

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامّة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة عقار للاستثمارات العقارية
شركة مساهمة كويتية (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

	تقرير مراقب الحسابات المستقل
1	بيان المركز المالي المجمع
2	بيان الأرباح والخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
3	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
4	بيان التدفقات النقدية المجمع
26-5	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وشركتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، والبيانات المجمعة للأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في إبداء رأينا.

أمر آخر

تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مدقق حسابات آخر، حيث أبدى رأياً غير متحفظ حول هذه البيانات بتاريخ 12 فبراير 2017.

أمور التدقيق الهامة

إن أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. ولقد تم عرض تلك الأمور ضمن تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها بدون إبداء رأي منفصل حول تلك الأمور. لقد قمنا بعرض أمور التدقيق الهامة التالية:

تقييم الاستثمارات العقارية

كما في 31 ديسمبر 2017، بلغت الاستثمارات العقارية 23,772,829 دينار كويتي أي ما يعادل 76% من إجمالي الموجودات. إن الإفصاحات المتعلقة بالاستثمارات العقارية مبينة في الإيضاحات 2.3.4 و 4 و 9 من هذه البيانات المالية المجمعة. إن تقييم العقارات هي من الأمور الهامة لأنها تتطلب ممارسة تقديرات وأحكام هامة. حيث إن وجود فروقات في تقييم كل عقار قد يؤدي إلى وجود أخطاء مادية الأمر الذي يتطلب تركيز التدقيق على هذا البند. قامت المجموعة بتقييم الاستثمارات العقارية من قبل مقيمين مستقلين ومرخص لهم وغير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين يتمتعون بالمؤهلات والخبرات اللازمة لأداء مهام التقييم في الأسواق التي تعمل بها المجموعة. لغرض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمون باستخدام أساليب وتقنيات تقييم مختلفة كطريقة مبيعات السوق المقارنة ورسملة الدخل، أخذاً بالاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. ضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها، قمنا باختبار مدى ملائمة طرق ووسائل التقييم والمدخلات التي تم استخدامها لذلك الغرض، كما وأننا ركزنا على مدى كفاية الإفصاح عن تقييم العقارات الاستثمارية.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. نتوقع الحصول على التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017 بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولا يعبر بأي شكل عن أي استنتاج حولها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤولياتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه عند توفرها، وفي سبيل القيام بذلك، نقوم بتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو وفقاً للمعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا توصلنا خلال قراءتنا للتقرير السنوي إلى وجود أي أخطاء مادية به، فإنه يتعين علينا إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بهذا الأمر.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الإدارة تصفية الشركة أو إيقاف أنشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للشركة الأم.

مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء وسواء كانت منفردة أو مجمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ومرتبب بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهري حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقبي الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركة الأم أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة. أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، فيما يتعلق بالنطاق المخطط لعملية التدقيق وتوقيتها ونتائجها الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية والتي قد يتم تحديدها خلال عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد إلتزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعدة للفترة الحالية، ولذلك فهي تعتبر أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الامور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعدة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعدة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأنا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية المجمعدة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.



محمد حمد السلطان

مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ

محمد السلطان وشركاه

عضو مستقل في بيكرتلي العالمية

دولة الكويت في 29 يناير 2018

2016	2017	إيضاح	
			<u>الموجودات</u>
4,531,958	4,551,752	5	نقد ونقد معادل
120,152	340,645	6	أرصدة مدينة أخرى
1,204,246	972,282	7	استثمارات متاحة للبيع
2,546,981	1,589,438	8	استثمار في شركة زميلة
23,442,682	23,772,829	9	استثمارات عقارية
1,693	1,517		ممتلكات ومعدات
31,847,712	31,228,463		مجموع الموجودات
			<u>المطلوبات وحقوق الملكية</u>
			المطلوبات:
3,443,183	2,422,295	10	قروض لأجل
693,187	548,479	11	داننون وأرصدة دائنة أخرى
73,352	129,171		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
4,209,722	3,099,945		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
23,425,000	23,425,000	12	رأس المال
227,567	227,567		علاوة إصدار
(1,861,595)	(1,861,595)	13	أسهم خزانة
8,523	8,523		احتياطي أسهم خزانة
1,476,730	1,664,392	14	احتياطي اجباري
1,476,730	1,664,392	15	احتياطي اختياري
2,883,910	2,999,181		أرباح مرحلة
27,636,865	28,127,460		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
1,125	1,058		الحصص غير المسيطرة
27,637,990	28,128,518		مجموع حقوق الملكية
31,847,712	31,228,463		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية



موسى علي أبو طالب
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



بدر صالح العيسى
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	إيضاح	
1,548,260	1,695,622		إيرادات تأجير عقارات
(123,947)	(164,014)		تكاليف تشغيل عقارات
1,424,313	1,531,608		صافي إيرادات تأجير عقارات
-	581,074	8	إيرادات محققة من بيع شركة زميلة
548,501	202,339	8	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
331,433	176,609	9	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
2,304,247	2,491,630		صافي ربح التشغيل
-	(257,429)		انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
62,531	23,182		إيرادات أخرى
66,789	37,494		إيرادات فوائد
35,010	126,900		توزيعات أرباح نقدية
(807)	(878)		استهلاك
(383,047)	(424,875)	17	مصاريف عمومية وإدارية
(163,627)	(150,791)		مصاريف تمويل
(32,807)	31,411		أرباح / خسائر / فروق عملات أجنبية
1,888,289	1,876,644		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
(11,509)	(14,866)		العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(47,577)	(48,311)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(13,196)	(16,032)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(35,000)	(35,000)		حصة الزكاة
1,781,007	1,762,435		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-		صافي ربح السنة
1,781,007	1,762,435		الدخل الشامل الآخر للسنة
			مجموع الدخل الشامل للسنة
			الخاص بـ:
1,780,967	1,762,406		مساهمي الشركة الأم
40	29		الحصص غير المسيطرة
1,781,007	1,762,435		صافي ربح السنة
8.38	8.31	18	ربحية السهم (فلس)

شركة عقول للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (علامة)
وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

مجموع حقوق الملكية	المخصص غير المسيطر	حقوق الملكية الخاصة بساهمي الشركة الأم									
		المجموع الجزئي	أرباح مرحلة	احتياطي اختيار	احتياطي اجباري	احتياطي أسهم خزانة	أسهم خزانة	علاوة إصدار	رأس المال		
28,013,541	1,085	28,012,456	2,752,404	1,287,905	1,287,905	8,523	(976,848)	227,567	23,425,000	2015	الرصيد في 31 ديسمبر
(1,271,811)	-	(1,271,811)	(1,271,811)	-	-	-	-	-	-	2015	توزيعات نقدية (إيضاح 19)
(884,747)	-	(884,747)	-	-	-	-	(884,747)	-	-	2015	شراء أسهم خزانة
1,781,007	40	1,780,967	1,780,967	-	-	-	-	-	-	2015	مجموع الدخل الشامل للسنة
-	-	-	(377,650)	188,825	188,825	-	-	-	-	2015	المحور الاحتياطي
27,637,990	1,125	27,636,865	2,883,910	1,476,730	1,476,730	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	2016	الرصيد في 31 ديسمبر
(1,271,811)	-	(1,271,811)	(1,271,811)	-	-	-	-	-	-	2016	توزيعات نقدية (إيضاح 19)
1,762,435	29	1,762,406	1,762,406	-	-	-	-	-	-	2016	مجموع الدخل الشامل للسنة
(96)	(96)	-	-	-	-	-	-	-	-	2016	نصيب حقوق الأقلية في التوزيعات
28,128,518	1,058	28,127,460	2,999,181	1,664,392	1,664,392	8,523	(1,861,595)	227,567	23,425,000	2017	الرصيد في 31 ديسمبر

إن الأيضاحات المرفقة على الصفحات من 5 إلى 26 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقار للاستثمارات العقارية - ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2017	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
1,781,007	1,762,435	ربح السنة
		تسويات :
(548,501)	(202,339)	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(331,433)	(176,609)	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
-	(581,074)	إيرادات محققة من بيع شركة زميلة
-	257,429	انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(66,789)	(37,494)	إيرادات فوائد
(35,010)	(126,900)	توزيعات أرباح نقدية
807	878	استهلاك
163,627	150,791	مصاريف تمويل محتسبة
32,807	(31,411)	(أرباح) / خسائر فروق عملات اجنبية
15,906	55,819	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
1,012,421	1,071,525	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
7,543	(62,182)	أرصدة مدينة أخرى
(567,288)	(171,430)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(2,627,820)	(153,538)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(1,092)	-	مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(2,176,236)	684,375	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
68,896	37,494	إيرادات فوائد مستلمة
-	(25,465)	المدفوع في شراء استثمارات متاحة للبيع
-	(1,589,438)	المدفوع في شراء حصة في شركة زميلة
-	3,085,394	المحصل من بيع حصة في شركة زميلة
140,000	245,000	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
35,010	-	توزيعات أرباح مستلمة
(86)	(702)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
243,820	1,752,283	صافي النقد الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
556,324	(1,020,888)	صافي الحركة على قروض لأجل
(162,669)	(150,791)	مصاريف تمويل مدفوعة
(1,297,193)	(1,245,089)	توزيعات أرباح مدفوعة
-	(96)	صافي الحركة على حصص غير مسيطرة
(884,747)	-	المدفوع لشراء أسهم خزانة
(1,788,285)	(2,416,864)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(3,720,701)	19,794	صافي الزيادة / (النقص) في نقد ونقد معادل
8,252,659	4,531,958	نقد ونقد معادل في بداية السنة
4,531,958	4,551,752	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 5)

1- التأسيس والنشاط

إن شركة عقار للاستثمارات العقارية ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" (والمعروفة سابقاً باسم الشركة الكويتية الأهلية العقارية - ش.م.ك. (مقفلت)) هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة الأم بموجب عقد تأسيس رقم 403 / جلد 1 والمؤرخ في 9 أكتوبر 1997 وتعديلاته اللاحقة وأخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 645 بتاريخ 15 ديسمبر 2014.

إن الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 11 أبريل 2005.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي:

- جميع الأعمال العقارية من شراء وتملك الأراضي والعقارات بقصد بيعها بحالتها الأصلية أو بعد تجزئتها أو تأجيرها أو تطويرها أو الاتجار بها.
- إيجار واستئجار الأراضي والعقارات بمفردها أو بمشاركة الغير.
- إقامة المباني والمشاريع العقارية والمجمعات السكنية والتجارية ومواقف السيارات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير ولها حق إدارتها وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإجراء التصرفات القانونية بشأنها.
- إدارة أملاك الغير واستثمارها لحسابهم أو لحساب الشركة الأم.
- القيام بالدراسات والاستشارات الاقتصادية والفنية والهندسية المتعلقة بالنشاط العقاري والمشاريع العقارية الخاصة والعامة على اختلاف أنواعها وكل ما يتصل بها من الأغراض المذكورة سواء لحسابها أو للغير.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات متخصصة.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في دولة الكويت وفي الخارج.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتيريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترفيهية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
- القيام باستيراد لوازم البناء المتعلقة بأغراض الشركة الأم بعد الحصول على الترخيص اللازم.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية البيئية بنظام البناء والتشغيل والتحويل B.O.T وإدارة المرافق العقارية بنظام B.O.T.
- أخذ توكيلات جميع الشركات التي لها علاقة بالشركة الأم مثل الفنادق والمنتزهات ومواد البناء ولوازمها جميعاً.

يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج ولها أن تشتري أو تشترك هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 69418 بتاريخ 19 أغسطس 2003.

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو: صندوق بريد رقم 20017 - الصفاة 13061 - دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 يناير 2018 إن الجمعية العامة للمساهمين لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- أسس الأعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أسس الأعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات العقارية حيث يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما هو موضح في السياسات المحاسبية أدناه.

2.2 تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة

المعايير والتفسيرات الجديدة وغير المطبقة بعد

تم الإفصاح أدناه عن المعايير الصادرة وغير واجبة التطبيق بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية. تعتزم الشركة تطبيق هذه المعايير، إن كان ذلك ضرورياً، متى أصبحت واجبة التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية":

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" في صيغته النهائية في يوليو 2014 وهو واجب التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 متطلبات الاعتراف والقياس للأصول المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الأصول المالية ومحاسبة التحوط. كما يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: الاعتراف والقياس".

قررت الشركة أن يكون تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 هو 1 يناير 2018. ويتم تطبيق متطلبات التصنيف والقياس وانخفاض القيمة بأثر رجعي من خلال تعديل بيان المركز المالي المجمع الافتتاحي كما في 1 يناير 2018. ولن تقوم الشركة بتعديل أرقام المقارنة كما هو مسموح به من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

التصنيف والقياس

سيعتمد تصنيف وقياس الأصول المالية على كيفية إدارتها (النموذج التجاري للمنشأة) وخصائص تدفقاتها النقدية التعاقدية. وتقوم هذه العوامل بتحديد ما إذا تم قياس الأصول المالية بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يتم قياس أدوات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إلا إنه يجوز للمجموعة، عند الاعتراف المبدئي بأدوات حقوق الملكية والتي يتم التداول عليها، أن تختار بشكل لا رجعة فيه أن تصنف الأداة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل ودون إعادة التحويل إلى بيان الدخل المجمع. ويتاح هذا التصنيف أيضاً لأدوات حقوق الملكية والتي لا يتم التداول عليها في تاريخ التطبيق.

سيؤثر تطبيق هذا المعيار على تصنيف وقياس الأصول المالية للشركة، إلا إنه ليس من المتوقع أن يحظى بأثر كبير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية.

محاسبة التحوط

تهدف متطلبات محاسبة التحوط العامة إلى تبسيط محاسبة التحوط وإنشاء رابط أقوى مع استراتيجيات إدارة المخاطر والسماح بتطبيق محاسبة التحوط على مجموعة كبيرة من أدوات التحوط والمخاطر. وستقوم الشركة بتطبيق المتطلبات المحاسبية لمتطلبات التحوط المحاسبي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ولا تتوقع أي تأثير جوهري على مركزها المالي.

انخفاض قيمة الأصول المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة" المستقبلي. هذا النموذج سوف يتطلب إصدار أحكام جوهريّة حول مدى تأثير التغيرات في العوامل الاقتصادية على خسائر الائتمان المتوقعة والذي سيتم تحديده على أساس ترجيح الاحتمالات.

طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تنطبق متطلبات انخفاض القيمة على الموجودات المالية المقاسة وفقاً للتكلفة المطفأة وأدوات الدين المالية المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر وبعض الالتزامات والديون وعقود الضمانات المالية. وينبغي عند التحقق المبدئي احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من أحداث العجز المحتملة خلال فترة الاثني عشر شهراً التالية ("خسائر الائتمان المتوقعة على مدار فترة الاثني عشر شهراً التالية"). في حالة حدوث زيادة جوهريّة في مخاطر الائتمان، ينبغي احتساب مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة حالات العجز المحتملة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية ("خسائر الائتمان المتوقعة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية").

الأثر الناتج عن التطبيق

تري إدارة الشركة أنه لا يوجد أثر لمخصص خسائر الانتماء المتوقعة "ECL" للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية كما في 31 ديسمبر 2017.

الأدوات المالية: الإفصاح (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7)

تم تعديل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7: الإفصاحات (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7) بحيث يشمل على إفصاحات نوعية وكمية أكبر فيما يتعلق بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 مثل فئات التصنيف الجديد ونموذج انخفاض القيمة ثلاثي المراحل ومتطلبات المحاسبة التحوطية الجديد والمخصصات الانتقالية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 "الإيرادات من العقود مع العملاء"

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) في 28 مايو 2014 وهو واجب التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. ويحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الإنشاء" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيرادات" بالإضافة إلى التفسيرات الصادرة من لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية أرقام 13 و15 و18 والتفسير الصادر من لجنة التفسيرات الدائمة (SIC) رقم 31 وذلك بدءاً من تاريخ التطبيق. يقوم المعيار الجديد بتلافي الاختلافات ونقاط الضعف في المتطلبات السابقة للاعتراف بالإيرادات كما يقدم إطار عمل أكثر قوة للتعامل مع مشكلات الإيرادات وتحسين قابلية مقارنة ممارسات الاعتراف بالإيراد على مستوى المنشآت والقطاعات والولايات القضائية وأسواق رأس المال.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15، يتم الاعتراف بالإيرادات عندما يتم نقل البضائع والخدمات في نطاق توقع الطرف الذي يقوم بنقلها لاستحقاق البضائع والخدمات. وسيقوم المعيار أيضاً بتحديد مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح فيما يتعلق بالطبيعة والحدود والتوقيت بالإضافة إلى أي شك في الإيرادات والتدفقات النقدية ذات الصلة مع العملاء. قامت الشركة بتقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15. بناءً على تبني التقييم، ليس من المتوقع أن يكون للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 أي أثر جوهري على البيانات المالية للشركة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16: الإجراءات

في يناير 2016، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "الإجراءات" على أن يكون واجب التطبيق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. وقد أدى المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 إلى محاسبة المستأجرين عن معظم الإجراءات في إطار المعيار بأسلوب مشابه للطريقة التي يتم بها المحاسبة عن الإجراءات التمويلية حالياً وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 "الإجراءات". وسيقوم المستأجرون بالاعتراف بأصل "حق الانتفاع" والمطلوبات المالية ذات الصلة في بيان المركز المالي. وسيتم إطفاء على مدى فترة الإيجار ويتم قياس المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة. كما تبقى محاسبة المؤجر بشكل كبير كما هي موجودة في معيار المحاسبة الدولي رقم 17. تقوم المجموعة حالياً بتقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على البيانات المالية للشركة.

2.3 السياسات المحاسبية الهامة

2.3.1 أسس تجميع البيانات المالية

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركة التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2016	2017			
99.98 %	99.98 %	تطوير عقارات	دولة الكويت	شركة جلف سبرنج الكويت للتطوير العقاري - ذ.م.م.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة والشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم وشركتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم: (أ) القدرة على التحكم في الجهة المستثمر بها؛ (ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر بها؛ و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر بها للتأثير على العوائد.

تعيد الشركة الأم تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر بها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغيرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة الواردة أعلاه.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تسيطر الشركة الأم على الشركة التابعة ويتوقف التجميع عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المقتناة أو المباحة خلال السنة ضمن بيان الدخل المجمع أو الإيرادات الشاملة الأخرى اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم على الشركة التابعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى على مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يتم توزيع الدخل الشامل للشركات التابعة إلى مالكي الشركة الأم أو الجهات غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى وجود رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة.

عند الضرورة، يتم تعديل البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد جميع المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات المتبادلة بين شركات المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقد السيطرة على الشركة التابعة كمعاملات ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحقوق الجهات المسيطرة وغير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصتها في الشركات التابعة. يتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تعديل حقوق الجهات غير المسيطرة بها والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم في حقوق الملكية مباشرة وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم.

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة يتم إثبات الربح أو الخسارة الناتجة عن الاستبعاد في بيان الدخل المجمع ويتم احتساب الربح أو الخسارة بمقدار الفرق بين:

(أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة للحصة المتبقية و

(ب) القيمة الدفترية للموجودات قبل الاستبعاد (متضمنة الشهرة)، والتزامات الشركة التابعة وكذلك حقوق الجهات غير المسيطرة.

تتم المحاسبة عن كافة المبالغ المعترف بها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر فيما يتعلق بالشركة التابعة فيما إذا كانت المجموعة قد قامت باستبعاد الموجودات والمطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة بشكل مباشر. يتم اعتبار القيمة العادلة لأي استثمار متبقى في الشركة التابعة "سابقاً" في تاريخ فقدان السيطرة على أنها القيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي لغرض المحاسبة اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، أو التكلفة عند الاعتراف المبدئي للاستثمار في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

اندماج الأعمال

يتم استخدام طريقة الإقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس مبلغ الشراء المحول للإقتناء بالقيمة العادلة والتي يتم احتسابها بإجمالي القيمة العادلة للموجودات المحولة في تاريخ الإقتناء والمطلوبات المتكبدة من المجموعة للملاك السابقين للشركة المقتناة وكذلك أية حقوق ملكية مصدرية من المجموعة مقابل الإقتناء. يتم إثبات المصاريف المتعلقة بالإقتناء بصفة عامة في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم الاعتراف المبدئي للموجودات والمطلوبات المقتناة المحددة في عملية دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء، باستثناء الموجودات والمطلوبات الضريبية المؤجلة، أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات المدفوعات على أساس الأسهم، والموجودات المصنفة بغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعايير التقارير المالية ذات العلاقة.

يتم قياس الشهرة بمقدار زيادة المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق عن صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة المحددة كما في تاريخ الإقتناء. في حال زيادة صافي قيمة الموجودات المقتناة والمطلوبات المتكبدة عن المقابل المحول وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة المقتناة والقيمة العادلة لأي حصة مقتناة في السابق، يتم إدراج تلك الزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كإرباح.

يتم قياس حصة حقوق الجهات غير المسيطرة في الشركة التابعة المقتناة بنسبة حصة الحقوق غير المسيطرة في صافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة أو بالقيمة العادلة لتلك الحصة. يتم اختيار طريقة القياس لكل معاملة على حدة.

عند تنفيذ عملية دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس الحصص المملوكة سابقاً في الشركة المقتناة بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء (تاريخ بدء السيطرة) ويتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة - إن وجدت - في بيان الدخل المجمع. يتم تحويل المبالغ المعترف بها في بيان الدخل الشامل المتعلقة بالحصص السابقة قبل تاريخ الإقتناء إلى بيان الدخل المجمع كما لو تم استبعاد الحصة بالكامل.

الشهرة

يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة بالتكلفة كما في تاريخ الإقتناء ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة إن وجدت. لأغراض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمة الشهرة، يتم توزيع الشهرة على الوحدات المولدة للنقد (أو المجموعات المولدة للنقد) التي من المتوقع أن تستفيد من عملية اندماج الأعمال. يتم اختبار المجموعات المولدة للنقد والتي توزع الشهرة عليها سنوياً بغرض تحديد مدى وجود انخفاض في قيمتها أو على مدى فترات أقل عندما يكون هناك مؤشراً على احتمال انخفاض قيم تلك المجموعات.

إذا كانت القيم القابلة للاسترداد لوحدات توليد النقد أقل من قيمتها الدفترية، فإن خسائر الانخفاض في القيمة يتم توزيعها أولاً لتخفيض قيمة أي شهرة موزعة على تلك الوحدات ثم على أية موجودات أخرى مرتبطة بالوحدات على أساس التوزيع النسبي ووفقاً للقيم الدفترية لكل أصل من أصول وحدة توليد النقد. يتم إدراج أية خسائر انخفاض في القيمة متعلقة بالشهرة في بيان الدخل المجمع مباشرة. لا يتم رد خسائر الانخفاض في القيم المتعلقة بالشهرة والتي سبق الاعتراف بها في الفترات اللاحقة. عند استبعاد أي من وحدات توليد النقد، تؤخذ قيمة الشهرة المتعلقة بها في الاعتبار عند تحديد أرباح وخسائر الاستبعاد.

2.3.2 الاستثمار في شركات زميلة ومشروعات مشتركة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها وليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون فيه للأطراف التي لديها سيطرة مشتركة على الترتيب حقوق في صافي موجودات هذا الترتيب. إن السيطرة المشتركة هي تقاسم متفق عليه تعاقدياً للسيطرة على الترتيب، والتي توجد فقط عندما يكون اتخاذ قرارات بشأن الأنشطة ذات العلاقة يتطلب الموافقة الجماعية للأطراف التي تتقاسم السيطرة.

يتم إدراج نتائج أعمال وموجودات ومطلوبات الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة حقوق الملكية فيما عدا وجود استثمار أو جزء منه مصنف كاستثمار محتفظ بها لغرض البيع حيث يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة". وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة ضمن بيان المركز المالي المجمع مبدئياً بالتكلفة والتي يتم تعديلها لاحقاً بأثر حصة المجموعة من أرباح أو خسائر وأي دخل شامل آخر للشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. عندما يجاوز نصيب المجموعة في خسائر الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة حصة المجموعة بتلك الشركة الزميلة أو المشروع المشترك (متضمنة أية حصص طويلة الأجل تمثل جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروعات المشتركة) تتوقف المجموعة عن تسجيل نصيبها في الخسائر. يتم تسجيل الخسائر الإضافية إذا فقط عندما يقع على المجموعة التزام أو قامت بالدفع نيابة عن الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

عند الاستحواذ على شركة زميلة أو مشروع مشترك فإن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة أو المشروع المشترك كما في تاريخ عملية الإقتناء، يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. إن أي زيادة في حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والالتزامات المحتملة عن تكلفة الإقتناء بعد إعادة التقييم يتم إدراجها مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم تطبيق متطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد ما إذا كان من الضروري إثبات خسائر انخفاض في القيمة للشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة. تخضع كامل القيمة الدفترية للاستثمار (متضمنة الشهرة) لدراسة الانخفاض في القيمة وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 36 "الانخفاض في قيمة الموجودات".

عندما تتعامل المجموعة مع شركة زميلة أو مشروع مشترك، يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة أو المشروعات المشتركة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة أو المشروع المشترك.

2.3.3 الأدوات المالية

التصنيف

وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39، تقوم المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية كـ "استثمارات متاحة للبيع" و"قروض ومدينون". يتم تصنيف المطلوبات المالية كـ "مطلوبات مالية غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة". تقوم الإدارة بتحديد التصنيف الملائم عند الإقتناء.

التحقق وعدم التحقق

يتحقق الأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لهذه الأدوات. يتم عدم تحقق الأصل المالي (كليا أو جزئياً) عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية الناتجة من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة بنقل كافة مخاطر ومزايا الملكية ولم تحتفظ بالسيطرة. في حال حافظت المجموعة على سيطرتها، تستمر في إدراج الأصل طوال فترة سيطرتها عليه. لا يتحقق الالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. يتم إثبات كافة عمليات الشراء والبيع المعتادة للموجودات المالية باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. إن المشتريات أو المبيعات المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم موجودات خلال إطار زمني محدد بناءً على القوانين والأعراف السائدة في السوق.

القياس

يتم مبدئياً قياس الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. وتضاف تكاليف المعاملة فقط للأدوات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

موجودات مالية متاحة للبيع

إن الاستثمارات المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية وتصنف إما كمتاحة للبيع أو لا تصنف كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو قروض ومديون أو "استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق". لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة وتدرج الأرباح والخسائر غير المحققة كدخل شامل آخر في بند مستقل ضمن حقوق الملكية حتى يتم عدم تحقق أو انخفاض قيمة الاستثمارات ويتم حينئذ إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في الدخل الشامل الآخر في بيان الدخل المجمع. بالنسبة للاستثمارات التي لا توجد إمكانية لتقدير قيمتها العادلة بشكل موثوق، يتم إدراجها بالتكلفة ناقص خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

قروض ومديون

إن القروض والمديون ليست من مشتقات الموجودات المالية ولها استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في سوق نشط. ويتم لاحقاً قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي. يتم تصنيف النقد والأرصدة لدى البنوك، والمديون التجاريين والأرصدة المدينة الأخرى، وعقود قيد التنفيذ - المستحق من العملاء كقروض ومديون.

المطلوبات المالية غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتم لاحقاً قياس المطلوبات المالية غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

يتم تصنيف المستحق للبنوك، والدائنين التجاريين والأرصدة الدائنة الأخرى، والقروض لأجل ك "مطلوبات مالية غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة".

القيم العادلة

القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه جراء بيع أصل أو الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. يفترض قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

• في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو

• في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

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

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

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي تقاس أو يفصح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة بحسب تسلسل القيمة العادلة، المبين أدناه، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1 - أسعار السوق المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة؛
- المستوى 2 - أساليب التقييم التي تكون فيها مدخلات المستوى الأدنى، التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة، ملحوظة بشكل مباشر أو غير مباشر.

- المستوى 3 - أساليب التقييم التي تكون فيها مدخلات المستوى الأدنى، التي تعتبر جوهرية لقياس القيمة العادلة، غير ملحوظة.

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل، عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية استناداً إلى معدل الفائدة السوقي الحالي للأدوات المالية المماثلة.

الانخفاض في القيمة

موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

في حال وجود دليل موضوعي على حدوث خسائر نتجت عن انخفاض قيمة موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم قياس مبلغ الخسارة كالفارق بين القيمة الدفترية للموجودات والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية (باستثناء الخسائر الائتمانية المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها) مخصومة على أساس معدل الفائدة الفعلي والأصلي للأصل المالي (مثال، معدل الفائدة الفعلي المحتسب عند التحقق المبدئي). يتم تخفيض القيمة الدفترية باستخدام حساب مخصص. ويتم تسجيل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع.

إذا نقص مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة في فترات لاحقة ويمكن أن يعزى هذا النقص إلى أحداث وقعت بعد تسجيل مخصص الانخفاض في القيمة، يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً للدرجة التي لا تتجاوز فيها القيمة الدفترية للأصل تكلفته المطفأة كما في تاريخ العكس. ويُدْرَج أي عكس لاحق لخسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع.

استثمارات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المصنفة كمتاحة للبيع، فإنه يتم الأخذ في الاعتبار الانخفاض الجوهرية أو المتواصل في القيمة العادلة للموجودات بأقل من تكلفتها في تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة تلك الموجودات. في حال وجود ذلك الدليل على انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع، فإن الخسارة المتراكمة التي يتم قياسها كالفارق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة الحالية، ناقص خسائر الانخفاض في القيمة المدرجة سابقاً لذلك الأصل في بيان الدخل المجموع، يتم حذفها من بيان الدخل الشامل وإدراجها في بيان الدخل المجموع. إن خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع والمدرجة في بيان الدخل المجموع لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجموع.

2.3.4 العقارات الاستثمارية

إن الاستثمارات العقارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة.

وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع للفترة التي نتجت فيها هذه الأرباح أو الخسائر.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند البيع أو عندما يتم الاستبعاد من الاستخدام بشكل دائم وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة من الاستبعاد (يتم احتسابه بمقدار الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع للفترة التي تم فيها الاستبعاد.

2.3.5 الممتلكات والمعدات

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها.

في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسمة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الممتلكات والمعدات كما يلي:

العمر الإنتاجي (سنوات)	الموجودات أثاث ومعدات
5 - 3	

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انقضاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

2.3.6 انخفاض قيمة الموجودات

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الانخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

2.3.7 مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي و عقود الموظفين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

2.3.8 توزيعات الأرباح للمساهمين

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائياً، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعاً لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمعة.

2.3.9 أسهم الخزانة

تتكون أسهم الخزانة من الأسهم التي قامت الشركة الأم بإصدارها وإعادة حيازتها بواسطة الشركة الأم ولم يعاد التصرف بها أو إلغاؤها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة باستخدام طريقة التكلفة. وفقاً لهذه الطريقة، تُحمل تكلفة المتوسط المرجح للأسهم المعاد حيازتها إلى حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزانة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزانة") وهو احتياطي لا يمكن توزيعه. تحمل أية خسائر محققة على نفس الحساب بما يتناسب مع حد الرصيد الدائن في هذا الحساب. تحمل أية خسائر إضافية أولاً على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطيات. لا يتم توزيع أي أرباح نقدية على هذه الأسهم. إن إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزانة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة لكل سهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

2.3.10 المخصصات

يتم تكوين المخصصات، متضمن مخصصات الضمان، عندما يكون هناك توقع استخدام الموارد الاقتصادية لتسوية التزامات قانونية حالية أو متوقعة ناتجة عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير المبلغ بشكل موثوق به.

2.3.11 تكاليف الإقراض

إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بتملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسملة تكاليف الإقراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زنياً طويلاً لتصبح جاهزة للإستخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري للإستخدام أو البيع. إن إيرادات الإستثمارات المحصلة من الإستثمار المؤقت لقروض محددة والمستثمرة خلال فترة عدم إستغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للإسترداد. يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة في الفترة التي يتم تكبدها فيها. إن تكاليف الإقراض تشمل الفوائد والتكاليف الأخرى التي تم تكبدها من المجموعة فيما يتعلق بإقراض الأموال.

2.3.12 تحقق الإيراد

يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن تأجير وحدات أو تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة. يتم إظهار الإيرادات بعد إستبعاد المبيعات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تقوم المجموعة بالتحقق من الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للمجموعة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو مذكور أدناه. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع. تستند المجموعة في التقديرات على النتائج التاريخية، بعد الأخذ بعين الإعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات ومتطلبات كل عقد على حده.

• إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك بإستخدام أسلوب الفائدة الفعلية. عندما يكون هناك إنخفاض في قيمة المدينين، تقوم المجموعة بتخفيض القيمة الدفترية لتلك المبالغ إلى قيمتها القابلة للإسترداد والتي تقدر بالتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة والمخصومة بإستخدام معدل الفائدة الفعلي المتعلق بالأداة المالية، ويتم الإستمرار في إطفاء الخصم كإيراد فوائد. إن إيرادات الفوائد للمدينون التي يوجد إنخفاض دائم في قيمتها يتم الإعتراف بها إما في حالة تحصيلها أو على أساس التكلفة المستردة طبقاً لمقتضيات الظروف.

• توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات.

• الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

- **أرباح بيع الاستثمارات**
تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.
- **إيراد بيع عقارات**
يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الإستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :
 - عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
 - عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
 - ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.
 - أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد المعتادة وملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه.
 - إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الإستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد. إذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الإنجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.
- **الإيرادات الأخرى**
يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الإستحقاق.

2.3.13 عقود الإيجار

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهرية من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. تصنف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تمويلية.

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن إيجار يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في استخدام الأصل.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

2.3.14 العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الأخر.

2.3.15 معلومات القطاع

يمثل القطاع جزءاً من المجموعة والذي يعمل في أنشطة تشغيلية ينتج عنها الحصول على إيرادات وتكبد تكاليف. يتم استخدام قطاعات التشغيل من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء. إن القطاعات التشغيلية التي لديها صفات اقتصادية ومنتجات وخدمات وفئات عملاء متشابهة يتم تجميعها والتقرير عنها كقطاعات.

2.3.16 الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

3- إدارة المخاطر المالية المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ومعدل ومدنين وموجودات مالية متاحة للبيع وقروض لأجل ودائنين، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ- مخاطر سعر الفائدة:

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها. يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح المجموعة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض والودائع:

2017			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
20,750 ±	4,150,000	± 0.5 %	ودائع بنكية قصيرة الأجل
12,111 ±	2,422,295	± 0.5 %	قروض لأجل
32,861 ±			
2016			
الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الرصيد (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	
20,025 ±	4,005,000	± 0.5 %	ودائع بنكية قصيرة الأجل
17,216 ±	3,443,183	± 0.5 %	قروض لأجل
37,241 ±			

ب- مخاطر الائتمان:

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك، الودائع البنكية قصيرة الأجل والمدنين والمستحق من طرف ذي صلة. إن النقد والودائع البنكية قصيرة الأجل والثابتة للمجموعة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة، إضافة إلى أن الأطراف ذات صلة المدينة من ذوي الملاءة المالية القوية، كما يتم إثبات رصيد المدنين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدنين محدود نتيجة للعدد الكبير للمستأجرين.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك، الودائع قصيرة الأجل، المدنين والمستحق من طرف ذي صلة.

ج- مخاطر العملة الأجنبية:

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل المجموعة مقابل الدينار الكويتي:

2017			درهم اماراتي
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
120,358 ±	120,358 ±	5 % ±	
2016			درهم اماراتي
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
130,770 ±	130,770 ±	5 % ±	

د- مخاطر السيولة:

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2017				قروض لأجل داننون وأرصدة دائنة أخرى
المجموع	أكثر من سنة	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور	
2,422,295	1,985,994	404,402	31,899	
548,479	84,800	356,862	106,817	
2,970,774	2,070,794	761,264	138,716	
2016				قروض لأجل داننون وأرصدة دائنة أخرى
المجموع	أكثر من سنة	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور	
3,443,183	2,457,299	985,884	-	
693,187	-	438,680	254,507	
4,136,370	2,457,299	1,424,564	254,507	

تقدير القيمة العادلة

- يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية كما يلي:
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والالتزامات المالية بقياسات وظروف محددة ويتم تداولها في سوق نشط وفقاً لأسعار السوق.
 - يتم تحديد القيمة العادلة لباقي الموجودات والالتزامات المالية الأخرى فيتم تحديدها وفقاً لطرق تسعير بناءً على التدفقات النقدية المخصومة.

إن الجدول الوارد أدناه يوضح تحليل للأدوات المالية والتي يتم إعادة قياسها بعد الاعتراف المبدئي بالقيمة العادلة وفقاً لثلاث مستويات لتحديد تلك القيم:

- المستوى الأول: الأسعار المعلنة للأدوات المالية المسعرة في أسواق نشطة.
- المستوى الثاني: الأسعار المعلنة في سوق نشط للأدوات المماثلة أو الأسعار المعلنة من مديري الصناديق المستثمر بها أو طرق تقييم أخرى والتي تكون فيها كافة المدخلات الهامة تستند إلى معلومات سوق مقارنة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: طرق تقييم لا تستند أي عوامل مدخلات هامة فيها إلى معلومات سوق مقارنة.

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية، باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع والمسجلة بالتكلفة كما هو مبين في إيضاح (7). لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة استحقاق هذه الأدوات المالية.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية.

إن القيمة العادلة للاستثمارات العقارية قد تم إدراجها في إيضاح رقم (9).

إدارة مخاطر الموارد المالية

تدير المجموعة رأسمالها للتأكد من أن شركات المجموعة سوف تكون قادرة على الاستمرار، إلى جانب توفير أعلى عائد للمساهمين من خلال الاستخدام الأمثل وحقوق الملكية. يتكون هيكل رأس المال للمجموعة في صافي الديون (القروض وأدوات الدين الإسلامية مخصوماً منها النقد والنقد المعادل) وحقوق الملكية (متضمنة رأس المال، الاحتياطيات، الأرباح المرحلة وحصة حقوق الجهات غير المسيطرة). فيما يلي بيان بنسبة المديونية إلى إجمالي رأس المال كما في 31 ديسمبر:

2016	2017	
3,443,183	2,422,295	إجمالي القروض
(4,531,958)	(4,551,752)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
(1,088,775)	(2,129,457)	صافي الديون
27,637,990	28,128,518	إجمالي حقوق الملكية
26,549,215	25,999,061	إجمالي رأس المال

4- الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة في بيان الدخل المجمع خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ - الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم (2)، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

- **تحقق الإيرادات:**
يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد خصائص تحقق الإيرادات كما هو مذكور في معيار المحاسبة الدولي رقم (18) يتطلب آراء هامة.
- **تصنيف الأراضي:**
عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أعراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:
 - عقارات قيد التطوير:
عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.
 - أعمال تحت التنفيذ:
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.
 - عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.
 - عقارات استثمارية:
عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.
- **مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:**
إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.
- **تصنيف الموجودات المالية:**
عند إقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "متاح للبيع". تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم (39) لتصنيف موجوداتها المالية.
تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" إذا ما تم إقتناؤها في الأصل بهدف تحقيق الربح القصير الأجل أو إذا ما تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند الإقتناء، شريطة إمكانية تقدير قيمتها العادلة بصورة موثوق بها. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها حتى الإستحقاق عندما يكون لدى المجموعة نية إيجابية ومقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الإستحقاق. يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى كاستثمارات "متاحة للبيع".
- **إنخفاض قيمة الموجودات المالية:**
تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد إنخفاض أدوات الملكية المتاحة للبيع، والذي يتطلب آراء هامة. ولاتخاذ هذه الآراء، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان الإنخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة ما دون تكلفتها والملاءة المالية وذلك ضمن عوامل أخرى، إضافة إلى النظرة المستقبلية للمنشأة المستثمر فيها على المدى القصير متضمنة عدة عوامل مثل أداء القطاع والصناعة والتغيرات التكنولوجية والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن تحديد ما إذا كان الإنخفاض "جوهري" أو "مطول" يتطلب آراء هامة.
- **ب - التقديرات والافتراضات:**
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهريّة في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة:
تقوم المجموعة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.
- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها:
إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.
- تقييم العقارات الاستثمارية :
تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الإقرار بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:
- طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتولدة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
- رسمة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسمة.
- تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.
- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية :
إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الإستقراء. إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة القابلة للإسترداد لمختلف وحدات توليد النقد تتضمن تحليل الحساسية تم شرحها في الإيضاحات المتعلقة بها.

5- نقد ونقد معادل

2016	2017	
526,958	401,752	نقد في الصندوق ولدى البنوك
4,005,000	4,150,000	ودائع بنكية قصيرة الأجل
4,531,958	4,551,752	

يتراوح معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل من 0.5% إلى 2% (2016 - من 1% إلى 1.94%) سنوياً، تستحق هذه الودائع بمعدل 90 يوم (2016 - 61 يوم).

6- أرصدة مدينة أخرى

2016	2017	
34,765	27,557	مصارييف مدفوعة مقدما وأخرى
33,021	163,004	إيرادات مستحقة
20,000	64,535	مستحق من شركة وساطة مالية
19,594	19,532	تأمينات مستردة
9,772	5,208	موظفون مدينون
-	60,809	مستحق من مقاولين - دفعة مقدمة
3,000	-	مستحق من طرف ذي صلة (إيضاح 16)
120,152	340,645	

لا تتضمن الأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد انخفاض دائم في قيمتها. إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه، كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان للأرصدة المدينة الأخرى.

7- استثمارات متاحة للبيع

2016	2017	
-	25,465	أسهم مسعرة - محلية
322,626	322,626	أسهم غير مسعرة - محلية
539,384	389,384	أسهم غير مسعرة - أجنبية
342,236	234,807	صندوق استثماري - أجنبي
1,204,246	972,282	

قامت ادارة المجموعة بدراسة الانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2017، وقد نتج عن تلك الدراسة تسجيل خسائر انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع الاجنبية بمبلغ 257,429 دينار كويتي تم تسجيلها في بيان الدخل المجمع.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2016	2017	
1,204,246	1,204,246	الرصيد في بداية السنة
-	25,465	اضافات
-	(257,429)	انخفاض في القيمة
1,204,246	972,282	الرصيد في نهاية السنة

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع مقومة بالعملات التالية:

2016	2017	
322,626	348,091	دينار كويتي
342,236	234,807	دولار أمريكي
539,384	389,384	دينار بحريني
1,204,246	972,282	

8- استثمار في شركات زميلة

المبلغ		نسبة الملكية		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	
2016	2017	2016	2017			
2,546,981	-	%35	-	أنشطة عقارية	دولة الكويت	شركة البرشاء العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
-	1,589,438	-	%21	تجارة عامة	دولة الكويت	شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م
<u>2,546,981</u>	<u>1,589,438</u>					

- قامت المجموعة خلال السنة ببيع استثمارها في شركة البرشاء العقارية ش.م.ك. (مقفلة) لأحدى الاطراف الخارجية وقد نتج عن تلك المعاملة ربح بمبلغ 581,074 دينار كويتي تم اثباتها في بيان الدخل المجموع.
- خلال السنة، قامت المجموعة باقتناء حصص بواقع 21% في شركة عقار الخليجية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. تم الاعتراف بهذا الاستثمار مبدئياً بالمقابل المدفوع لحين استكمال إجراءات تحديد صافي قيمة الأصول المكتتة.

إن الحركة خلال السنة كما يلي:

2016	2017	
2,138,480	2,546,981	الرصيد في بداية السنة
548,501	202,339	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	1,589,438	شراء حصة في شركة زميلة
-	(2,504,320)	استيعادات-بيع شركة البرشاء العقارية
(140,000)	(245,000)	توزيعات نقدية مستلمة من شركة زميلة
<u>2,546,981</u>	<u>1,589,438</u>	الرصيد في نهاية السنة

إن ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة كما يلي:

ملخص بيان المركز المالي:

2016	2017	
682,415	561,568	موجودات متداولة
11,313,845	11,313,844	موجودات غير متداولة
<u>11,996,260</u>	<u>11,875,412</u>	مجموع الموجودات
3,690,314	291,359	مطلوبات متداولة
3,690,314	3,691,355	مجموع المطلوبات
8,305,946	8,184,057	صافي الموجودات
%35	%35	نسبة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
2,907,081	2,864,420	تسويات نتيجة الانخفاض في القيمة
(360,100)	(360,100)	القيمة الدفترية للاستثمار في الشركة الزميلة
<u>2,546,981</u>	<u>2,504,320</u>	

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر:

2016	2017	
1,938,033	821,628	إجمالي الإيرادات
(370,888)	(243,516)	إجمالي التكاليف
1,567,145	578,112	صافي الربح
%35	%35	نسبة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
548,501	202,339	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة

9- استثمارات عقارية

2016	2017	
20,483,429	23,442,682	الرصيد في بداية السنة
2,627,820	153,538	إضافات
331,433	176,609	التغير في القيمة العادلة
23,442,682	23,772,829	الرصيد في نهاية السنة

يوجد عقار استثماري بقيمة 1,648,000 دينار كويتي مقام على حق انتفاع لإستغلال القسائم رقم 1410 و 1411 بمساحة 2,000 متر مربع بمنطقة الري الصناعية تحت رقم 169 من الهيئة العامة للصناعة ينتهي بتاريخ 10 فبراير 2019 ويمكن تجديد العقد لمدد مماثلة أخرى بعقد واتفاق جديد.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمين مستقلين ومعتمدين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية وتم استخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها، حيث تم تقييم تلك العقارات بمبلغ 23,772,829 دينار كويتي ومبلغ 24,195,990 دينار كويتي على التوالي. قامت المجموعة بتسجيل قيمة التقييم الأقل طبقاً لتعليمات هيئة أسواق المال الصادرة في 23 يوليو 2012 بشأن إرشادات تقييم العقارات الاستثمارية.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

المجموع	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
22,124,829	-	22,124,829	مبيعات السوق المقارنة	عقارات استثمارية سكنية وتجارية
1,648,000	1,648,000	-	رسمة الدخل	عقار استثماري تجاري
23,772,829	1,648,000	22,124,829		

كما في 31 ديسمبر 2017، توجد بعض العقارات الاستثمارية بقيمة 9,598,920 دينار كويتي (2016 - 11,018,335 دينار كويتي) مرهونة لصالح بنوك محلية وأجنبية مقابل قروض لأجل (إيضاح 10).

10- قروض لأجل

2016	2017	
986,284	436,301	قروض لأجل - الجزء المتداول
2,456,899	1,985,994	قروض لأجل - الجزء غير المتداول
3,443,183	2,422,295	إجمالي قروض لأجل

تتضمن القروض لأجل قروض ممنوحة للشركة الأم من قبل بنك أجنبي بفائدة سنوية 3.75% فوق سعر الليبور، تم الحصول على هذا القرض مقابل رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية 8,067,458 دينار كويتي (2016 - 8,078,335 دينار كويتي).

خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت الشركة الأم بإبرام عقد تسهيلات بنكية مع أحد البنوك المحلية والذي تم بموجب رهن أحد العقارات الاستثمارية بمبلغ 1,531,462 دينار كويتي، وحتى تاريخ بيان المركز المالي المجمع لم تقم الشركة الأم باستخدام تلك التسهيلات.

11- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2016	2017	
14,426	16,158	دائنون تجاريون
181,758	14,142	مستحق لمقاولين
178,220	160,352	إيجارات مقبوضة مقدما
72,984	71,816	مصاريف مستحقة
58,636	85,358	دائنو توزيعات
54,968	59,774	تأمينات مستأجرين
48,358	49,092	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
35,000	35,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
23,269	25,025	إجازات موظفين مستحقة
13,196	16,033	حصة الزكاة المستحقة
12,372	15,729	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المستحقة
693,187	548,479	

12- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 234,250,000 سهم (2016 - 234,250,000 سهم) بقيمة إسمية 100 فلس كويتي للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

13- أسهم خزانة

2016	2017	
22,281,538	22,281,538	عدد أسهم الخزانة (سهم)
9.51%	9.51%	النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)
1,537,426	1,492,863	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,861,595	1,861,595	التكلفة (دينار كويتي)

قامت إدارة الشركة الأم بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ الشركة الأم بأسهم الخزانة. إن أسهم الخزانة غير مرهونة.

14- احتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

15- احتياطي اختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناء على اقتراح مجلس الإدارة.

16- المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالمساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا، الشركات الزميلة وشركات تحت السيطرة المشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات قد تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:
مستحق من طرف ذي صلة:

2016	2017	طبيعة العلاقة
3,000	-	شركة زميلة

شركة البرشاء العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)
(إيضاح 4)

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع:

2016	2017
18,000	16,500

أتعاب إدارة عقارات شركة زميلة

مزايا الإدارة العليا:

2016	2017
112,047	117,774
10,615	10,615
35,000	35,000
157,662	163,389

مزايا قصيرة الأجل
مزايا ما بعد التوظيف
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

17- مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكلفة موظفين بمبلغ 304,249 دينار كويتي (2016 - 254,321 دينار كويتي).

18- ربحية السهم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية السهم الأساسية بناءً على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2016	2017
1,780,967	1,762,406
234,250,000	234,250,000
(21,828,783)	(22,281,538)
212,421,217	211,968,462
8.38	8.31

صافي ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
عدد الأسهم القائمة
يطرح : المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزنة
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
ربحية السهم (فلس)

19- الجمعية العامة

أقترح مجلس إدارة الشركة الأم المنعقد بتاريخ 29 يناير 2018 توزيع أرباح نقدية بنسبة 6% من رأس المال، وتوزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

وافقت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 28 مارس 2017 على توزيع أرباح نقدية بنسبة 6% من رأس المال ومكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 35,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

20- معلومات القطاعات

إن المجموعة مقسمة إلى أقسام تشغيلية لإدارة أنشطتها المختلفة. وتمارس المجموعة نشاطها في دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة ودول أخرى. ولأغراض بيان تحليل القطاعات الرئيسية، قامت إدارة المجموعة بتصنيف أنشطتها إلى القطاعات التالية:

- قطاع العقارات
- قطاع الاستثمارات
- قطاعات أخرى

وفيما يلي بيان تفصيلي بالقطاعات المذكورة أعلاه والتي تتضمن معلومات القطاعات الرئيسية:

2017

المجموع	أخرى	استثماري	عقاري	
1,695,622	-	-	1,695,622	إيرادات تأجير عقارات
(164,014)	-	-	(164,014)	تكاليف تشغيل عقارات
1,531,608	-	-	1,531,608	صافي إيرادات تأجير عقارات
581,074	-	581,074	-	إيرادات محققة من بيع شركة زميلة
202,339	-	202,339	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
176,609	-	176,609	-	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
2,491,630	-	960,022	1,531,608	صافي ربح التشغيل
23,182	23,182	-	-	إيرادات أخرى
37,494	37,494	-	-	إيرادات فوائد
126,900	-	126,900	-	توزيعات أرباح نقدية
(878)	(878)	-	-	استهلاك
(424,875)	(424,875)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(257,429)	-	(257,429)	-	انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(150,791)	(150,791)	-	-	مصاريف تمويل
31,411	31,411	-	-	أرباح فروق عملات أجنبية
(14,866)	(14,866)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(48,311)	(48,311)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(16,032)	(16,032)	-	-	حصة الزكاة
(35,000)	(35,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(29)	(29)	-	-	الحصص غير المسيطرة
1,762,406	(598,695)	829,493	1,531,608	صافي ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
31,228,463	4,893,914	2,561,720	23,772,829	معلومات أخرى:
3,099,945	677,650	-	2,422,295	موجودات القطاع
				مطلوبات القطاع

2016

المجموع	أخرى	استثماري	عقاري	
1,548,260	-	-	1,548,260	إيرادات تأجير عقارات
(123,947)	-	-	(123,947)	تكاليف تشغيل عقارات
1,424,313	-	-	1,424,313	صافي إيرادات تأجير عقارات
548,501	-	548,501	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
331,433	-	-	331,433	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
2,304,247	-	548,501	1,755,746	صافي ربح التشغيل
62,531	62,531	-	-	إيرادات أخرى
66,789	66,789	-	-	إيرادات فوائد
35,010	-	35,010	-	توزيعات أرباح نقدية
(807)	(807)	-	-	استهلاك
(383,047)	(383,047)	-	-	مصاريف عمومية وإدارية
(163,627)	(163,627)	-	-	مصاريف تمويل
(32,807)	(32,807)	-	-	خسائر فروق عملات أجنبية
(11,509)	(11,509)	-	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(47,577)	(47,577)	-	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(13,196)	(13,196)	-	-	حصة الزكاة
(35,000)	(35,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(40)	(40)	-	-	الحصص غير المسيطرة
1,780,967	(558,290)	583,511	1,755,746	صافي ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
				معلومات أخرى:
31,847,712	4,653,803	3,751,227	23,442,682	موجودات القطاع
4,209,722	766,539	-	3,443,183	مطلوبات القطاع

21- المطالبات القضائية

توجد لدى المجموعة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من المجموعة ضد الغير ومن الغير ضد المجموعة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء. وفي رأي إدارة المجموعة، فإنه لن يكون لهذه المطالبات تأثير سلبي مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، وعليه لم تقم المجموعة بقتيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظرا لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة المرفقة.