

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

البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2018

تقرير مراقب الحسابات المستقل
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 إليهما معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2018 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 2018 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 مراقب 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 ووفقاً 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 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.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
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

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 92% من إجمالي الموجودات كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: 93%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 50,437,712 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ (2017: 51,897,000 دينار كويتي).

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

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.

ونظرًا 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، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بتقييم كافة تقارير التقييم فيما لو كانت طرق التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم تلك العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين عن طريق مقارنتها بأمور أخرى منها الإيجارات السائدة في السوق وعوائد السوق والدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار.
- ◀ 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، وذلك بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب 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 مراقب 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 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 مراقب 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 مراقب 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب 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 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 مراقب 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 مراقب 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 وتتحمل 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 مراقب 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 الحسابات المستقل
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 المراجعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المراجعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المراجعة 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 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,212,735	3,447,367		الإيرادات
(235,038)	(281,808)		إيرادات تأجير عقارات
			مصروفات عقارات
2,977,697	3,165,559		صافي إيرادات تأجير عقارات
820,381	-	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
1,980,477	1,686,832	4	أرباح من بيع عقارات استثمارية
-	27,255		أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
7,804	39,290		أتعاب إدارة وحوافز
3,504	41,341		إيرادات توزيعات أرباح
6,879	99,312		إيرادات أخرى
5,796,742	5,059,589		
			المصروفات
(707,562)	(853,321)	5	تكاليف موظفين
(791,868)	(747,463)		تكاليف تمويل
(220,597)	-	6	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(263,380)	(390,148)		مصروفات إدارية أخرى
(1,983,407)	(1,990,932)		
3,813,335	3,068,657		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
(34,320)	(27,618)		والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(95,969)	(76,716)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(38,387)	(30,687)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(66,500)	(66,500)	12	زكاة
			مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,578,159	2,867,136		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,578,159	2,867,136		اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
14.46 فلس	11.57 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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 2018

2017	2018	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			موجودات غير متداولة
179,931	532,712		ممتلكات ومعدات
51,897,000	50,437,712	4	عقارات استثمارية
2,376,330	2,376,330	6	موجودات مالية متاحة للبيع
<u>54,453,261</u>	<u>53,346,754</u>		
			موجودات متداولة
-	394,000	18	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
358,833	273,915		أرصدة مدينة
972,479	788,597		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>1,331,312</u>	<u>1,456,512</u>		
<u>55,784,573</u>	<u>54,803,266</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)	-	8	أسهم خزينة
68,734	-	8	احتياطي أسهم خزينة
3,435,048	3,741,914	9	احتياطي اجباري
-	154,524		احتياطي عام
5,418,618	5,999,122		أرباح مرحلة
<u>33,931,840</u>	<u>35,087,758</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
5,000,582	-	10	دائنو تمويل إسلامي
123,265	57,034		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>5,123,847</u>	<u>57,034</u>		
			مطلوبات متداولة
15,920,066	18,902,237	10	دائنو تمويل إسلامي
808,820	756,237	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
<u>16,728,886</u>	<u>19,658,474</u>		
<u>21,852,733</u>	<u>19,715,508</u>		إجمالي المطلوبات
<u>55,784,573</u>	<u>54,803,266</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


 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 المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	أنشطة العمليات
دينار كويتي	دينار كويتي		ربح السنة
3,578,159	2,867,136		تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
24,894	100,255		استهلاك
(820,381)	-	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
(1,980,477)	(1,686,832)	4	ربح من بيع عقارات استثمارية
-	(27,255)		ربح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(3,504)	(41,341)		إيرادات توزيعات أرباح
33,661	40,367		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
220,597	-	6	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
791,868	747,463		تكاليف تمويل
1,844,817	1,999,793		تعديلات في رأس المال العامل:
(293,230)	(108,407)		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
88,126	(45,295)		أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
1,639,713	1,846,091		النقد الناتج من العمليات
(169,383)	(106,598)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,470,330	1,739,493		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(48,644)	(259,711)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
-	(394,000)	18	دفعة مقدماً لحيازة عقارات استثمارية
(9,975,604)	-	4	شراء عقارات استثمارية
(6,498)	(1,000,712)	4	إنفاق رأسمالي على عقارات قيد التطوير
4,094,727	4,146,832	4	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	27,255		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
3,504	41,341		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(5,932,515)	2,561,005		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(691,153)	(790,289)		تكاليف تمويل مدفوعة
7,251,078	(1,975,585)		صافي المحصل من دائني تمويل إسلامي
-	268,548	8	المحصل من بيع أسهم خزينة
(1,970,620)	(1,987,054)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
4,589,305	(4,484,380)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
127,120	(183,882)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
845,359	972,479		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر
972,479	788,597		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر
			معاملات غير نقدية تم استبعادها من بيان التدفقات النقدية:
-	(193,325)		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
-	193,325		شراء ممتلكات ومعدات
-	-		

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 المجموع
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

	31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018		31 نوفمبر 2017	31 أكتوبر 2018				
المجموع	دينار كويتي	أرباح مرحلة دینار كويتي	احتياطي عام دینار كويتي	احتياطي اجباري دینار كويتي	احتياطي أسهم خزينة دینار كويتي	أسهم خزينة دینار كويتي	علاوة إصدار أسهم دینار كويتي	رأس المال دینار كويتي																												
33,931,840	2,867,136	5,418,618	2,867,136	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998																												
2,867,136	(1,979,766)	(1,979,766)	(306,866)	306,866	85,790	182,758	-	-																												
268,548	-	-	154,524	-	(154,524)	-	-	-																												
35,087,758	5,999,122	154,524	3,741,914	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998																													
32,333,447	4,201,559	3,053,714	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998																														
3,578,159	3,578,159	-	68,734	-	-	-	-	-																												
(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																													

في 1 نوفمبر 2016
ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
توزيعات أرباح نقدية (ايضاح 7)
التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (ايضاح 9)

في 31 أكتوبر 2017

إن الإيضاحات المرتقة 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 إليهما معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 18 ديسمبر 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 (بورصة الكويت). 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") برأسمال بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الايضاح رقم 2.5 أدناه).

إن الشركة الأم تعمل بشكل أساسي في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الإستثمارية وقد تم تأسيسها للقيام 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 الفوائد 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 والمنتجات 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 المزايدات 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).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال 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 أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في الكويت أو الخارج. كما يجوز للشركة الأم 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، 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 الإيضاح رقم 10.

كما في 31 أكتوبر 2018، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للمجموعة 18,201,962 دينار كويتي (2017: 15,397,574). تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 18,902,237 دينار كويتي (2017: 15,920,066 دينار كويتي) وتستحق بموجب الشروط التعاقدية خلال 12 شهر من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

بغض النظر عما سبق، 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 إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية اخذاً في الاعتبار الافتراضات التالية:

- ◀ اعترفت المجموعة بصافي ربح بمبلغ 2,867,136 دينار كويتي كما حققت تدفقات نقدية تشغيلية إيجابية بمبلغ 1,537,886 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018؛
- ◀ 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 الأجل الحالية وفقاً لما هو وارد في الإيضاح 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

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة. قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق التعديل الوارد أدناه والذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 نوفمبر 2017. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر ولكن لم يسر بعد.

فيما يلي طبيعة وتأثير هذه التعديلات؛

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

إن التعديلات تتطلب من المنشآت تقديم إفصاحات حول التغييرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل؛ بما في ذلك كلا من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا ينبغي على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترات السابقة. قامت المجموعة بتقديم معلومات عن الفترة الحالية والمقارنة في الإيضاح رقم 10.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير ذات الصلة بهذه المجموعة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه القائمة من المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة ان يكون لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عند تطبيقها في تاريخ مستقبلي. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 *الأدوات المالية: التحقق والقياس*، وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، والتي تستوجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض معلومات المقارنة ليس إلزامياً. فيما يتعلق بمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعترم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تعيد إدراج المعلومات المقارنة. خلال 2018، قامت المجموعة بإجراء تقييم مفصل لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيرات الناتجة من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للمجموعة في 2019 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. بشكل عام، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على بيان المركز المالي المجمع وحقوق الملكية باستثناء أثر تطبيق متطلبات انخفاض القيمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تتوقع المجموعة زيادة مخصص الخسائر مما يؤدي إلى تأثير سلبي على حقوق الملكية وفقاً لما هو موضح أدناه.

أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على مركزها المالي أو حقوق ملكيتها المجمعين عند تطبيق متطلبات التصنيف والقياس ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تتوقع الاستمرار في القياس وفقاً للقيمة العادلة لكافة الموجودات المالية المدرجة حالياً بالقيمة العادلة.

● بعض الأسهم غير المسعرة المحتفظ بها حالياً كمناخلة للبيع بمبلغ 2,281,540 دينار كويتي والتي لا يتم تداولها في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها تدرج بالتكلفة بالصافي بعد انخفاض القيمة. إن هذه المتطلبات المتعلقة بالاستثمارات في أسهم غير مسعرة لا يجوز الاستمرار في تطبيقها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. بدلاً من ذلك، فإن كافة الاستثمارات في أسهم المدرجة بالتكلفة يجب قياسها وفقاً للقيمة العادلة. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، ستقوم المجموعة بتصنيف هذه الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراج أي فرق بين القيمة الدفترية سابقاً والقيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في تاريخ التطبيق المبدئي.

● يتم الاحتفاظ بعقود الإيجار المدينة والأرصدة المدينة الأخرى لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ومن المتوقع أن ينشأ عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفوائد فقط. قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لهذه الأدوات وتوصلت إلى أنها تستوفي معايير قياس التكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، فإن إعادة تصنيف هذه الأدوات ليس مطلوب.

● بشكل عام، سيظل تصنيف المطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما هو وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. إن التأثير الرئيسي في القياس من تصنيف المطلوبات ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتعلق بعناصر الأرباح أو الخسائر للمطلوبات المالية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تختص بالتغيرات في مخاطر الائتمان. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الاعتراف بهذه العناصر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ما لم تؤدي هذه المعاملة إلى فروق محاسبية بين الأرباح أو الخسائر أو تعمل على زيادتها. وفي هذه الحالة، تعرض كافة الأرباح والخسائر على هذا الالتزام (بما في ذلك الآثار المترتبة على التغيرات في مخاطر الائتمان) في الأرباح أو الخسائر. لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالتالي، فإن هذه المتطلبات لم يكن لها تأثير على المجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

(ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لكافة عقود الإيجار المدينة والأرصدة المدينة الأخرى سواء خلال فترة 12 شهر أو على مدى عمر الأرصدة المدينة. وستقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة كما ستقوم بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر كافة الأرصدة المدينة. على الرغم من ذلك، تعمل الإدارة حالياً على تقييم حجم هذا التأثير ولا تتوقع أن يكون لتطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير مادي على المجموعة.

(ج) محاسبة التغطية

لم تقم المجموعة بتطبيق محاسبة التغطية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، ولن تقوم بتطبيق محاسبة التغطية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 والمعدل في إبريل 2016 ويقدم نمودجا مكونا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

يحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي، باستثناء أن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلزم المستأجر الحالي بتصنيف عقد التأجير من الباطن بالرجوع إلى الأصل المرتبط بحق الاستخدام الناتج من عقد التأجير الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي. ولكن ليس لهذا التغيير أي تأثير على تصنيف عقد التأجير من الباطن لدى المجموعة.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل القيام بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

حيث أن المجموعة تمثل المؤجر بشكل أساسي، بعيداً عن الإفصاحات الإضافية، فإنها لا تتوقع أن يؤدي المعيار الدولي للتقارير المالية 16 إلى أي تغيير مادي على بياناتها المالية المجمعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعتبر دليلاً كافياً على التغيير في الاستخدام. ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي فيما يتعلق بالتغيرات في الاستخدام التي تقع في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديلات لأول مرة. كما ينبغي على المنشآت إعادة تقييم تصنيف العقار المحفوظ به في ذلك التاريخ وكذلك إعادة تصنيف العقار بما يعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ، متى أمكن ذلك. ولا يسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 إلا إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات ويجب الإفصاح عن ذلك. تقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عندما تصبح سارية المفعول. ومع ذلك، نظراً لأن الممارسات الحالية للمجموعة متفقة مع الإيضاحات الصادرة، لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2018. 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. 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 التغيير 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 وفقاً للقيمة العادلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع (تتمة)

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

نسبة الملكية الفعلية كما في 31 أكتوبر 2017	نسبة الملكية الفعلية كما في 31 أكتوبر 2018	الأنشطة الرئيسية	اسم الشركة المحتفظ بها مباشرة
%100	%100	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.ش.و الكويت

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 أو المستحق. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث أنها هي الملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها ولديها نطاق تسعير وتتعرض أيضاً لمخاطر الاعتماد. 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.

تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات إلى "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 تحقيقه أو توجده لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية
- ◀ يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- ◀ يكون من المتوقع تحقيقه 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 كمؤجر

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 الدفترية للأصل المستأجر بناءً على نفس الأسس المتبعة لتسجيل إيرادات التأجير. وتسجل مدفوعات الإيجار المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتركم وأي انخفاض في القيمة.

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

مباني	: 10 سنوات
معدات	: 5 سنوات
أثاث وتركيبات	: 5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات 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 تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من الممتلكات والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

إن بند الممتلكات 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 الدفترية للأصل) في الأرباح أو الخسائر عند عدم تحقق الأصل.

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 الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمتها الممكن استردادها، يعتبر أن 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

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 الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ خلالها. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد باستخدام نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يدرج أي فرق بين صافي المحصل المستبعد والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر في فترة الاستهلاك.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. 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 للممتلكات والمنشآت 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 زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بحيازة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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 ومدنيون
- ◀ موجودات مالية متاحة للبيع

قروض ومدنيون

هذه الفئة هي الأكثر صلة للمجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية من الإيجار 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 الإيجار 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)
القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع

تتألف الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم. إن الموجودات المالية في أسهم 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 المتراكمة في بيان الأرباح أو الخسائر أو يحدد الأصل المالي كأصل انخفضت قيمته وفي هذه الحالة يعاد تصنيف الخسائر المتراكمة من الاحتياطي المتاح للبيع إلى بيان الأرباح أو الخسائر.

ترج الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقصا 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 الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً 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 المبدي 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 وسلفيات

تخضع القروض والسلفيات إلى 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 الدفترية والمبلغ الممكن استرداده الذي يمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بما في ذلك المبلغ الممكن استرداده من الضمانات والكفالات مخصصاً بناءً على معدل الفائدة التعاقدية. ويتم الاعتراف بمبلغ الخسائر الناتج من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع

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

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتركمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسارة من انخفاض قيمة ذلك الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر - من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم ردها من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتم إدراج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى. لا يجوز رد خسائر انخفاض القيمة بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المدرجة بالتكلفة نظراً لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

إن تحديد ما إذا كان الانخفاض "جوهرياً" أو "متواصلًا" يتطلب احكاماً. ولا تأخذ هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة أو حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته الى جانب عدة عوامل أخرى.

المطلوبات المالية

التحقيق المبني 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 التحقيق المبني.

يتم تحقق المطلوبات المالية مبدئياً 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 وسلفيات

إن هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد التحقيق المبني، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر عند استبعاد المطلوبات أيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. ويتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علامة عند الحيازة والرسوم أو 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.

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 بآخر 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 وتحقق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

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 بحياسة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية 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.

المعاملات والأرصدة بعملة أجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملة الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائد للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة المؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية. ويتم الاعتراف بكافة الفروق في الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بنفس طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود (أي، أن فروق التحويل للبنود التي تسجل الأرباح أو الخسائر من قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر، تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم 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 الإجمالي من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم 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 تخصم من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم 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 أن تتكبد المجموعة تكاليف لتسوية الالتزام ويمكن قياسها.

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

توزيعات الأرباح

يتم احتساب مخصص لقيمة أي توزيعات أرباح معلنة وتم اعتمادها وفقا 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.

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 الى الأرباح المحتفظ بها ثم تحمل الى الاحتياطيات. يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقا من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقا وفقا 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 الى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي الى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي 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 وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات ذات الصلة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي الى نتائج تتطلب تعديلات مادية للقيمة الدفترية للموجودات او المطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الاحكام الاتية التي كان لها اثرا جوهريا كبيرا على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

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

- ◀ يتألف العقار الاستثماري من الأرض والمباني غير المخصصة للاستخدام بصورة جوهرية من قبل المجموعة او 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 الى 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 او عند إتمام عملية الانشاء.

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 او الخسائر أو متاحة للبيع.

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

إن تصنيف الاستثمارات كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" 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 جوهري 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 "الجوهري" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً هامة. 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 جوهريّة تؤدي إلى تعديلات مادية في القيمة الدفترية 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 جوهريّة.

تقييم العقارات الاستثمارية

فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تعليمات هيئة أسواق المال رقم (هـ.ا.م.ق.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 الجوهريّة 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:

2018	2017	
2,867,136	3,578,159	ربح السنة (دينار كويتي)
247,763,039	247,470,718	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
11.57	14.46	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

4 عقارات استثمارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
40,451,707	51,897,000	في 1 نوفمبر
12,739,162	1,000,712	إضافات 1
(2,114,250)	(2,460,000)	مستبعدات 2
820,381	-	التغير في القيمة العادلة 3
<u>51,897,000</u>	<u>50,437,712</u>	في 31 أكتوبر

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,866,000	3,946,591	عقارات قيد التطوير
50,031,000	46,491,121	عقارات مطورة
<u>51,897,000</u>	<u>50,437,712</u>	

1 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، تكبدت المجموعة إنفاق رأسمالي فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 1,000,712 دينار كويتي. يتضمن الإنفاق الرأسمالي تكاليف اقتراض تم رسملتها خلال السنة بمبلغ 190,726 دينار كويتي (2017: لا شيء). إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بحيازة عقارات مطورة وعقارات قيد التطوير بمبلغ لا شيء ومبلغ لا شيء على التوالي (2017: 9,639,714 دينار كويتي و3,099,448 دينار كويتي على التوالي، منها دفعة مقدماً تم سدادها خلال سنة 2016 بمبلغ 2,757,060 دينار كويتي).

2 خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 2,460,000 دينار كويتي (2017: 2,114,250 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 4,146,832 دينار كويتي (2017: 4,094,727 دينار كويتي) مما أدى الى ربح محقق من البيع بمبلغ 1,686,832 دينار كويتي (2017: 1,980,477 دينار كويتي).

3 يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات يجريها اثنين من خبراء تقييم العقارات المستقلين المعتمدين باستخدام اقل التقييمات، ومزيج من طريقة رسمة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقار. إن تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسمة الإيرادات تتم بناءً على إيرادات التشغيل العادية المتولدة من العقار والتي يتم قسمتها على معدل الرسمة (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 39,879 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: زيادة بمبلغ 820,381 دينار كويتي). ولكن قررت الإدارة عدم المحاسبة عن الربح في بياناتها المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 نظراً لعدم وجود أي تأثير جوهري لذلك 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 مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة 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 الإيجار في عقود الإيجار)، وتقارير السوق (مثل الإيجار في السوق، ومعدلات الرسمة 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 ومواصفاته 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 الأرباح أو الخسائر 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 الأيجار 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.

التراوح بين 2017		التراوح بين 2018		المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	القيمة العادلة 2017 دينار كويتي	القيمة العادلة 2018 دينار كويتي	آليات التقييم
5-8	7.34% - 11.10%	5-8	8.08% - 13.49%	متوسط الأيجار (للمتر المربع) (دينار كويتي)	48,831,000	46,491,121	طريقة رسلة الإيرادات
402-533		402-533		السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	3,066,000	3,946,591	طريقة المقارنة بالسوق

تحليل الحساسية

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

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

التأثير على ربح السنة		التغيرات في افتراضات التقييم		
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي			
2,441,550	2,442,550	+/- 5%		متوسط الأيجار
2,861,712	2,213,863	+/- 50 نقطة اساسية		معدل العائد
153,300	79,329	+/- 5%		سعر المتر المربع

5 تكاليف موظفين

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
550,638	683,255	مصرفات رواتب
80,349	92,810	مكافأة نهاية الخدمة ومصرفات الاجازات
76,575	77,256	تكاليف موظفين أخرى
<u>707,562</u>	<u>853,321</u>	

6 موجودات مالية متاحة للبيع

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
94,790	94,790	أوراق مالية مسعرة
2,281,540	2,281,540	أوراق مالية غير مسعرة
<u>2,376,330</u>	<u>2,376,330</u>	

يتم قياس القيمة العادلة للأوراق المالية المسعرة بناءً على الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة. تدرج الأوراق المالية غير المسعرة التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39). لا توجد سوق نشطة لهذه الاستثمارات ولم يتوافر معاملات حديثة لها تشير إلى القيمة العادلة الحالية لها. بناءً على التقييم الداخلي للإدارة، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، قامت المجموعة بالاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء (2017: 121,025 دينار كويتي) فيما يتعلق بالأوراق المالية المسعرة، وبمبلغ لا شيء (2017: 99,572 دينار كويتي) لبعض الأوراق المالية غير المسعرة في بيان الأرباح أو الخسائر للمحاسبة عن الظروف العكسية التي تؤثر على بعض الاستثمارات وعليه تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى قيمة الإستردادية.

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

تم عرض إفصاحات قياس القيمة العادلة في الإيضاح رقم 14.

7 رأس المال و علاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الاسهم		
2017	2018	2017	2018	
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.

10 داننو تمويل إسلامي (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

31 أكتوبر 2018	التحويلات خلال السنة	صافي التدفقات النقدية	1 نوفمبر 2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
-	(5,000,582)	-	5,000,582	الجزء غير المتداول من القروض البنكية
18,902,237	5,000,582	(2,018,411)	15,920,066	الجزء المتداول من القروض البنكية
<u>18,902,237</u>	<u>-</u>	<u>(2,018,411)</u>	<u>20,920,648</u>	إجمالي المطلوبات من القروض البنكية
31 أكتوبر 2017	التحويلات خلال السنة	صافي التدفقات النقدية	1 نوفمبر 2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,000,582	5,000,582	-	-	الجزء غير المتداول من القروض البنكية
15,920,066	(5,000,582)	7,251,078	13,669,570	الجزء المتداول من القروض البنكية
<u>20,920,648</u>	<u>-</u>	<u>7,251,078</u>	<u>13,669,570</u>	إجمالي المطلوبات من القروض البنكية

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل التورق التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية التي تم إدراجها في اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.56 (31 أكتوبر 2017: 4.333%) سنوياً. يتم استحقاق التسهيلات خلال 12 شهر من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية.

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 أبرمتها كما لم تتعثر في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

11 أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,561	41,794	إجازات موظفين مستحقة
258,424	236,734	مصروفات مستحقة *
120,157	130,113	إيرادات تأجير مؤجلة
386,678	347,596	مطلوبات أخرى **
<u>808,820</u>	<u>756,237</u>	

* إن المبلغ المدرج ضمن مصروفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ 66,500 دينار كويتي (2017: 66,500 دينار كويتي).

** إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 135,021 دينار كويتي (2017: 168,676 دينار كويتي).

لمزيد من التوضيح حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح رقم 14.

12 إفصاحات الأطراف 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.

لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018.

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط مماثلة لتلك السائدة على أسس متكافئة. 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 2018 أي انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2017: 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.

موظفو الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا:

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
145,260	168,653	مزاي قصيرة الأجل
13,769	26,032	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>159,029</u>	<u>194,685</u>	

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 (2017: 66,500 دينار كويتي). وتخضع هذه التوصية على موافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

13 مطلوبات محتملة والتزامات

التزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2018، لدى المجموعة عقود انشائية سارية مع أطراف أخرى وبالتالي لديها التزامات مستقبلية تتعلق بمصروفات رأسمالية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 500,316 دينار كويتي (2017: 123,000 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المطورة.

التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمستأجر

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

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

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
174,113	124,523	خلال سنة واحدة
401,766	498,092	بعد سنة واحدة وليس أكثر من خمس سنوات
<u>575,879</u>	<u>622,615</u>	

13 مطلوبات محتملة والتزامات (تتمة)

مطالبة قضائية محتملة

قام بعض المؤجرين لدى المجموعة بالبده في اتخاذ إجراءات ضد المجموعة فيما يتعلق ببعض العقارات المستأجرة. وأكد المستشار القانوني للمجموعة بأنه من الممكن وليس من المرجح أن تتجح تلك الإجراءات. وبالتالي لم يتم احتساب مخصص لأي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

المطلوبات المحتملة

اعترفت المجموعة التزام محتمل بمبلغ 768,575 دينار كويتي (2017: 762,565 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات البنكية الصادرة الى بعض المقاولين. وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات.

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 في أسهم متاحة للبيع. لا تدخل المجموعة في معاملات خاصة بالمشتقات.

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 يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الربح.

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 حيث أن ليس لديها تعرض جوهري في العملات الأجنبية.

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 تعزيز عائدات الاستثمار. يتم إدارة الاستثمارات المادية ضمن المحفظة على أساس فردي كما يتم اعتماد قرارات البيع والشراء من قبل الإدارة التنفيذية.

14 إدارة المخاطر (تتمة)

14.1 مخاطر السوق (تتمة)

14.1.3 مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن انكشاف الأسهم المسجلة غير المتداولة بالتكلفة ناقصا انخفاض القيمة بلغ 2,281,540 دينار كويتي (2017: 2,281,540 دينار كويتي). لا يوجد أي تأثير على الأرباح أو الخسائر حتى يتم بيع هذه الاستثمارات أو انخفاض قيمتها نتيجة التقلب في القيمة العادلة للسنة.

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

في حالة ارتفاع أسعار في الأسهم المسعرة المصنفة كموجودات متاحة للبيع بنسبة 5% في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فسوف يؤدي ذلك إلى زيادة حقوق الملكية، بقيمة 4,889 دينار كويتي (2017: 4,740 دينار كويتي). إن التغير المعاكس بنفس النسبة سوف يؤدي إلى تأثير معاكس ولكن في المكونات الأخرى لحقوق الملكية.

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.

أرصدة عقود ايجار مدينة

إن تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالسمات 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 لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يماثل القيمة الدفترية 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.

تقد وودائع قصيرة الأجل

تقوم المجموعة بالحد من خسائر الائتمان لديها عن طريق إيداع أموال لدى مؤسسات مالية محلية ذات جدارة معدلات انتمائية مناسبة. إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالنسبة للبنود الواردة في بيان المركز المالي في 31 أكتوبر 2018 و 31 أكتوبر 2017 على التوالي يماثل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأدوات المالية.

14.3 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 المخصومة لدى المجموعة في 31 أكتوبر استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية.

	أقل من 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أكثر من سنة واحدة	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 أكتوبر 2018	18,902,237	-	-	18,902,237
دائنو تمويل إسلامي	277,841	228,416	-	506,257
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)	19,180,078	228,416	-	19,408,494
المجموع				

14 إدارة المخاطر (تتمة)

14.3 مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	من 3 أشهر إلى 12 شهراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
20,920,648	5,000,582	-	15,920,066	في 31 أكتوبر 2017 دائنو تمويل إسلامي أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)
519,987	-	211,942	308,045	
21,440,635	5,000,582	211,942	16,228,111	المجموع

كما في 31 أكتوبر 2018، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 18,201,962 دينار كويتي (2017: 15,397,574 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.

للحفاظ 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 2018 و 31 أكتوبر 2017.

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.

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
20,920,648	18,902,237	دائنو تمويل إسلامي
519,987	506,257	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)
(972,479)	(788,597)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
20,468,156	18,619,897	صافي الدين
33,931,840	35,087,758	إجمالي رأس المال
54,399,996	53,707,655	إجمالي رأس المال وصافي الدين
37.63%	34.6%	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.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي لقياس للقيمة 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.

16 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

قياس القيمة العادلة باستخدام			2018	
المدخلات	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	تاريخ التقييم	موجودات مقاسة بالقيمة العادلة موجودات مالية متاحة للبيع: - أسهم مسعرة
الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	94,790	94,790	31 أكتوبر 2018	عقارات استثمارية - عقارات تجارية وسكنية
-	-	50,437,712	31 أكتوبر 2018	
50,437,712	94,790	50,532,502		

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

لم يتم اجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2018 و2017.

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 2018 و2017.

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 (2017: 2,281,540 دينار كويتي) المتعلق بالاستثمارات غير المسعرة المتاحة للبيع المقاسة بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة والتي لم يتم الإفصاح عنها بالقيمة العادلة نظرا لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها (إيضاح 6).

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لتقييم الموجودات غير المالية

لأغراض قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام طريقة رسملة الإيرادات عند تطبيق آلية القيمة الحالية لتعكس تقديرات السوق الحالية حول قيمة الأيجار المقدرة المستقبلية (مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة) بناء على معدل الأيجار للمتر المربع شهريا 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 الدفترية بصورة مادية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناء 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 دفعة مقدماً من حيازة عقارات استثمارية

في 17 يناير 2018، قامت المجموعة بالدخول في عقد ابتدائي ("العقد") لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 3,959,710 دينار كويتي. يحدد هذا العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف.

في مايو 2018، تم فسخ العقد وتم رد مبلغ 3,565,710 دينار كويتي (باستثناء العربون والبالغ 393,000 دينار كويتي) إلى المجموعة. ترى المجموعة أن البائع لم يفي بالتزاماته المنصوص عليها في العقد وبالتالي يجب رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بهذا الرأي وادعى بأن المجموعة هي المسؤولة عن فسخ هذا العقد. وقامت المجموعة برفع دعوى قضائية ضد البائع طالبت فيها برد العربون ودفع تعويضات مادية. في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لا تزال المرافعات المبدئية وإجراءات التحري قيد التنفيذ. لاحقاً لفترة البيانات المالية المجمعة، أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح المجموعة. ولكن يخضع هذا الحكم للطعن وإعادة النظر من قبل محكمة الاستئناف. وبالتالي، لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لهذا الأمر.