
3,053,714	3,435,048	9	احتياطي اجباري
4,201,559	5,418,618		أرباح محتفظ بها
<u>32,333,447</u>	<u>33,931,840</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
-	5,000,582	10	دائني تمويل إسلامي
258,987	123,265		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>258,987</u>	<u>5,123,847</u>		
			مطلوبات متداولة
13,568,855	15,920,066	10	دائنو تمويل إسلامي
711,548	808,820	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
<u>14,280,403</u>	<u>16,728,886</u>		
<u>14,539,390</u>	<u>21,852,733</u>		إجمالي المطلوبات
<u>46,872,837</u>	<u>55,784,573</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

A.H.T

عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمع.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,436,949	3,578,159		أنشطة العمليات
			ربح السنة
			تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
33,387	24,894		استهلاك
-	(820,381)	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
(1,697,089)	(1,980,477)	4	ربح من بيع عقارات استثمارية
(141,013)	-		ربح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(59,736)	(3,504)		إيرادات توزيعات أرباح
113,899	33,661		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
500,000	220,597	6	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
332,120	791,868		تكاليف تمويل
1,518,517	1,844,817		
(6,142)	(293,230)		تعديلات في رأس المال العامل:
(907,518)	88,126		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
			أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
604,857	1,639,713		النقد الناتج من العمليات
(380,784)	(169,383)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
224,073	1,470,330		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(17,676)	(48,644)		إضافات إلى عقار ومعدات
(2,757,060)	-		دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
(6,839,234)	(9,982,102)		شراء عقارات استثمارية
4,652,089	4,094,727		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
541,016	-		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
59,736	3,504		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(4,361,129)	(5,932,515)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(347,142)	(691,153)		تكاليف تمويل مدفوعة
6,395,750	7,251,078		صافي المحصل من دائني تمويل إسلامي
(1,649,805)	(1,970,620)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
4,398,803	4,589,305		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
261,747	127,120		صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
583,612	845,359		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر
845,359	972,479		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر

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

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

	المجموع دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
	32,333,447	4,201,559	3,053,714	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998
	3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-
	(1,979,766)	(1,979,766)	-	-	-	-	-
	-	(381,334)	381,334	-	-	-	-
	33,931,840	5,418,618	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998
	31,546,303	4,866,188	2,797,893	68,734	(182,758)	77,200	23,919,046
	2,436,949	2,436,949	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-
	2,436,949	2,436,949	-	-	-	-	-
	(1,649,805)	(1,649,805)	-	-	-	-	-
	-	(1,195,952)	-	-	-	-	1,195,952
	-	(255,821)	255,821	-	-	-	-
	32,333,447	4,201,559	3,053,714	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998

في 31 أكتوبر 2017

في 1 نوفمبر 2015
ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)
إصدار أسهم منحة (إيضاح 7)
التحويل إلى الاحتياطي الإجباري (إيضاح 9)

في 31 أكتوبر 2016

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

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليها معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 21 يناير 2018. يحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

تأسست الشركة الأم بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية، وتم ادراج أسهمها للتداول العام في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الدور 66، ص.ب. 20678 الصفاة-13067 دولة الكويت.

قامت الشركة الأم في 23 أبريل 2017 بتأسيس شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها، شركة الشخص الواحد ("الشركة التابعة") برأس مال بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الايضاح رقم 2.3 أدناه).

يتمثل الغرض من تأسيس المجموعة في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الاستثمارية وتقوم بالأنشطة التالية:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الأم أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الأم.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير واستئجار الفنادق والنوادي والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT).

يكون للمجموعة مباشرة العمليات السابق ذكرها داخل وخارج الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير، ويجوز للمجموعة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تلتزم المجموعة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للمجموعة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

2 السياسات 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 وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المسعرة المتاحة للبيع التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للمجموعة.

2.2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية الذي يفترض أن المجموعة سوف تتمكن من الوفاء بشروط السداد التعاقدية للتسهيلات البنكية وفقاً لما ورد في الايضاح رقم 10.

كما في 31 أكتوبر 2017، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للمجموعة 15,397,574 دينار كويتي. تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 15,920,066 دينار كويتي وتستحق بموجب الشروط التعاقدية خلال 12 شهر من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

دون النظر الى ما ورد أعلاه، لا ترى الإدارة أن هذه الظروف تشير الى وجود عدم تأكد مادي يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبناءً عليه، فقد تم اعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية اخذاً في الاعتبار الافتراضات التالية:

- اعترفت المجموعة بصافي ربح بمبلغ 3,578,159 دينار كويتي كما حققت تدفقات نقدية تشغيلية موجبة بمبلغ 1,470,330 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017؛
- إن المتحصلات من المبيعات المتوقعة للموجودات تكفي للوفاء بالتزامات القروض عند استحقاقها؛
- سيتم الوفاء بالمدفوعات الإضافية المطلوبة من خلال التدفقات النقدية التشغيلية؛
- لم تخالف المجموعة أي اتفاقيات قروض كما لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض التي قامت بإبرامها. فضلاً عن ذلك، نجحت المجموعة في تجديد تسهيلات التمويل الإسلامي قصيرة الاجل الحالية وفقاً لما هو وارد في الايضاح رقم 10؛ و
- تم إيداع إيرادات التأجير في الحسابات البنكية المخصصة لغرض سداد أقساط القروض.

وفقاً لما ورد أعلاه، تتوقع الإدارة بصورة معقولة أن يتوافر لديها الموارد الكافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية

المحاسبة عن المعاملات والاحداث الجديدة

أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الام وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2017. 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المحاسبة عن المعاملات والاحداث الجديدة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي إلى ممارسة السيطرة. عندما 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 يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقا للقيمة العادلة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الام وشركتها التابعة كما يلي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعلية	نسبة الملكية الفعلية
المحتفظ بها مباشرة			كما في 31 أكتوبر 2016	أكتوبر 2017
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و	الكويت	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	100%	-

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءا منها) بدلا من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات الا في ظروف محدودة لإطفاء الموجودات غير الملموسة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية او المركز او الأداء المالي للمجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير أو التفسيرات أو التعديلات التي صدرت ولكن لم تسر بعد.

معيير المحاسبة الدولي 7 مبادرة الإفصاح - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزءاً من مبادرة الإفصاح الخاصة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية المجمعة تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كل من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية. عند التطبيق المبدي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترة السابقة. تسري هذه التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017.

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

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس، وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يضم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاث لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض معلومات المقارنة ليس إلزامياً. فيما يتعلق بمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على بياناتها المالية المجمعة عند تطبيقه.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجوز التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال وهيئات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على بياناتها المالية المجمعة.

تسري التعديلات في المستقبل مع السماح بالتطبيق المبكر.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يصبح معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. ويتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

ربح بيع عقارات استثمارية

يتحقق الربح من بيع عقارات استثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الجوهرية للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود الإيجار.

إيرادات توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

أتعاب إدارة

تستحق أتعاب الإدارة المكتسبة لقاء تقديم خدمات على مدار فترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة.

أتعاب حوافز

تتحقق الأتعاب الناتجة من خدمات استشارات عقارية محددة أو المشاركة في التفاوض على معاملة لطرف آخر عند إنهاء المعاملة الرئيسية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات الى "بنود متداولة" مقابل "بنود غير متداولة" تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحققه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون من المتوقع تحققه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- في صورة نقد ونقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع سداؤه في دورة تشغيل عادية
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير إذا اعتمد تنفيذ الترتيب على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة، أو يقوم الترتيب بنقل الحق في استخدام الأصل أو مجموعة الموجودات حتى وإن لم ينص الترتيب على ذلك صراحة.

المجموعة كمستأجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها ضمن عقود التأجير التشغيلي. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة لأغراض التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المستأجر بناءً على نفس الأسس المتبعة لتسجيل إيرادات التأجير. وتسجل مدفوعات الإيجار المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

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

- مباني : 10 سنوات
- معدات : 5 سنوات
- اثاث وتركيبات : 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار 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 رسلة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للبند المستبدل. كما يتم رسلة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من العقار والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع عند تكبدها.

إن بند العقار والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (التي يتم احتسابها بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل الشامل المجمع عند عدم تحقق الأصل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقار ومعدات (تتمة)

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

يبدأ استهلاك هذه البنود عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام الذي أعدت من أجله.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد مثل هذا المؤشر، أو عند وجود ضرورة لإجراء الاختبار السنوي لتحديد انخفاض القيمة الأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمه أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده للأصل المفرد ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية بصورة مستقلة إلى حد بعيد عن الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمتها الممكن استردادها، يعتبر إن الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه الحسابات من خلال مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ البيانات المالية المجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن العكس محدد بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان من الممكن تحديدها بالصادفي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل الشامل المجمع.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل اثنين من المقيمين الخارجيين المستقلين المعتمدين باستخدام نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم عدم تحقق عقار استثماري عند استبعاده أو عند سحبه نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعاده. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل الشامل المجمع في سنة الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية فترة إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والقروض والمدنيين، والاستثمارات المحتفظ بها لأغراض الاستحقاق، والموجودات المالية المتاحة للبيع. تسجل كافة الموجودات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة المتعلقة بحيازة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق المبدي والقياس (تتمة)

تسجل مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل في إطار زمني محدد من خلال النظم أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) في تاريخ المتاجرة أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية للمجموعة ضمن الفئات الآتية:

- قروض ومدنيين
- موجودات مالية متاحة للبيع

قروض ومدنيين

هذه الفئة هي الأكثر صلة للمجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية من الأيجار والارصدة المدينة الأخرى. إن القروض والمدنيين لا تعتبر من الموجودات المالية غير المشتقة ذات المدفوعات الثابتة أو التي يمكن تحديدها، وغير مسعرة في سوق نشط. تسجل مدفوعات الأيجار والارصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي إلا إذا كانت القيمة الزمنية للأموال جوهرية. وفي هذه الحالة، تسجل الأرصدة المدينة بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. ويتم احتساب مخصص عندما يوجد دليل موضوعي أن المجموعة لن تتمكن من استرداد الأرصدة بالكامل. ويتم شطب الأرصدة إذا كان استردادها أمراً مستبعداً.

موجودات مالية متاحة للبيع

تتألف الموجودات المالية المتاحة للبيع من الموجودات المالية في اسهم. إن الموجودات المالية في اسهم المصنفة كممتاحة للبيع هي تلك التي لا يتم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض المتاجرة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدي، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع ادراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وتضاف إلى احتياطي المتاح للبيع حتى يتم استبعاد الأصل. وفي هذه الحالة، تسجل الأرباح أو الخسائر المترجمة في بيان الدخل الشامل المجمع أو يحدد الأصل المالي كأصل انخفضت قيمته وفي هذه الحالة يعاد تصنيف الخسائر المترجمة من الاحتياطي المتاح للبيع إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

تدرج الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في ترتيب القبض والدفع فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية أم لا، وإلى أي مدى. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم 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 المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداده أيهما أقل.

- 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا أو مجموعة موجودات انخفضت قيمتها. تعتبر قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية منخفضة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغييرات في المتأخرة أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

قروض وسلف

تخضع القروض والسلف الى مخصص مخاطر الائتمان لانخفاض قيمة القروض في حالة وجود دليل موضوعي على ان المجموعة لن تتمكن من تحصيل كافة المبالغ المستحقة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والمبلغ الممكن استرداده الذي يمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بما في ذلك المبلغ الممكن استرداده من الضمانات والكفالات مخصوما بناء على معدل الفائدة التعاقدية. ويؤخذ مبلغ الخسارة الناتج من انخفاض القيمة الى بيان الدخل الشامل المجمع.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمارًا أو مجموعة استثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي وقوع انخفاض كبير أو مستمر في القيمة العادلة للأصل المالي في أسهم على نحو أقل من تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبيرًا" يتم مقابل التكلفة الأصلية للأصل المالي وما إذا كان "مستمرًا" يتم ذلك مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. إذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة، فإن الخسائر المتركمة - التي يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من ذلك الاستثمار والمدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل المجمع- يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل الشامل المجمع. لا يتم عكس خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات في أسهم من خلال بيان الدخل الشامل المجمع، كما تسجل الزيادة في قيمتها العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد ما إذا كان الانخفاض "كبيرًا" أو "متواصلًا" يتطلب احكامًا. ولاتخاذ هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة او حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته الى جانب عدة عوامل أخرى.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق المطلوبات المالية مبدئيًا بالقيمة العادلة بما في ذلك تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التمويل الإسلامي، والدائنين والمصرفيات المستحقة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض وسلف

إن هذه الفئة هي الأكثر ارتباطًا بالمجموعة. بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقًا قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل المجمع عند استبعاد المطلوبات أيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. ويتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم او علامة عند الحيازة والرسوم او التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

تتحقق الأرصدة الدائنة والمطلوبات الأخرى عن مبالغ مستحقة الدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لا.

- 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون للمجموعة حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المحققة وتتوي المجموعة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

تكاليف اقتراض

إن تكاليف الاقتراض التي تتعلق بشكل مباشر بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهريّة لإعداده للاستخدام المحدد أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم إنفاق كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في المدة التي يحدث فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المجموعة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي واللائحة الداخلية للمجموعة. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى راتب الموظفين متضمناً جميع المزايا والمدفوعات وطول مدة الخدمة للموظفين. إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة.

العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ البيانات المالية المجمعة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل الشامل المجمع.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الام حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد التحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الام ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضرائب للسنة. بموجب القانون، فإن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية تخضع من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الام وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ان تتكبد المجموعة تكاليف لتسوية الالتزام ويمكن قياسها.

توزيعات الأرباح

يتم احتساب مخصص لقيمة أي توزيعات أرباح معلنة وتم اعتمادها وفقاً للأصول المرعية، ولم يعد يستند توزيعها الى رغبة المجموعة في او قبل نهاية فترة البيانات المالية المجمعة إلا أنه لم يتم توزيعها في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 المحتفظ بها 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 المحتفظ بها، 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.

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات ذات الصلة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات مادية للقيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الآتية التي كان لها أثراً جوهرياً كبيراً على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات ضمن العقارات الاستثمارية أو العقارات بغرض المتاجرة:

- يتألف العقار الاستثماري من الأرض والمباني غير المخصصة للاستخدام بصورة جوهرياً من قبل المجموعة أو لغرض عملياتها، وغير مخصصة للبيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية للحصول على إيرادات التأجير وزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه المباني بصورة أساسية إلى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- تتألف العقارات بغرض المتاجرة من العقار المحتفظ به لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يمثل هذا العقار بصورة رئيسية ذلك العقار الذي تقوم المجموعة بتطويره وتنوي بيعه قبل أو عند إتمام عملية الإنشاء.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة الأوراق المالية لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو متاحة للبيع.

تقوم الإدارة بتصنيف الأوراق المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم حيازتها في المقام الأول لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل ويمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

إن تصنيف الاستثمارات كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات. عند عدم تصنيف هذه الاستثمارات كـ "محتفظ بها للمتاجرة" ولكن لها قيمة عادلة موثوقة ومتاحة بسهولة وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة المعتادة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الأوراق المالية الأخرى كمتاحة للبيع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كموجودات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك الدليل على أن الشركة المستثمر فيها تتعرض لصعوبات مالية جوهرية وتدهور في التدفقات النقدية وتواجه تغيرات غير مواتية في الأعمال والعوامل الاقتصادية المحيطة.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تتعلق بمخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديلات مادية في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المقاييس المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. إن الظروف الحالية والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق أو لظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند وقوعها.

تقييم الموجودات المالية في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الموجودات المالية في الأسهم غير المسعرة عادةً على إحدى العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص لقطاع أعمال ما؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للموجودات المالية في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات جوهرية.

تقييم العقارات الاستثمارية

فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تعليمات هيئة أسواق المال رقم (ه.ا.م./ق.ر.ر./أ.م. 2012/5) بشأن تقييم العقارات.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على تقديرات تم إعدادها من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين. يعرض الايضاح رقم 4 الطرق الجوهرية والافتراضات المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة كما يلي:

2016	2017	
2,436,949	3,578,159	ربح السنة (دينار كويتي)
247,470,718	247,470,718	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
9.85	14.46	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

4 عقارات استثمارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,347,473	40,451,707	في 1 نوفمبر
7,059,234	12,739,162	إضافات 1
(2,955,000)	(2,114,250)	مستبعدات 2
-	820,381	التغير في القيمة العادلة 3
<u>40,451,707</u>	<u>51,897,000</u>	في 31 أكتوبر

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,536,473	1,866,000	عقارات قيد التطوير
33,915,234	50,031,000	عقارات مطورة
<u>40,451,707</u>	<u>51,897,000</u>	

1 خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بسداد دفعة مقدما لحيازة بعض العقارات الاستثمارية من أطراف ليست ذات علاقة بمبلغ 2,757,060 دينار كويتي. وانتهت المعاملة بنجاح خلال السنة الحالية.

2 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 2,114,250 دينار كويتي (2016: 2,955,000 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 3,594,396 دينار كويتي (2016: 4,350,000 دينار كويتي) ما أدى الى ربح محقق من البيع بمبلغ 1,480,146 دينار كويتي (2016: 1,395,000 دينار كويتي).

يتضمن ربح بيع عقارات استثمارية خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 مبلغ محقق بقيمة 500,331 دينار كويتي وتم تسجيله عند استلام الدفعة الأخيرة المتعلقة بمحفظه عقارية معينة يتم تصفيته.

3 خلال السنة السابقة، استلمت المجموعة مبلغ وقدره 302,089 دينار كويتي عند بيع عقار سبق تخفيض قيمته. تم تسجيل المقابل المستلم ضمن بند "ربح بيع عقارات استثمارية" في بيان الدخل الشامل المجمع.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات يجريها اثنين من خبراء تقييم العقارات المستقلين المعتمدين باستخدام أقل التقييمات، ومزيج من طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقار. إن تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات تتم بناءً على إيرادات التشغيل العادية المتولدة من العقار والتي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المعاملات المقارنة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. بناءً على هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 820,381 دينار كويتي مقارنة بقيمتها المدرجة بالدفاتر كما في 31 أكتوبر 2017 (2016: زيادة بمبلغ 24,598 دينار كويتي). خلال السنة السابقة، قررت الإدارة عدم المحاسبة عن الربح في بياناتها المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 نظراً لعدم وجود أي تأثير جوهري له على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات الى اليات التقييم المستخدمة والتي تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13. لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 للجدول الهرمي خلال السنة.

قياس القيمة العادلة

تقوم الإدارة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بتحليل التحركات في قيمة كل عقار. ولأغراض هذا التحليل، تعمل الإدارة على التحقق من المدخلات الجوهرية المطبقة على أحدث عملية تقييم من خلال مطابقة المعلومات عند احتساب التقييم مع العقود (مثل مبالغ الأيجار في عقود الأيجار)، وتقارير السوق (مثل الأيجار في السوق، ومعدلات الرسملة في تقارير السوق العقاري) وغيرها من المستندات ذات الصلة. إضافة الى ذلك، يتم اختبار دقة العملية المحاسبية على أساس العينة.

4 عقارات استثمارية (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم اعتبار كل عقار كأصل مستقل بناء على طبيعته المتميزة وموصفاته والمخاطر المرتبطة به. كما يتم مقارنة أحد التقييمات الصادرة لكل عقار مع تقييم الفترة السنوية السابقة لنفس العقار. وفي حالة التغير في القيمة العادلة (بالموجب أو السالب)، يتم دراسة التغييرات بصورة أكبر من خلال مناقشتها مع خبراء التقييم الخارجيين.

كما تقوم الإدارة بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل عقار مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد مدى معقولية التغيير.

تقوم الإدارة على أساس سنوي بعرض نتائج التقييم الصادرة من خبراء التقييم الخارجيين للمجموعة على لجنة التدقيق والمدققين المستقلين للمجموعة. ويتضمن ذلك مناقشة الافتراضات الجوهرية المستخدمة في اعداد التقييمات.

لم يحدث أي تغييرات أخرى في آليات التقييم خلال السنة.

يتم تصنيف كافة الأرباح والخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع لقياسات القيمة العادلة المتكررة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

آليات التقييم المستخدمة لتحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لدى المجموعة فئة واحدة من العقارات (العقارات السكنية والتجارية). يوضح الجدول التالي ما يلي:

- وصف آليات التقييم المطبقة
- المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك التفاوت بين الايجار المحدد لمختلف الوحدات في نفس العقار
- لأغراض قياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3، تم استخدام المعلومات الكمية حول المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لقياس القيمة العادلة.

آليات التقييم	القيمة العادلة 2017 دينار كويتي	القيمة العادلة 2016 دينار كويتي	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	تتراوح بين 2016	تتراوح بين 2017
طريقة رسمة الإيرادات	48,831,000	40,451,707	* متوسط الايجار (للمتر المربع) (دينار كويتي) * معدل العائد	5-8 6.64%-10.95%	5-8 7.34%-11.10%
طريقة المقارنة بالسوق	3,066,000	-	* السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	لا ينطبق	402-533

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الايجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع كل على حدة قد يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم الى التغييرات في الافتراضات الأساسية الأكثر جوهرية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة بدولة الكويت.

التغيرات في افتراضات التقييم	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	التأثير على ربح السنة
متوسط الايجار	2,441,550	1,884,100	+/- 5%
معدل العائد	2,861,712	2,190,935	+/- نقطة اساسية
سعر المتر المربع	153,300	-	+/- 5%

5 تكاليف موظفين

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	مصرفات رواتب مكافأة نهاية الخدمة ومصرفات الاجازات تكاليف موظفين أخرى
550,638	453,457	
80,349	168,364	
76,575	52,533	
707,562	674,354	

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

6 موجودات مالية متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
215,815	94,790	أوراق مالية مسعرة
2,381,112	2,281,540	أوراق مالية غير مسعرة
<u>2,596,927</u>	<u>2,376,330</u>	

يتم قياس القيمة العادلة للأوراق المالية المسعرة بناءً على الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة. لا يمكن قياس القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بصورة موثوق منها وبناءً عليه، تدرج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة. لا توجد سوق نشطة لهذه الاستثمارات ولم يتوافر معاملات حديثة لها تشير إلى القيمة العادلة الحالية لها. بناءً على التقييم الداخلي للإدارة، سجلت المجموعة خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 121,025 دينار كويتي (2016: 292,866 دينار كويتي) فيما يتعلق بالأوراق المالية المسعرة، وبمبلغ 99,572 دينار كويتي (2016: 207,134 دينار كويتي) لبعض الأوراق المالية غير المسعرة في بيان الدخل الشامل المجمع للمحاسبة عن الظروف غير الملائمة التي تؤثر على بعض الاستثمارات ولذلك تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى المبلغ الذي من الممكن استرداده.

تم عرض تعرض المجموعة لمخاطر السوق فيما يتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع في الايضاح رقم 14.1.3.

7 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الاسهم	
2016	2017	2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
25,114,998	25,114,998	251,149,980	251,149,980

أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة بالكامل نقداً)

ب- علاوة إصدار الأسهم
إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

ج- توزيعات أرباح

في 26 يناير 2017، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة الام على دفع توزيعات ارباح نقدية بمبلغ 1,979,766 دينار كويتي (باستثناء أسهم الخزينة) (2015: 1,649,805 دينار كويتي) إلى مساهمي الشركة الام المسجلين كما في تاريخ الجمعية العمومية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 بقيمة 8 فلس (2015: 7 فلس) للسهم. لم يتم إصدار أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 (2015: بمبلغ 1,195,952 دينار كويتي بنسبة 5%) للمساهمين المسجلين للشركة الام.

اقترح مجلس إدارة الشركة الام توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 1,979,766 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 بقيمة 8 فلس للسهم إلى (باستثناء أسهم الخزينة) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2016: 16,100 دينار كويتي). يخضع هذا المقترح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية العادية.

8 أسهم خزينة

2016	2017	
3,679,266	3,679,266	عدد اسهم الخزينة
1.46%	1.46%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
182,758	182,758	التكلفة (دينار كويتي)
275,945	316,417	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطات التي تقابل تكاليف أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

9 احتياطي اجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الام، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاجباري. يجوز للشركة الام أن تقرر وقف تلك التحويلات السنوية عندما يصل إجمالي الاحتياطي الاجباري إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

10 دائنو تمويل إسلامي

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,601,908	21,207,148	المبلغ الإجمالي
(33,053)	(286,500)	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
<u>13,568,855</u>	<u>20,920,648</u>	

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل التورق التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية التي تم إدراجها في اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.333% (2016: 4%) سنوياً. إن التسهيلات المستحقة خلال 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة بقيمة 15,920,066 دينار كويتي (2016: 13,568,855 دينار كويتي) تم تصنيفها ضمن المطلوبات المتداولة في بيان المركز المالي المجمع.

تتباين الاتفاقيات البنكية بين اتفاقيات القروض، إلا أنها تتطلب بشكل عام ألا يتجاوز معدل القرض الى القيمة نسبة 100%. ومن المحتمل أن تتطلب أي مخالفة للاتفاقية من المجموعة سداد القرض عند الطلب.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض التي ابرمتها كما لم تتعثر في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

11 أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
220,000	-	دائنون من شراء عقارات استثمارية
70,472	43,561	إجازات موظفين مستحقة
224,294	258,424	مصرفات مستحقة *
15,778	120,157	إيرادات تأجير مؤجلة
181,004	386,678	مطلوبات أخرى **
<u>711,548</u>	<u>808,820</u>	

* إن المبلغ المدرج ضمن مصرفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ 66,500 دينار كويتي (2016: 16,100 دينار كويتي).

** إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 168,676 دينار كويتي (2016: 105,157 دينار كويتي).

12 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

12 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط مماثلة لتلك السائدة في سياق تنفيذ المعاملات التجارية البحتة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربح. لم يتم تقديم أي ضمانات للأرصدة المدينة لأي طرف ذي علاقة. لم تسجل المجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 أي انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2016: لا شيء). تم إجراء هذا التقييم في نهاية السنة المالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق الذي تعمل فيه الطرف ذي العلاقة.

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
185,880	145,260	مزايا قصيرة الأجل
81,488	13,769	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>267,368</u>	<u>159,029</u>	

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي (2016: 16,100 دينار كويتي) هي في حدود المبلغ الذي تسمح به اللوائح المحلية وتخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الام.

13 مطلوبات طارئة والتزامات

التزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2017، قامت المجموعة بتوقيع عقود انشاءات مستمرة مع أطراف أخرى والتزمت لاحقاً بمصروفات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 123,000 دينار كويتي (2016: 50,000 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المطورة.

التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالتوقيع على عقود تأجير تشغيلي لمحفظه العقارات الاستثمارية الخاصة بها والتي تتألف من بعض العقارات السكنية. يبلغ متوسط مدة عقود التأجير سنة واحدة قابلة للتجديد سنوياً.

التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقد تأجير تشغيلي لإيجار مساحة وتبلغ مدة العقد 5 سنوات. لدى المجموعة خيار تأجير الأصل لمدة خمس سنوات أخرى إضافية.

فيما يلي الحد الأدنى لعقود التأجير المستحقة بموجب عقد التأجير التشغيلي كما في 31 أكتوبر:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	174,113	خلال سنة واحدة
-	401,766	بعد سنة واحدة وليس أكثر من خمس سنوات
<u>-</u>	<u>575,879</u>	

المطلوبات المحتملة

سجلت المجموعة التزام محتمل بمبلغ 762,565 دينار كويتي (2016: 8,250 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات الصادرة من بنك الى بعض المقاولين.

14 إدارة المخاطر

تكمن المخاطر في أنشطة المجموعة ولكن تُدار هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والأدوات الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به.

تتألف المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي من المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم الكفالات لدعم هذه العمليات. لدى المجموعة أرصدة مدينة وموجودات أخرى ونقد وأرصدة لدى البنوك تنتج مباشرة من عملياتها. وتحفظ المجموعة أيضاً بعقارات استثمارية واستثمارات متاحة للبيع. لا تدخل المجموعة في معاملات خاصة بالمشنقات.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

14.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر هي: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق للموجودات المالية المتاحة للبيع.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً إلى فئات متعددة للموجودات والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

14.1.1 مخاطر معدلات الربح

تنتج مخاطر معدلات الربح من مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي التي تستحق على المدى القصير بما لا يتجاوز 12 شهر. تتعرض المجموعة لمخاطر محدودة فيما يتعلق بالأرباح المستحقة نظراً لحقيقة أن دائني التمويل الإسلامي تحمل معدلات أرباح ثابتة.

14.1.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية يتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات مدرجة بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للمجموعة) وصافي استثمارات المجموعة بعملة أجنبية.

ترى الإدارة أنه توجد مخاطر محدودة للتعرض لخسائر جوهرية بسبب تقلب أسعار الصرف.

14.1.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الأسهم. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتاحة للبيع لأغراض استراتيجية وليس لأغراض المتاجرة ولا تقوم المجموعة بتداول هذه الاستثمارات بصورة نشطة. يتمثل الغرض الأساسي لاستراتيجية استثمارات المجموعة في تعظيم عائدات الاستثمار. يتم إدارة الاستثمارات المادية ضمن المحفظة على أساس فرادي كما يتم اعتماد قرارات البيع والشراء من خلال الإدارة التنفيذية.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن انكشاف الأسهم المسجلة غير المتداولة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة كان بمبلغ 2,281,540 دينار كويتي (2016: 2,381,112 دينار كويتي). لا يوجد أي تأثير على الأرباح أو الخسائر حتى يتم بيع هذه الاستثمارات أو انخفاض قيمتها نتيجة للتقلب في القيمة العادلة للسنة.

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

في حالة انخفاض الاستثمار في الأسهم المسعرة المصنفة كموجودات متاحة للبيع بنسبة 5% في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فسوف يؤدي ذلك إلى زيادة أسعار الأسهم بمبلغ 4,740 دينار كويتي (2016: 5,340 دينار كويتي). إن التغيير المعاكس بنفس النسبة فسوف يؤدي إلى تأثير معاكس في المكونات الأخرى لحقوق الملكية.

14 إدارة المخاطر (تتمة)

14.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الأرصد لدى البنوك والايجار والارصدة المدينة الأخرى. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان من خلال ايداع أموال في مؤسسات مالية طيبة السمعة ذات معدل ائتماني مناسب.

أرصدة عقود ايجار مدينة

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالسماط الفردية لكل عميل. كما يتم تقييم المستأجرين وفقا للمعايير التي تضعها المجموعة قبل الدخول في ترتيبات الايجار. كما يتم تقييم جدارة المستأجر في وقت الدخول في ترتيبات الايجار. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يماثل القيمة المدرجة بالدفاتر لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

الأرصدة المدينة الناتجة من بيع عقار استثماري

يتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعميل من خلال مطالبة العملاء بسداد دفعات مقدما قبل نقل الملكية، وبالتالي تحد المجموعة بصورة جوهرية من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها في هذا الشأن.

13.3 مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر تسهيلات بنكية تجدد بشكل سنوي. تتأكد المجموعة من توفر أموال كافية ومصادر تمويل للوفاء بأي التزامات عند استحقاقها. يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصصة لدى المجموعة في 31 أكتوبر استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية.

المجموع	أكثر من سنة واحدة	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				في 31 أكتوبر 2017
21,207,148	5,213,664	-	15,993,484	دائنو تمويل إسلامي
				أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
				(باستثناء المخصصات والمدفوعات
				مقدما)
519,987	-	211,942	308,045	
21,727,135	5,213,664	211,942	16,301,529	المجموع
				في 31 أكتوبر 2016
				دائنو تمويل إسلامي
				أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
				(باستثناء المخصصات والمدفوعات
				مقدما)
13,601,908	-	-	13,601,908	
590,613	-	107,704	482,909	
14,192,521	-	107,704	14,084,817	المجموع

كما في 31 أكتوبر 2017، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 15,397,574 دينار كويتي (2016: 10,612,381 دينار كويتي). لدى الإدارة القدرة على تسوية التزاماتها من مصادر الدخل أو تجديد التسهيلات الائتمانية، بما في ذلك التسوية وفقاً لعقود التسهيلات الائتمانية السنوية.

15 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموع هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها المجموعة وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تدير المجموعة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

لحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تخفيض قيمة القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2017 و 31 أكتوبر 2016.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض المتمثل في صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائداً صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية للمجموعة.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,568,855	20,920,648	دائنو تمويل اسلامي
590,613	519,987	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)
(845,359)	(972,479)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
13,314,109	20,468,156	صافي الدين
32,333,447	33,931,840	إجمالي رأس المال
45,647,556	54,399,996	إجمالي رأس المال وصافي الدين
29.17%	37.63%	معدل الإقراض

16 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
 - في ظل غياب السوق الرئيسي، 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 تعظيم الاعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة.

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة 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 الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية المجمعة.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع المسعرة.

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

قياس القيمة العادلة باستخدام			2017	
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	تاريخ التقييم	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة موجودات مالية متاحة للبيع: أسهم مسعرة
-	94,790	94,790	31 أكتوبر 2017	
51,897,000	-	51,897,000	31 أكتوبر 2017	عقارات استثمارية
<u>51,897,000</u>	<u>94,790</u>	<u>51,991,790</u>		

قياس القيمة العادلة باستخدام			2016	
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	تاريخ التقييم	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة موجودات مالية متاحة للبيع: أسهم مسعرة
-	215,815	215,815	31 أكتوبر 2016	
40,451,707	-	40,451,707	31 أكتوبر 2016	عقارات استثمارية
<u>40,451,707</u>	<u>215,815</u>	<u>40,667,522</u>		

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات خلال 2017 و2016.

تم الإفصاح ضمن الإيضاح رقم 4 عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمي كما في 31 أكتوبر 2017 و 2016.

تم الإفصاح ضمن الإيضاح رقم 4 حول البيانات المالية المجمعة عن مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

لا يتضمن الجدول أعلاه مبلغ 2,281,540 دينار كويتي (2016: 2,381,112 دينار كويتي) المتعلق بالاستثمارات غير المسعرة المتاحة للبيع المقاسة بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والتي لم يتم الإفصاح عنها بالقيمة العادلة نظراً لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها (إيضاح 6).

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لتقييم الموجودات غير المالية لأغراض قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام طريقة رسمة الإيرادات عند تطبيق آلية القيمة الحالية لتعكس تقديرات السوق الحالية حول قيمة الأيجار المقدرة المستقبلية (مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة) بناءً على معدل الأيجار للمتر المربع شهرياً ومعدل النمو السنوي في الدولة التي تقع بها العقارات.

تم عرض تحليل الحساسية الذي يوضح أثر التقلب في المتغيرات المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الإيضاح رقم 4.

إن طريقة وآليات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة تتسق مع تلك المستخدمة في فترة البيانات المالية المجمعة السابقة.

تدرج الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة ولا تختلف القيمة المدرجة بالدفاتر بصورة مادية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على حركة السوق في أسعار الفائدة.

17 معلومات القطاعات

يتمثل نشاط المجموعة بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات المجموعة في الكويت وبالتالي لم يتم تقديم معلومات حول القطاعات.

18 المعلومات المقارنة

تتضمن البيانات المالية المجمعة معلومات مقارنة تتعلق بالفترة السابقة. تم إعادة تبويب هذه البيانات المقارنة عند الضرورة بحيث تتوافق مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية.