

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع.
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (بشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل 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 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

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. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل 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 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.

لقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية التالية:

(أ) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة

تمثل العقارات للمتاجرة جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 15,714,810 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)
أ) انخفاض قيمة العقارات للمتاجرة (تنمة)

تم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة يعتمد على المدخلات الرئيسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. وعلى الرغم من أن هذه المدخلات غير ملحوظة بصورة مباشرة ولكن يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة بالعقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية للجوانب المقترنة بقدر أعلى من المخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والناشئة والتحقق من التقييمات على أساس العينة. إضافة إلى ذلك، قمنا بمراعاة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات للمتاجرة للمجموعة ضمن الإيضاح 14 حول البيانات المالية المجمعة.

ب) انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

لدى المجموعة استثمار في شركات زميلة بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 48,527,998 كويتي كما في 31 ديسمبر 2017. يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للمحاسبة عن الشركات الزميلة والتي بموجبها يتم إدراج هذه الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديلها لاحقاً بما يعكس تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركات الزميلة ناقصاً أي مخصصات للانخفاض في القيمة.

يعتبر انخفاض قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة جوهرياً لتدقيقنا حيث إن الإدارة تستخدم أحكاماً وتقديرات لتقييم هذه الاستثمارات لغرض تحديد أي انخفاض في قيمتها. وبالتالي، اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التقييم التي قمنا بها تقييم ما إذا كانت الإدارة قد قامت بتحديد أي مؤشرات على الانخفاض في قيمة شركاتها المستثمر فيها بما في ذلك التغيرات العكسية الجوهرية في الظروف الاقتصادية أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية بما يؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها بالإضافة إلى مراعاة أي تغيرات في الوضع المالي للشركة المستثمر فيها. كما تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم المدخلات الرئيسية التي تمثل تقدير القيمة العادلة للمجموعة. كما حصلنا على حسابات الإدارة للانخفاض في القيمة كما قمنا بالتحقق من معقولية الافتراضات الرئيسية. وقمنا بالتحقق من صحة افتراضات الإدارة بما في ذلك مقارنة الافتراضات ذات الصلة بالمعايير المتعارف عليها والتوقعات الاقتصادية. قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي تم إجراؤه من قبل الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

إضافة إلى ذلك، قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة وكفاية الإفصاحات المتعلقة باستثمار المجموعة في الشركات الزميلة ضمن الإيضاح 16 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)
ج) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة وتبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 128,905,000 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد على المدخلات الأساسية مثل القيمة الإيجارية وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية، والتي على الرغم من كونها غير ملحوظة بصورة مباشرة، إلا أنه يتم تأييدها بالبيانات الملحوظة في السوق. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات ذات أهمية نظراً لما يرتبط بها من عدم تأكيد من التقديرات المرتبطة بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالمدخلات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا ذلك من أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من المدخلات والافتراضات التي استعانت بها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة بالعقارات المؤيدة للتقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتنفيذ إجراءات إضافية للجوانب المقترنة بقدر أكبر من المخاطر والتقديرات. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك مناسباً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بممارسات السوق الحالية والناشئة والتحقق من التقييمات على أساس العينة. إضافة إلى ذلك، قمنا بمراعاة موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين العقاريين الخارجيين. كما قمنا أيضاً بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 17 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

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 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 ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي 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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

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

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.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تنمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)
مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير 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 وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نرود 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 للسنة 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 مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لهما، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، أنه حسبما وصل إلى علمنا واعتقادنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

18 مارس 2018

الكويت

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات
797,889	528,410		إيرادات تمويل إسلامي
7,171,148	7,649,104	5	إيرادات إيجارات عقود تأجير تشغيلي
27,267,393	3,963,452	6	إيرادات عقارات وإنشاءات
392,831	605,465	7	إيرادات استثمار
-	6,811,495	8	ربح بيع شركة تابعة
2,745,252	(6,300,024)	17	حصة في نتائج شركات زميلة
557,201	707,291		أتعاب خدمات استشارية واستشارات
290,286	661,897		ربح بيع ممتلكات ومعدات
2,866,373	2,243,232	9	إيرادات أخرى
<u>42,088,373</u>	<u>16,870,322</u>		
			المصروفات
7,129,016	7,355,227		تكاليف تمويل
13,744,390	2,218,133	10	خسائر انخفاض القيمة ومخصصات
6,592,099	5,986,180		تكاليف موظفين
1,590,938	601,917	20	استهلاك
2,785,337	(545,826)		(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
4,027,167	3,511,532	11	مصروفات أخرى
<u>35,868,947</u>	<u>19,127,163</u>		
6,219,426	(2,256,841)		(خسارة) ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
85,000	-	29	عكس مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(200,165)	(46,728)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(118,663)	(66,006)		الزكاة
(76,441)	(57,613)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
<u>5,909,157</u>	<u>(2,427,188)</u>		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ:
3,785,177	(850,114)		مساهمي الشركة الأم
2,123,980	(1,577,074)		الحصص غير المسيطرة
<u>5,909,157</u>	<u>(2,427,188)</u>		
<u>4.72 فلس</u>	<u>(1.06) فلس</u>	12	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

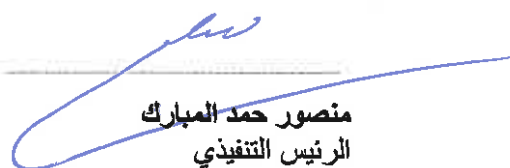
2016	2017	ايضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,909,157	(2,427,188)	(خسارة) ربح السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		بنود قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(402,982)	(285,347)	التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
554,288	315,051	المحول إلى بيان الدخل المجمع من انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(143,972)	(106,694)	أرباح معاد إدراجها في بيان الدخل المجمع من بيع استثمارات متاحة للبيع
(1,560,699)	26,610	حصة في إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لشركات زميلة
(1,986,535)	(30,012)	فروق تحويل عملات أجنبية من تحويل عمليات أجنبية
(3,539,900)	(80,392)	خسائر شاملة أخرى للسنة سوف يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل في فترات لاحقة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(374,625)	78,000	إعادة تقييم ممتلكات ومعدات
(3,914,525)	(2,392)	الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
1,994,632	(2,429,580)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
1,186,351	(935,992)	مساهمي الشركة الأم
808,281	(1,493,588)	الحصص غير المسيطرة
1,994,632	(2,429,580)	

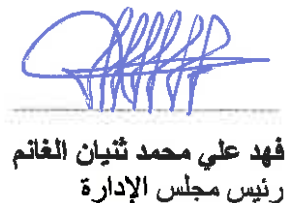
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
27,513,365	28,690,121	13	نقد وأرصدة لدى البنوك
6,262,991	1,130,253	14	مدينو تمويل إسلامي
20,729,492	15,714,810	15	عقارات للمتاجرة
3,896,127	2,608,887	16	استثمارات متاحة للبيع
59,663,012	48,527,998	17	استثمار في شركات زميلة
129,232,036	128,905,000	18	عقارات استثمارية
25,189,207	19,231,686	19	موجودات أخرى
65,586,814	60,218,624	20	ممتلكات ومعدات
-	6,775,563	21	عقار مستأجر
1,588,880	1,036,879	22	الشهرة
339,661,924	312,839,821		إجمالي الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
81,403,882	81,403,882	23	رأس المال
8,661,656	8,661,656	24	احتياطي عام
2,678,070	2,678,070		احتياطي أسهم خزينة
7,402,424	7,326,858	25	احتياطي إعادة تقييم
(202,878)	(300,370)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
110,647	44,261		التغير المتراكم في القيمة العادلة
(9,608,918)	(10,305,466)		عجز متراكم
(11,339,726)	(11,339,726)	26	أسهم خزينة
79,105,157	78,169,165		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
45,296,964	39,268,102		الحصص غير المسيطرة
124,402,121	117,437,267		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
181,486,607	161,578,747	27	دائنو تمويل إسلامي
33,773,196	33,823,807	28	مطلوبات أخرى
215,259,803	195,402,554		إجمالي المطلوبات
339,661,924	312,839,821		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


منصور حمد المبارك
الرئيس التنفيذي


فهد علي محمد ثيان الغانم
رئيس مجلس الإدارة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات
		أنشطة التشغيل
		(خسارة) ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
6,219,426	(2,256,841)	تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
10,173,602	9,398,255	20 استهلاك
-	1,215,004	21 إطفاء عقار مستأجر
13,744,390	2,218,133	10 خسائر انخفاض القيمة ومخصصات
(247,166)	(1,561)	ربح بيع عقارات استثمارية
(18,892,673)	2,735,526	18 خسائر (أرباح) غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(290,286)	(661,897)	ربح بيع ممتلكات ومعدات
(392,831)	(605,465)	7 إيرادات استثمار
-	(6,811,495)	8 ربح بيع شركة تابعة
(2,745,252)	6,300,024	17 حصة في نتائج شركات زميلة
2,785,337	(545,826)	(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية
587,847	728,116	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
7,129,016	7,355,227	تكاليف تمويل
18,071,410	19,067,200	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
5,261,603	6,199,365	مدينو تمويل إسلامي
4,596,705	4,941,835	عقارات للمتاجرة
(1,695,808)	639,907	موجودات أخرى
(9,785,002)	(1,366,306)	مطلوبات أخرى
16,448,908	29,482,001	
(175,355)	(305,089)	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
16,273,553	29,176,912	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	12,790,654	8 متحصلات من بيع استثمار في شركة تابعة
(348,000)	(216,214)	شراء استثمارات متاحة للبيع
287,177	1,408,350	متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
(176,567)	(57,200)	شراء استثمار في شركات زميلة
257,296	227,100	متحصلات من بيع استثمار في شركات زميلة
(1,319,620)	(4,578,463)	شراء عقارات استثمارية
2,120,139	819,525	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
244,872	368,280	7 إيرادات مرابحة وتوزيعات أرباح مستلمة
2,843,525	2,357,899	توزيعات أرباح مستلمة من شركات زميلة
(22,516,565)	(23,538,456)	20 شراء ممتلكات ومعدات
15,198,684	12,608,181	متحصلات من بيع ممتلكات ومعدات
(5,957)	1,374	الحركة في رصيد محتجز لدى البنك
(3,415,016)	2,191,030	صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(5,479,234)	(8,433,125)	تكاليف تمويل مدفوعة
(5,341,386)	(17,304,899)	صافي سداد دائني تمويل إسلامي
(1,855,047)	(1,717,329)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
(1,315,699)	(2,734,459)	حركة أخرى في الحصص غير المسيطرة
(13,991,366)	(30,189,812)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(1,132,829)	1,178,130	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
28,624,288	27,491,459	13 النقد والنقد المعادل في بداية السنة
27,491,459	28,669,589	13 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	الخاصة بسماهي الشركة الأم										
	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أسهم خيرية	عقد متراكم	القيمة المعاملة في	احتياطي تحويل عملات	احتياطي إعادة تقييم	احتياطي أسهم خيرية	احتياطي عام	رأس المال
124,402,121	45,296,964	79,105,157	(11,339,726)	(9,608,918)	110,647	(202,878)	7,402,424	2,678,070	8,661,656	81,403,882	في 1 يناير 2017
(2,427,188)	(1,577,074)	(850,114)	-	(850,114)	-	-	-	-	-	-	خسارة السنة
(2,392)	83,486	(85,878)	-	-	(66,386)	(97,492)	78,000	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(2,429,580)	(1,493,588)	(935,992)	-	(850,114)	(66,386)	(97,492)	78,000	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
969,256	969,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تأسيس شركة تابعة (إيضاح 4)
(3,787,201)	(3,787,201)	-	-	153,566	-	-	(153,566)	-	-	-	بيع شركة تابعة (إيضاح 8)
(1,717,329)	(1,717,329)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصة غير المسيطرة
117,437,267	39,268,102	78,169,165	(11,339,726)	(10,305,466)	44,261	(300,370)	7,326,858	2,678,070	8,661,656	81,403,882	في 31 ديسمبر 2017
124,262,536	46,343,730	77,918,806	(11,339,726)	(11,829,156)	115,550	1,999,809	7,820,728	2,678,070	7,069,649	81,403,882	في 1 يناير 2016
5,909,157	2,123,980	3,785,177	-	3,785,177	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(3,914,525)	(1,315,699)	(2,598,826)	-	-	(4,903)	(2,202,687)	(391,236)	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
1,994,632	808,281	1,186,351	-	3,785,177	(4,903)	(2,202,687)	(391,236)	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	-	-	(1,592,007)	-	-	-	-	1,592,007	-	المحول إلى الاحتياطي العام (إيضاح 24)
(1,855,047)	(1,855,047)	-	-	27,068	-	-	(27,068)	-	-	-	تسليم في احتياطي إعادة التقييم
124,402,121	45,296,964	79,105,157	(11,339,726)	(9,608,918)	110,647	(202,878)	7,402,424	2,678,070	8,661,656	81,403,882	في 31 ديسمبر 2016

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 35 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 18 مارس 2018. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية تأسست في 4 يناير 1999 طبقاً لأحكام القانون رقم (12) لعام 1998 الذي يقضي بترخيص تأسيس شركات الإجارة. تخضع الشركة الأم لرقابة هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي كشركة استثمار. يتضمن الإيضاح 4 تفاصيل الشركات التابعة الجوهرية.

2 الأنشطة الرئيسية

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت في مجالات الاستثمارات المالية والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية وأنشطة الإجارة كما يلي:

- 1- تقديم منتج التمويل التأجيري بكافة أشكاله وصوره.
- 2- القيام بأعمال الوساطة المالية وأعمال السمسرة.
- 3- القيام بالأنشطة المتعلقة بمنح التسهيلات الائتمانية للعملاء.
- 4- الاشتراك في تأسيس الشركات على اختلاف أنواعها وأغراضها داخل الكويت وخارجها والتعامل في أسهم هذه الشركات لمصلحة المجموعة والغير.
- 5- تمثيل الشركات الأجنبية التي تتماثل أغراضها مع أغراض الشركة الأم وذلك بهدف تسويق منتجاتها وخدماتها المالية بما يحقق المنفعة المالية للطرفين وبما يتفق مع أحكام التشريعات الكويتية ذات الصلة.
- 6- القيام بجميع الأنشطة المتعلقة بالاستثمار في الأوراق المالية.
- 7- إدارة المحافظ نيابةً عن العملاء.
- 8- الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وغيرها من القطاعات.
- 9- تطوير الأراضي السكنية والعقارات التجارية بقصد تأجيرها.
- 10- القيام بالبحوث والدراسات والأنشطة المتعلقة بها نيابةً عن العملاء.
- 11- تأسيس صناديق الاستثمار وإدارة الصناديق.

تتم مزاوله جميع الأنشطة أعلاه وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم. يقع مكتب الشركة الأم الرئيسي المسجل في القبلة، قطعة 10، مبنى 2+1+3أ، مجمع علي ملا أحمد عبدالله الملا، الدور الرابع، مكتب رقم (11)، الكويت.

3 السياسات المحاسبية الهامة

3.1 أساس الأعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لتعليمات دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. وتتطلب هذه التعليمات تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولية 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس" حول المخصص المجمع حيث يتم بدلاً منها التقيد بمتطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام كما هو مبين في السياسة المحاسبية لانخفاض قيمة الموجودات المالية.

أساس الأعداد

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم وقد تم إعدادها وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وتقييم الأرض والمباني المصنفة كممتلكات ومعدات وفقاً للقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع.

لقد تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع طريقة عرض السنة الحالية. لقد تم إجراء عمليات إعادة التصنيف هذه لتقديم عرض أكثر ملاءمة لبينود بيان الدخل المجمع. إن عمليات إعادة التصنيف هذه ليس لها تأثير على إجمالي الموجودات وإجمالي حقوق الملكية وإجمالي المطلوبات المدرجة سابقاً أو الأرباح المدرجة في السنة السابقة.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء السياسة المحاسبية الجديدة المتعلقة بالقرار المستأجر وتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة أو المعدلة التالية التي تسري على المجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح تتطلب التعديلات من الشركات الإفصاح عن التغييرات في مطلوباتها الناتجة عن أنشطة التمويل بما في ذلك التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (على سبيل المثال، أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). لم يكن لهذا التعديل أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

لم تكن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2017 ذات أهمية للسياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة ولم يكن لها أي تأثير مادي عليها.

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكنها لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعترم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها، متى أمكن ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الصيغة النهائية من المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 جميع الجوانب الثلاثة لمشروع المحاسبة عن الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب تطبيق المعيار بأثر رجعي ولكن ليست معلومات المقارنة إلزامية. وبالنسبة لمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بصورة عامة بأثر مستقبلي مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة.

تعترم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تعيد إدراج المعلومات المقارنة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغييرات الناتجة من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للمجموعة في السنة المالية 2018 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. إضافة إلى ذلك، ستقوم المجموعة بتطبيق التغييرات في تصنيف بعض الأدوات المالية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(أ) التصنيف والقياس

تتوقع المجموعة الاستمرار في القياس وفقاً للقيمة العادلة لكافة الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً وفقاً للقيمة العادلة. سيتم قياس أدوات حقوق الملكية المحتفظ بها حالياً كمتاحة للبيع مع تسجيل الأرباح والخسائر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ولن يكون لها تأثير على البيانات المالية المجمعة. وستستمر المجموعة في تطبيق القياس نفسه طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 فيما يتعلق بالتغييرات المترجمة في القيمة العادلة والمتعلقة بتلك الأسهم والتي يتم عرضها حالياً كإيرادات شاملة أخرى مترجمة.

سيتم قياس الاستثمارات في الصناديق وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9؛ حيث إن هذه الأدوات لا تستوفي متطلبات خصائص التدفقات النقدية التعاقدية؛ أي مدفوعات المبالغ الأساسية والفوائد فحسب؛ مما سيزيد من التقلب في الأرباح أو الخسائر المسجلة.

(ب) الانخفاض في القيمة

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة المجموعة في المحاسبة عن خسائر انخفاض القيمة للقروض عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدة الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة لكافة أرصدة التمويل الإسلامي المدينة بالإضافة إلى أي التزامات ذات صلة. يستند المخصص إلى خسائر الائتمان المتوقعة المرتبطة باحتمالية التعثر، أخذاً في الاعتبار العوامل الاقتصادية الكلية خلال فترة الاثني عشراً التالية ما لم تطرأ زيادة جوهرياً في مخاطر الائتمان منذ بدء استحداث الأصل. وفي حالة أن يستوفي الأصل المالي تعريف الأصل المالي المشتري أو المستحدث ذي القيمة الائتمانية المنخفضة، يستند المخصص إلى التغيير في خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأصل.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)

(ب) الانخفاض في القيمة (تتمة)

استناداً إلى مبادئ الائتمان المتوقعة الواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، قامت الإدارة بإجراء تقييم للأدوات المالية لدى المجموعة وتوصلت إلى أن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لن يكون له تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(ج) محاسبة التغطية

لا تتوقع المجموعة أن تؤدي محاسبة التغطية إلى أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 نظراً لأن المجموعة لم تبرم حالياً أي عقود حول أي من هذه الأدوات/الترتيبات.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 وتم تعديله في أبريل 2016 والذي يطرح نموذجاً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة عن العقود مع عملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل.

سيحل 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. ويسمح بالتطبيق المبكر للمعيار. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على بياناتها المالية المجمعة ولا تتوقع أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو مشاركة الموجودات بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر

تتناول التعديلات التعارض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة عند بيعها أو مشاركتها مع شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح التعديلات أنه يتم التحقق بالكامل للربح أو الخسارة الناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات التي تشكل أعمالاً - كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - فيما بين مستثمر وشركة زميلة أو شركة محاصة للمستثمر. على الرغم من ذلك، في حالة أي ربح أو خسارة ناتجة من بيع أو مشاركة الموجودات والتي لا تشكل أعمالاً، فيتم تحققها فقط في حدود حصص المستثمرين في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ السريان لهذه التعديلات بصورة غير محددة ولكن في حالة قيام المنشأة بالتطبيق المبكر للتعديلات، يجب عليها التطبيق بأثر مستقبلي. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

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، ولجنة التفسيرات الدائمة 15-عقود التأجير التشغيلي-الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27-تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للتحقق للمستأجر- عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهراً أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

وتتطلب من المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغيير في مدة الإيجار، أو التغيير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام نفس مبدأ التصنيف الموضح في معيار المحاسبة الدولي 17 كما يميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي والتمويلي.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تمة)

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجر والمؤجر عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تطبق المنشأة أولاً المعيار الدولي للتقارير المالية 15. يجوز للمستأجر أن يختار تطبيق المعيار بطريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتتيح الأحكام الانتقالية للمعيار بعض الإعفاءات.

تعترم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب. والمجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على بياناتها المالية المجمعة عند التطبيق.

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. ليس مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار كافيًا كدليل 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 المحتفظ 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. ويسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات وينبغي الإفصاح عنها. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عند سريانها. ومع ذلك، نظراً لأن الممارسات الحالية للمجموعة متفقة مع الإفصاحات الصادرة، لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ليست المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكنها لم تسر بعد ذات أهمية للمجموعة وليس لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر 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:

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

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 التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها؛
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تستخدم بعض الشركات التابعة المجموعة سياسات محاسبية تختلف عن تلك المطبقة في البيانات المالية المجمعة بالنسبة لبعض المعاملات والموجودات. وبالتالي، يتم إجراء التعديلات المناسبة، متى كان ذلك مناسباً، للسياسات المحاسبية غير الموحدة على بياناتها المالية عند إدراجها في البيانات المالية المجمعة لكي تتوافق مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

يتضمن الإيضاح 4 قائمة بالشركات التابعة الرئيسية للمجموعة. تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغييرات 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 بيان الدخل الشامل المجمع 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 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 لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة المدرجة بالدفاتر للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة، متى كان ذلك مناسباً، ووفقاً للضرورة في حالة إذا قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيافة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات التي تم حيازتها والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التصنيف والتحديد المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيافة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيافة من خلال بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يجب أن يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة عن صافي قيمة الموجودات المحددة والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة المشتراة، يدرج الفرق في بيان الدخل المجمع.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

بعد التحقق المبني، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متركمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة محتملاً ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. تتحقق الإيرادات في حدود المصروفات المتكبدة التي يمكن استردادها فقط. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصفة أساسية أو كوكيل. وقد انتهت المجموعة إلى أنها تعمل عن نفسها بصفة أساسية في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث إنها هي الملتزم الرئيسي في كافة ترتيبات الإيرادات كما لديها نطاق تسعير وتعرض أيضاً لمخاطر البضاعة ومخاطر الائتمان، باستثناء عندما تكتسب المجموعة أتعاب إدارة من خلال إدارة الموجودات نيابة عن أطراف أخرى حيث تعمل المجموعة فيها بصفة وكيل. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الحسبان شروط السداد التعاقدية المحددة، باستثناء الخصومات. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تحقق إيرادات التمويل الإسلامي والتي تتكون من المساومة والإجارة والتورق والعقارات على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد القائم.
- تتحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي لأسطول السيارات على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.
- تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.
- تتحقق الإيرادات من بيع العقارات ومواد الإنشاء عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.
- تتحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.
- تتحقق أتعاب الإدارة والاستشارات عند اكتسابها.
- تتحقق أرباح المتاجرة عند بيع البضاعة.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إعداده إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

الموجودات والمطلوبات المالية

تسجل المجموعة الموجودات والمطلوبات المالية في التاريخ الذي تصبح فيه المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات. تتحقق عمليات الشراء بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية باستخدام تاريخ المتاجرة. يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة ذات شروط تجارية بحتة) زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

الموجودات المالية

تصنف المجموعة الموجودات المالية لغرض معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "موجودات مالية متاحة للبيع" و"مديني تمويل". تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبني. تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد والنقد المعادل والموجودات المالية المتاحة للبيع ومديني التمويل الإسلامي والمدينين التجاريين والمدينين الآخرين.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

النقد والنقد المعادل

يعرف النقد والنقد المعادل بأنه النقد والأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى والإيداعات ذات فترة استحقاق أصلية أقل من ثلاثة أشهر.

موجودات مالية متاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع هي موجودات مالية غير مشتقة مصنفة كمتاحة للبيع أو غير مصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، أو استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو قروض ومدنيين.

بعد التحقق المبني، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم عدم تحقق الاستثمار أو عند تحديد وجود انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت إعادة إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

مدينو تمويل إسلامي

يتم تصنيف مدينو المساومة والإجارة والعقارات والتورق كـ "مدينو تمويل إسلامي" وتدرج بالتكلفة المطفأة ناقصاً أية مبالغ مشطوبة وخسائر الانخفاض في القيمة.

مدينو المساومة

ينشأ مدينو المساومة عن ترتيبات تمويل حيث يتفاوض المشتري والبائع على السعر والشروط، دون أن يشترط علم المشتري بتكلفة السلعة المتفاوض عليها، بيد أن السلعة يجب أن تكون معروفة بصورة محددة وينبغي أن تمتلكها المجموعة وأن تكون جاهزة للتسليم للمشتري عند إتمام المعاملة. يدرج مدينو المساومة بإجمالي المبلغ المدين، بالصافي بعد الإيرادات المؤجلة وخسائر انخفاض القيمة.

مدينو الإجارة

ينشأ مدينو الإجارة عن ترتيبات تمويل تتضمن الشراء والتأجير الفوري لأصل بالتكلفة زائد ربح متفق عليه. يتم سداد المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل. يدرج مدينو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لدفعات الإيجار المستحقة، ناقصاً أية إيرادات مؤجلة وخسائر انخفاض القيمة.

مدينو عقارات

يتعلق مدينو العقارات بالمبيعات إلى العملاء على أساس عقود مساومة وإجارة مع استحقاق الأرصدة المدينة خلال فترة أقصاها 120 شهراً من تاريخ البيع. يمثل الرصيد المبلغ التعاقدى المستحق ناقصاً الإيرادات المؤجلة وخسائر انخفاض القيمة.

مدينو تورق

يمثل مدينو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل للسلع المباعة بموجب ترتيبات مضاربة. يدرج مدينو التورق بإجمالي المبلغ المستحق ناقصاً الإيرادات المؤجلة وخسائر انخفاض القيمة.

المطلوبات المالية

يتم تصنيف المطلوبات المالية في نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كـ "مطلوبات مالية بخلاف المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر". تدرج المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمصرفيات المستحقة.

دائنو تمويل إسلامي

يمثل دائنو التمويل الإسلامي المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مربحة. تدرج أرصدة المرابحة الدائنة بالمبلغ التعاقدى المستحق ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الأرباح المستحقة كمصرفيات على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

داننون ومصروفات مستحقة

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال مقاولات من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية، مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية في كل تاريخ بيانات مالية.

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

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

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

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 مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية 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 ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

الموجودات المالية

لا يتم تحقق أصل مالي (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
- تحتفظ المجموعة بالحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن تتحمل التزاماً بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"
- قامت المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما (أ) قامت بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن فقدت السيطرة على هذا الأصل.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

عدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية من أصل ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل.

في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة. يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المطلوب سداده من المجموعة أيهما أقل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام الجديد ويُدْرَج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقييم في كل تاريخ بيانات مالية - في حالة الأصل المالي - لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أصلاً مالياً محدداً قد انخفضت قيمته، وبالنسبة للموجودات الأخرى، يتم تحديد ما إذا كان هناك مؤشر بأن أصلاً محدداً قد تعرض للانخفاض في القيمة. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل أو المؤشر، تسجل أي خسارة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة المؤشرات التي تشير إلى أن المقرض أو مجموعة المقرضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الأرباح أو المبلغ الأساسي أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات العجز. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تسجل أي خسائر من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدرة مخصومة بالمعدل الفعلي الأصلي للعائد؛
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة؛
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل السوق الحالي للعائد على أصل مالي مماثل.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على كافة التسهيلات الائتمانية، بالصافي بعد بعض فئات الضمانات التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لاحتساب مخصصات محددة.

بالنسبة للموجودات المالية غير المتعلقة بالأسهم، يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل باستخدام حساب مخصص، ويتم تسجيل مبلغ الخسارة ضمن بيان الدخل المجموع. في حالة زيادة أو نقصان خسارة الانخفاض في القيمة المتوقعة، في سنة لاحقة، بسبب حدث يقع بعد تسجيل الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل الحساب المخصص. بالنسبة للموجودات المالية المتعلقة بالأسهم والمتاحة للبيع، يتم تخفيض قيمة الأصل، ويتم تسجيل الزيادات اللاحقة في بيان الدخل الشامل المجموع.

إضافة إلى ذلك، يتم احتساب مخصص لتغطية انخفاض قيمة مجموعات محددة من الموجودات، حيث يوجد نقص يُمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)

يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر انخفاض قيمة الأصل المالي أو انخفاضها. يتم تسجيل عكس خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع باستثناء الموجودات المالية المتعلقة بالأسهم المتاحة للبيع، حيث يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. يتم شطب الموجودات المالية عندما يكون احتمال استردادها معدوماً.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة فقط بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي وتحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

عقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل وتدرج بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل، وتحدد لكل عقار على حدة. تشمل التكاليف على تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى يتم تكبدها عند بيع العقارات.

عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لغرض كسب الإيجارات أو رفع القيمة الرأسمالية، أو الغرضين الاثنين معاً. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع، وتشمل تكاليف الحيازة المتعلقة بالعقار الاستثماري. بعد التحقق المبني، يتم إعادة قياس العقارات بالقيمة العادلة في كل حالة على حدة، مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة عن بيع أو سحب العقار ضمن بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم فيها السحب من الاستخدام أو البيع.

تتم التحويلات من أو إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقارات استثمارية إلى عقار يستخدمه المالك، تكون التكلفة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. في حال أن أصبح العقار المستخدم من قبل المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

استثمارات في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً وهي ليست شركة تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمار في شركات زميلة مبدئياً بالتكلفة ويتم تعديله لاحقاً لغرض تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة المستمر فيها. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.

تدرج المجموعة حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة المحققة في بيان الدخل المجمع من تاريخ بداية التأثير أو الملكية الفعلية حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي لم يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل للشركة الزميلة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات في الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركات الزميلة عند وجود مؤشر بأن الأصل تعرض للانخفاض في القيمة، أو لم تعد خسارة انخفاض في القيمة في السنوات السابقة موجودة. عندما تشير متطلبات الانخفاض في القيمة بموجب معيار المحاسبة الدولي 39 إلى أن الاستثمار في شركة زميلة قد تعرض للانخفاض في القيمة، يتم اختبار إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار من خلال مقارنة المبلغ الممكن استرداده مع القيمة المدرجة بالدفاتر.

تستبعد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركات زميلة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تستبعد الخسائر غير المحققة ما لم يكن بالمعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة في نفس التاريخ الذي يتم فيه إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفي حالة اختلاف تاريخ البيانات المالية للشركة الزميلة عن تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة بما يزيد عن ثلاثة أشهر، يتم إجراء تعديلات لتوضيح تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت في الفترة الفاصلة بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تتوافق السياسات المحاسبية للشركات الزميلة مع السياسات التي تطبقها المجموعة للمعاملات المماثلة والأحداث في ظروف مماثلة.

مخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل بند إلى مكانه وحالته الحالية. تمثل التكلفة تكلفة الشراء على أساس التمييز العيني.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية يتوقع تكبدها عند البيع.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة، إن وجد. يتم لاحقاً إعادة تقييم الأراضي المستأجرة وفقاً للقيمة السوقية لها والتي تم تحديدها من قبل مقيمي عقارات. يتم إعادة تقييم الأراضي المستأجرة بصورة متكررة لضمان أن القيمة العادلة للعقار لا تختلف عن قيمتها المدرجة بالدفاتر.

عند إعادة تقييم الأراضي المستأجرة فإن أي زيادة في القيمة المدرجة بالدفاتر نتيجة إعادة التقييم تؤخذ مباشرة إلى احتياطي إعادة التقييم ضمن بيان الدخل الشامل المجمع، باستثناء كون الزيادة الناتجة عن إعادة التقييم ترد القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى تكلفته الأصلية، حيث تسجل كإيرادات، كما يتم تحميل الانخفاض الناتج عن إعادة التقييم مبدئياً ومباشرة مقابل أي فائض إعادة تقييم ذي لنفس الأصل ويتم تسجيل الجزء المتبقي كمصروف. عند البيع، يتم تسجيل فائض إعادة التقييم مباشرة ضمن الأرباح المرحلة.

يتم تحقق حقوق استغلال الأراضي مبدئياً بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة، استناداً إلى تقييمات من قبل مقيمين خارجيين مستقلين بالاصافي بعد الإطفاء وخسائر انخفاض القيمة. يتم احتساب الإطفاء على أساس القسط الثابت بنسبة 5٪ سنوياً.

يتم إضافة الزيادات في القيمة المدرجة بالدفاتر الناتجة عن إعادة تقييم حقوق استغلال الأراضي إلى فائض إعادة التقييم في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع. ويتم تحميل النقص الذي يقابل الزيادات السابقة لنفس الموجودات مقابل فائض إعادة التقييم مباشرة في حقوق الملكية. ويتم تحميل كافة الانخفاضات الأخرى في بيان الدخل المجمع للسنة. في كل سنة، يتم تحويل الفرق بين الإطفاء على أساس القيمة المدرجة بالدفاتر المعاد تقييمها للأصل إلى بيان الدخل المجمع للفترة والإطفاء على أساس التكلفة الأصلية للأصل من فائض إعادة التقييم إلى الأرباح المرحلة.

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

20 سنة	حقوق استغلال أراضي
20-40 سنة	مباني
3-5 سنوات	أثاث وتركيبات
3-5 سنوات	أدوات ومعدات مكتبية
1-4 سنوات	سيارات
على مدى فترة الإيجار	سيارات تأجير

يتم عدم تحقق أي بند من بنود الممتلكات والمعدات عند البيع أو عندما لا يتوقع تحقيق فائدة اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. إن أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (تحتسب بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) يتم إدراجها ضمن بيان الدخل المجمع في سنة عدم تحقق الأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم إجراء التعديلات بأثر مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما أو مجموعة موجودات مالية قد تتخفف قيمتها. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة الممكن تحقيقها للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية واردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى، وعندئذ يتم تقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة 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. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، فإن المبلغ الممكن استرداده هو المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم تسجيل خسارة انخفاض القيمة الأخيرة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع. بعد هذا العكس، يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتوزيع القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

أسهم الخزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وإعادة شرائها لاحقاً من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وفقاً لهذه الطريقة، يتم تحميل تكلفة المتوسط المرجح للأسهم التي تم إعادة شرائها على احتياطي ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب منفصل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم إلى الاحتياطي الإجمالي والاحتياطي الاختياري. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عقود التأجير

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجر

إن عقود التأجير التمويلي التي يتم بموجبها تحويل كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية البند المؤجر إلى المجموعة يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر، أو يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير، إذا كانت أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تحقق معدلاً ثابتاً من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل مباشرة في بيان الدخل المجمع.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة على مدى العمر الإنتاجي للأصل. إلا أنه في حال عدم وجود تأكيد مقبول بأن المجموعة ستحصل على الملكية في نهاية عقد التأجير، يتم استهلاك الأصل على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو فترة عقد التأجير أيهما أقصر.

يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسلة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر. ويتم إطفاء العقار المستأجر على مدى فترة 6 سنوات ناقصاً أي انخفاض في القيمة متراكم.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجر

إن عقود التأجير التي تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تمويلي، ويتم هيكلتها في شكل مديني إجارة.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجر (تتمة)

إن عقود التأجير التي لا تقوم بموجبها المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. إن التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي يتم إضافتها إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تسجيلها كإيرادات تأجير بالأسس نفسها. تسجل إيرادات الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتساب الإيرادات.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها في الكويت وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تحدد كل شركة بالمجموعة عملتها الرئيسية وتقاس البنود المدرجة في البيانات المالية المجمعة لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً وفقاً لسعر الصرف السائد للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة، كما يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري للعملة الرئيسية السائد بتاريخ البيانات المالية. تؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجموع.

بالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية، فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات، النقدية وغير النقدية، للعمليات الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم (الدينار الكويتي)، وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. يتم تحويل النتائج التشغيلية لهذه العمليات بمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة التي تتم فيها العمليات الأجنبية.

يتم تجميع فروق تحويل العملات الأجنبية في قسم منفصل ضمن حقوق الملكية (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى يتم بيع العملية الأجنبية. عند بيع العملية الأجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع من قبل، كما أن تكاليف تسوية الالتزام تكون محتملة ويمكن قياسها بصورة موثوق فيها.

الموجودات بصفة الأمانة

لا تعتبر الموجودات التي يحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من موجودات أو مطلوبات المجموعة وبالتالي لا تدرج ضمن هذه البيانات المالية المجمعة.

الأحكام

3.5

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

التزامات عقود تأجير تشغيلي – المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية لمحفظه العقارية الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي التجارية لحفظه أسطول السيارات. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، حددت المجموعة أنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الهامة لملكية هذه العقارات وهذا الأسطول ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

3.5 الأحكام (تمة)

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة استثمار معين لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كمحتفظ به حتى الاستحقاق أو محتفظ به للمتاجرة أو مدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاح للبيع.

تصنف المجموعة حالياً كافة استثماراتها كاستثمارات متاحة للبيع.

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

تقوم الإدارة باتخاذ قرار بشأن حيازة عقار ما لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار مستأجر.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال الطبيعي.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري أو عقار مستأجر إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليلاً موضوعياً آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والمركز المالي والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة بالإضافة إلى عوامل أخرى.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها. ويتطلب ذلك تقدير القيمة العادلة ناقصاً للتكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة عند الاستخدام يتطلب من المجموعة تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

القيمة التخريدية للموجودات المؤجرة

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرّة للممتلكات والمعدات وذلك لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد دراسة الاستخدام المتوقع للأصل وكذلك عوامل التلف والتآكل المادي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروف الاستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية قد تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة العقار المستأجر

تتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار المستأجر في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان أي مؤشر أو دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي لأصل. إذا توفر أي مؤشر أو دليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل ويتم تسجيل انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع متى زادت القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل عن مبلغه الممكن استرداده. وتقوم الإدارة بتقييم العقار المستأجر لغرض تحديد الانخفاض في القيمة استناداً إلى أساليب التدفقات النقدية المخصومة بناء على التدفقات النقدية المتوقعة على مدى فترة عقد التأجير.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي تنطوي على مخاطر جوهرية بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

خسائر انخفاض القيمة من التسهيلات التمويلية

تقوم المجموعة بمراجعة التسهيلات التمويلية غير المنتظمة كل ربع سنة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. وبصفة خاصة يجب أن تتخذ الإدارة أحكاماً جوهرية حول تحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تستند تلك التقديرات بالضرورة إلى افتراضات حول عدة عوامل تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد، وقد تختلف النتائج الفعلية مما يؤدي إلى تغييرات مستقبلية على تلك المخصصات.

3 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.5 الأحكام (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات (تتمة)

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة
تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المكتملة بالرجوع إلى ظروف وأسعار السوق القائمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة ويتم تحديدها من قبل المجموعة مع مراعاة الاستشارات الخارجية الملائمة وفي ضوء المعاملات الحديثة في السوق.

يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة لعقار مماثل مطور، ناقصاً التكاليف المقدرة حتى إتمام الإنشاء وناقصاً القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى أحد العوامل التالية:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. ويوجد عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

4 معلومات المجموعة

فيما يلي الشركات الرئيسية التابعة للمجموعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %		الأنشطة الرئيسية
		2016	2017	
شركات تابعة مملوكة بصورة مباشرة				
شركة الشرق الأولى للتجارة العامة ذ.م.م.*	الكويت	99%	99%	تجارة عامة
("الشرق الأولى")	الكويت	100%	100%	انشطة الإجارة
شركة أعيان الإجارة القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	48.1%	48.1%	تجارة وتأجير معدات ثقيلة
شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.**	الكويت	57.8%	57.8%	خدمات عقارية
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أري سي)	الكويت	84.9%	-	بيع المنتجات الخاصة بالإنشاءات
شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)***	الكويت	-	-	
شركات تابعة مملوكة بصورة غير مباشرة				
شركة بوابة الشرق العقارية ذ.م.م.* (شركة تابعة لشركة الشرق الأولى)	الكويت	99%	99%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (شركة تابعة لشركة أعيان العقارية)	الكويت	57.8%	57.8%	التمويل العقاري
شركة التشييد للتجارة العامة والمقاولات ش.م.ك. ("التشييد")	الكويت	43%	-	انشطة التجارة العامة والمقاولات
شركة تكاتف العقاري ش.م.ك. (مقفلة) *	مصر	48.1%	48.1%	خدمات عقارية
شركة محاصة مول الجهراء - شركة محاصة ****	الكويت	-	83.9%	خدمات عقارية
شركة محاصة يال مول ***	الكويت	-	72.1%	خدمات عقارية

* تمتلك المجموعة حصص ملكية فعلية بنسبة 100% في الشركات التابعة. تمتلك المجموعة بصورة مباشرة حصص في الشركات التابعة ذات الصلة كما هو مبين أعلاه، ويتم الاحتفاظ بالحصص المتبقية بصورة غير مباشرة باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص في الشركة التابعة.

** على الرغم من أن المجموعة تمتلك حقوق تصويت أقل من 50% في شركة مبرد، قررت المجموعة أن لديها سيطرة فعلية على شركة مبرد. تتضمن العوامل التي أخذتها المجموعة في الاعتبار حقوق التصويت والحجم النسبي وتوزيع حصص الملكية على المساهمين ونماذج الحضور والتصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين واجتماعات مجلس الإدارة ومشاركة وظائف الإدارة العليا بين المجموعة وشركة مبرد.

4 معلومات المجموعة (تتمة)

*** خلال السنة المالية الحالية، قامت المجموعة ببيع حصتها بالكامل في شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (قابضة) (إيضاح 8).

**** خلال السنة المالية الحالية، قامت الشركة الام بتجميع مجمع الجهراء - شركة محاصة على أساس الشروط المؤقتة المتفق عليها بين المالكين شريطة أن تحوز الشركة الام وشركاتها التابعة غالبية حقوق الملكية. لو يتم التوقيع على الاتفاق الرسمي بين المالكين كما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة تابعة رئيسية محتفظ بها بصورة جزئية

انتهت المجموعة إلى أن شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (أعيان العقارية) وشركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع. ("مبرد") هي الشركات التابعة الوحيدة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية للبيانات المالية المجمعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي تمتلك حصص غير مسيطرة جوهرية:

الأرصدة المتراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
31,301,442	27,091,167	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
9,565,732	10,220,081	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.
3,604,122	-	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)

(الخسائر)/ الأرباح الموزعة إلى الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
970,434	(3,152,392)	شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.
663,797	1,001,291	شركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع.
614,850	211,436	شركة إنشاء القابضة ش.م.ك. (قابضة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية لتلك الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل استبعاد المعاملات فيما بين شركات المجموعة والتعديلات المتعلقة بالتجميع.

2016			2017			
إنشاء	مبرد	أعيان العقارية	إنشاء	مبرد	أعيان العقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,005,257	3,659,907	7,755,695	1,051,719	3,629,392	3,117,690	بيان الدخل
(1,265,358)	(2,401,546)	(3,366,211)	(251,654)	(1,779,866)	(4,784,531)	الإيرادات
2,739,899	1,258,361	4,389,484	800,065	1,849,526	(1,666,841)	المصروفات
2,757,364	(712,139)	4,404,903	(187,716)	1,913,236	(1,652,205)	(خسارة) ربح السنة
21,456,797	23,241,354	119,674,343	-	23,937,989	113,781,258	إجمالي (الخسائر)
4,252,159	4,691,178	23,802,530	-	4,211,333	22,263,325	الإيرادات الشاملة للسنة
17,204,638	18,550,176	95,871,813	-	19,726,656	91,517,933	بيان المركز المالي
2,794,178	(1,166,971)	(64,336)	-	980,016	10,748,273	إجمالي الموجودات
127,451	2,915,884	1,739,563	-	1,640,539	(2,118,200)	إجمالي المطلوبات
(2,135,172)	(957,351)	(5,926,877)	-	(1,848,377)	(4,360,497)	إجمالي حقوق الملكية
786,457	791,562	(4,251,650)	-	772,178	4,269,576	التدفقات النقدية
						التشغيل
						الاستثمار
						التمويل
						صافي الزيادة (النقص) في
						النقد والنقد المعادل

5 إيرادات تأجير بموجب عقد تأجير تشغيلي

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
20,038,729	21,018,615	إيرادات تأجير بموجب عقد تأجير تشغيلي
(8,582,664)	(8,796,338)	استهلاك سيارات مؤجرة (إيضاح 20)
(4,284,917)	(4,573,173)	مصروفات صيانة وتأمين
<u>7,171,148</u>	<u>7,649,104</u>	

6 إيرادات عقارات وإنشاءات

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
3,678,747	9,224,092	بيع عقارات للمتاجرة
(3,755,105)	(7,637,003)	تكلفة مبيعات العقارات للمتاجرة
(76,358)	1,587,089	ربح (خسارة) بيع عقارات للمتاجرة
12,555,337	2,711,282	بيع مواد إنشاء
(8,539,071)	(1,889,012)	تكلفة مواد إنشاء مبيعة
4,016,266	822,270	إجمالي ربح بيع مواد الإنشاء
247,166	1,561	ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 18)
18,892,673	(2,735,526)	(خسائر) أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 18)
4,598,348	7,892,083	إيرادات تأجير
-	(1,215,004)	إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 21)
(410,702)	(2,389,021)	مصروفات متعلقة بعقار
<u>27,267,393</u>	<u>3,963,452</u>	

7 إيرادات استثمار

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
244,872	368,280	إيرادات مرابحة وتوزيعات أرباح
143,972	120,372	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
3,987	116,813	ربح بيع استثمار في شركات زميلة
<u>392,831</u>	<u>605,465</u>	

8 بيع شركة تابعة

خلال السنة، وفي 12 مارس 2017، قامت الشركة الام وشركة مبرد للنقل ش.م.ك.ع ("مبرد") - شركة تابعة للشركة الام-بمقتضى اتفاقية مع طرف آخر لبيع حصة ملكيتهم بالكامل بنسبة 72.91% و 25.03% على الترتيب في شركة انشاء القابضة ش.م.ك. ("قابضة") شركة تابعة للمجموعة سابقاً). وسجلت المجموعة ربحاً بمبلغ 6,811,495 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع نتيجة هذه المعاملة.

بلغ إجمالي مقابل عمليات البيع الناتج من بيع شركة إنشاء بمبلغ 12.8 مليون دينار كويتي للشركة الام، ولشركة مبرد بمبلغ 9.5 مليون دينار كويتي، و 3.3 مليون دينار كويتي على الترتيب.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

9 إيرادات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
768,316	-	عكس مطلوبات انتفت الحاجة اليها
1,300,940	1,471,486	إيرادات خدمات وصيانة
797,117	771,746	إيرادات أخرى
<u>2,866,373</u>	<u>2,243,232</u>	

10 خسائر انخفاض القيمة ومخصصات

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(275,187)	(1,066,627)	عكس خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي (إيضاح 14)
3,267,352	2,183,686	خسائر انخفاض قيمة مدينين آخرين (إيضاح 19)
-	801,400	مخصص قضايا
5,785,867	-	انخفاض قيمة الشهرة
550,255	72,847	خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة (إيضاح 15)
693,163	142,500	خسائر انخفاض قيمة ممتلكات ومعدات (إيضاح 20)
2,761,386	(310,434)	(عكس) خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (إيضاح 17)
961,554	394,761	خسائر انخفاض القيمة من استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 16)
<u>13,744,390</u>	<u>2,218,133</u>	

11 مصروفات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,399,113	1,262,789	مصروفات مقرات
771,825	769,900	مصروفات استشارات قانونية ومهنية
398,925	384,365	مصروفات تسويق وإعلان
1,457,304	1,094,478	مصروفات أخرى
<u>4,027,167</u>	<u>3,511,532</u>	

12 (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم (خسارة) ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2016	2017	
3,785,177	(850,114)	(الخسارة) الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
<u>801,673,982</u>	<u>801,673,982</u>	المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة (سهم)
4.72	(1.06)	(خسارة) ربحية السهم الاساسية والمخفضة (فلس)

13 النقد والنقد المعادل

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
18,683,065	8,265,121	نقد وأرصدة لدى البنوك
8,830,300	20,425,000	ودائع قصيرة الأجل لدى مؤسسات مالية
27,513,365	28,690,121	أرصدة لدى البنوك ونقد طبقا لبيان المركز المالي المجموع
(21,906)	(20,532)	ناقصاً: أرصدة محتجزة لدى البنوك
<u>27,491,459</u>	<u>28,669,589</u>	النقد والنقد المعادل المدرج طبقا لبيان التدفقات النقدية المجموع

تمثل الودائع لدى مؤسسات مالية أموال عالية السيولة وتحمل متوسط معدل ربح فعلي بنسبة 2% (2016: 2%) سنوياً.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

14 مدينو تمويل إسلامي

المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	31 ديسمبر 2017
10,177,269	1,242,146	1,218,559	2,151,200	5,565,364	إجمالي المدينين ناقصاً: إيرادات مؤجلة
(1,545,363)	(127,526)	(127,256)	(349,059)	(941,522)	
8,631,906	1,114,620	1,091,303	1,802,141	4,623,842	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة:
10,911	-	10,911	-	-	عام
7,490,742	1,064,759	-	1,802,141	4,623,842	محدد
7,501,653	1,064,759	10,911	1,802,141	4,623,842	
1,130,253	49,861	1,080,392	-	-	
8,958,710	1,242,146	-	2,151,200	5,565,364	إجمالي مبلغ التسهيلات التمويلية المحددة بشكل منفصل كمنخفضة القيمة
المجموع دينار كويتي	تورق دينار كويتي	عقارات دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	مساومة دينار كويتي	31 ديسمبر 2016
20,028,401	4,701,698	7,416,010	2,198,122	5,712,571	إجمالي المدينين ناقصاً: إيرادات مؤجلة
(3,592,884)	(1,781,482)	(488,758)	(353,930)	(968,714)	
16,435,517	2,920,216	6,927,252	1,844,192	4,743,857	ناقصاً: خسائر انخفاض القيمة:
1,655,325	248,431	1,406,894	-	-	عام
8,517,201	1,929,152	-	1,844,192	4,743,857	محدد
10,172,526	2,177,583	1,406,894	1,844,192	4,743,857	
6,262,991	742,633	5,520,358	-	-	
12,612,391	4,701,698	-	2,198,122	5,712,571	إجمالي مبلغ التسهيلات التمويلية المحددة بشكل منفصل كمنخفضة القيمة

إن القيمة العادلة لمديني التمويل الإسلامي في تاريخ البيانات المالية المجمعة تعادل القيمة المدرجة بالدفاتر تقريباً، باستثناء المخصص العام الذي تم احتسابه بناء على متطلبات بنك الكويت المركزي لاحتساب الحد الأدنى للمخصص العام.

إن توزيع مديني التمويل الإسلامي حسب قطاعات الأعمال هو كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	الإتشاء والعقارات أخرى
5,520,358	1,080,392	
742,633	49,861	
6,262,991	1,130,253	

14 مدينو تمويل إسلامي (تتمة)

يُدرج مدينو التمويل الإسلامي بالصافي بعد خصائر انخفاض القيمة كما يلي:

المجموع		محدد		عام	
2016	2017	2016	2017	2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
10,470,801	10,172,526	8,770,116	8,517,201	1,700,685	1,655,325
(275,187)	(1,066,627)	(229,827)	(1,008,267)	(45,360)	(58,360)
-	(1,586,054)	-	-	-	(1,586,054)
(23,088)	(18,192)	(23,088)	(18,192)	-	-
10,172,526	7,501,653	8,517,201	7,490,742	1,655,325	10,911

في 1 يناير

صافي المعكوس خلال السنة

(إيضاح 10)

التحويلات الى مطلوبات أخرى *

المشطوب

في 31 ديسمبر

* إن التحويل الى مطلوبات أخرى بمبلغ 1,586,054 دينار كويتي يمثل المخصص العام المحقق في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في سنوات سابقة. تم تحويل هذا المبلغ الى مطلوبات أخرى نتيجة انخفاض مجمل مديني التمويل الإسلامي بشكا عام خلال السنة. يخضع عكس هذا المخصص إلى موافقة بنك الكويت المركزي.

15 عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,050,238 دينار كويتي (2016: 1,070,847 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد لحصة الملكية لهذه العقارات من خلال كتاب تنازل. إن العقارات الموجودة في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تتضمن العقارات للمتاجرة عقارات معاد حيازتها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2016: 17,428,023 دينار كويتي) مسجلة مقابل معاملات تمويل عقاري بمبلغ 6,525,531 دينار كويتي (2016: 13,567,702 دينار كويتي) وتم تسجيل الفروق ضمن مطلوبات أخرى بمبلغ 4,382,980 دينار كويتي (2016: 3,860,321 دينار كويتي).

تدرج العقارات للمتاجرة للمجموعة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. ويتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها بناءً على القيمة الأقل من تقييمات مقيمين اثنين عقاريين خارجيين لديهما خبرة ذات صلة بالسوق الذي تقع فيه تلك العقارات. ويتم إدراج تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة استناداً إلى قيمة السوق القابلة للمقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 550,939 دينار كويتي (2016: 1,077,287 دينار كويتي) مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 27 ب).

16 استثمارات متاحة للبيع

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
705,583	466,329
1,010,404	1,339,843
2,180,140	802,715
3,896,127	2,608,887

اسهم مسعرة

اسهم غير مسعرة

صناديق ومحافظ عقارية

يتم إدراج الأسهم غير المسعرة بالتكلفة نظراً لطبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها وعدم توفر معلومات مالية للوصول إلى قياس موثوق به للقيمة العادلة.

قامت الإدارة بإجراء مراجعة لاستثماراتها المتاحة للبيع لتقييم إذا ما كانت قد تعرضت هذه الاستثمارات لانخفاض في القيمة وقامت بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 394,761 دينار كويتي (2016: 961,554 دينار كويتي) (إيضاح 10) في بيان الدخل المجموع. استناداً إلى أحدث معلومات مالية، ترى الإدارة أنه لا توجد ضرورة لاحتساب مخصص إضافي لانخفاض في قيمة هذه الاستثمارات كما في 31 ديسمبر 2017.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

17 استثمار في شركات زميلة

يتكون الاستثمار في الشركات الزميلة للمجموعة من الشركات التالية:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة	حصة الملكية (%)	
			2017	2016
شركة أيبار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	الكويت	العقارات	17.0%	17.0%
صندوق مكاسب العقاري (تحت التصفية)	الكويت	صندوق عقار	16.5%	16.5%
محفظة مركز الأعمال الخاصة بمنتهز دبي الاستثماري	الكويت	محفظة عقارية	18.0%	16.3%
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	مجمع سكني	31.5%	31.5%
شركة مشاعر القابضة ش.م.ك.ع.	الكويت	عقارات	24.4%	24.4%
شركة رواجه القابضة ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	نقل	33.8%	33.3%
شركة أيبار قطر للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تحت التصفية)	الكويت	عقارات	27.6%	27.6%
شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	عقارات	26.0%	26.5%
أوتولاند صن تك آيه اس	تركيا	سيارات	9.4%	9.4%
شركة العالمية للجيبسوم	عمان	منتجات الجبس	25.0%	-
شركة العالمية للتعدين	عمان	منتجات التعدين	25.0%	-
شركة العالمية للجيبسوم بورد	عمان	منتجات الجيبسوم بورد	11.3%	-
شركة عمان للخدمات اللوجستية المتكاملة ش.م.ع.م.	عمان	خدمات لوجيستية	50.0%	50.0%
شركة أعيان للإجارة ذ.م.م.	قطر	شركة إجارة	33.0%	33.0%
شركة القوة القابضة	الكويت	شركة قابضة	45.0%	45.0%
شركة سبوت مول العقارية ذ.م.م.*	مصر	عقارات	35.0%	35.0%

يتضمن الاستثمار في شركات زميلة شهرة بمبلغ 112,822 دينار كويتي (2016: 177,681 دينار كويتي).

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
89,517,643	97,195,370	حصة في موجودات ومطلوبات شركات زميلة:
(41,102,467)	(37,710,039)	موجودات
		مطلوبات
48,415,176	59,485,331	صافي الموجودات
2,990,605	2,135,217	مطلوبات محتملة والتزامات

2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
6,880,606	19,594,187	حصة في إيرادات ونتائج شركات زميلة:
(6,300,024)	2,745,252	إيرادات
		نتائج

(أ) إن الاستثمارات في شركات زميلة التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر بمبلغ 21,099,629 دينار كويتي (2016: 23,791,886 دينار كويتي) مسعرة وتبلغ قيمتها السوقية 6,618,933 دينار كويتي (2016: 7,034,000 دينار كويتي).

(ب) تمارس المجموعة تأثيراً ملموساً (على الرغم من أن نسبة الملكية أقل من 20%) على شركة أيبار للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وصندوق مكاسب العقاري ومحفظة مركز دبي للأعمال وشركة أوتولاند صن تك آيه اس وذلك من خلال التمثيل في مجالس إدارة هذه الشركات والمساهمة المشتركة في أعمالها الرئيسية.

(ج) انخفاض قيمة الشركات الزميلة
خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بعكس خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 310,434 دينار كويتي (2016: سجلت المجموعة خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 2,761,386 دينار كويتي) (إيضاح 10) للاستثمار في شركات زميلة.

قامت الإدارة بإجراء تقييم لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة لتحديد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وقد أخذت الإدارة في الاعتبار عوامل مثل التغيرات في الظروف المالية للشركة المستثمر فيها وأي تغيرات عكسية جوهرية في الاقتصاد أو السوق أو البيئة القانونية أو قطاع الأعمال أو البيئة السياسية التي قد تؤثر على أعمال الشركات المستثمر فيها. لم تحدد الإدارة أي مؤشرات لانخفاض إضافي في قيمة استثمارات المجموعة في الشركات الزميلة. وبالتالي لم تسجل المجموعة انخفاض في قيمة الاستثمار في الشركات الزميلة في البيانات المالية المجمعة وكما في تاريخها.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

17 استثمار في شركات زمنية (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزمنية الهامة للمجموعة:

شركة عمان	شركة	شركة الجفاف	شركة روادق النقل	شركة بروج هاجر	شركة مضار	شركة أيبيل للتطوير	2017
شركة عمان	شركة	شركة الجفاف	شركة روادق النقل	شركة بروج هاجر	شركة مضار	شركة أيبيل للتطوير	الموجودات
الخدمات	أعيان نقل	الطارية ش.م.ك.ع. (مقناة)	ش.م.ك.ع. (مقناة)	الطارية ش.م.ك.ع. (مقناة)	ع. ج. (مقناة)	الطاري ش.م.ك.ع. ج.	المطلوبات
التي جيبسية	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	صافي الموجودات
المعملة ش.م.ك.ع.م.	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	ديتار كويتي	صافي الموجودات المحتملة
11,493,150	25,046,143	15,017,924	32,880,341	60,496,617	37,022,696	180,435,543	
(4,079,112)	(5,524,008)	(51,016)	(13,989,889)	(43,465,675)	(9,847,888)	(94,117,583)	
7,414,038	19,522,135	14,966,908	18,890,452	17,030,942	27,174,808	86,317,960	
-	-	-	-	-	4,697,158	10,858,504	
2,388,633	3,569,302	-	5,686,069	4,858,880	(4,478,512)	(658,910)	صافي (خسائر) إيرادات التشغيل
350,083	2,603,371	(49,148)	972,550	(17,437,923)	(6,077,911)	(3,993,343)	نتائج السنة
-	-	-	685,409	-	61,764	(1,273,254)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى السنة
3,815,271	6,442,305	2,927,426	6,758,674	5,404,497	6,525,971	14,573,659	القيمة المدرجة بالدفاتر

شركة أعیان للإجارة والاستثمار ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

17 استثمار في شركات زميلة (تتمه)

2016	الموجودات	المطلوبات
شركة أبيان للتطوير العقاري ش.م.ع.	184,130,603	(93,040,279)
شركة أبيان للتطوير العقاري ش.م.ع.	91,090,324	10,690,670
شركة مشاريع القايضة ش.م.ع.	47,160,007	(13,007,973)
شركة بروج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقابلة)	65,591,593	(24,788,951)
شركة رباط للنقل ش.م.ك. (مقابلة)	31,992,371	(13,611,420)
شركة الجفاف العقارية ش.م.ك. (مقابلة)	15,116,357	(101,063)
شركة أعيان قطر أعيان كويتي	24,742,590	(6,306,545)
شركة عمان للخدمات اللوجيستية المتكاملة ش.م.ع.م. دينار كويتي	10,333,644	(3,314,149)
7,019,495	18,436,045	15,015,294
674,136	3,722,735	198,216
570,357	2,749,590	106,361
82,616	-	-
3,652,080	6,083,895	2,882,806
1,863,671	6,288,563	1,449,234
440,322	3,806,870	1,582,404
(382,756)	-	(6,390,484)
6,205,692	12,854,950	8,333,859
585,320	15,458,028	585,320
صافي (خسائر) إيرادات التشغيل	(1,951,093)	
نتائج السنة	(5,001,852)	
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة	585,320	
القيمة المدرجة بالفاخر		

		18 عقارات استثمارية
2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
115,039,582	129,232,036	في 1 يناير
1,319,620	4,578,463	إضافات
(1,872,973)	(817,964)	استبعادات
-	(1,454,855)	المتعلق ببيع شركة تابعة
18,892,673	(2,735,526)	(خسائر) أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 6)
(4,146,866)	102,846	احتياطي تحويل عملات أجنبية
<u>129,232,036</u>	<u>128,905,000</u>	في 31 ديسمبر
126,983,412	126,658,641	عقارات مطورة بالكامل
2,248,624	2,246,359	عقارات قيد التطوير
<u>129,232,036</u>	<u>128,905,000</u>	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 817,964 دينار كويتي (2016): 1,872,973 دينار كويتي) ما أدى الى ربح من البيع بمبلغ 1,561 دينار كويتي (2016): 247,166 دينار كويتي (إيضاح 6).

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة عادلة بمبلغ 72,707,198 دينار كويتي (2016): 82,868,848 دينار كويتي) كضمان لادائتي تمويل إسلامي كما هو مبين في (إيضاح 17 أ & ب).

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات استناداً إلى الأقل من بين تقييمين تم الحصول عليهما من خبراء تقييم مستقلين كما في 31 ديسمبر 2017، أيهما أقل. وقد تم تحديد قيمة العقارات الاستثمارية استناداً إلى القيمة السوقية المقارنة لعقارات مماثلة أخذاً في الاعتبار قيمة التأجير وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. يتم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من قياسات الجدول الهرمي للقيمة العادلة (إيضاح 35).

في حالة الارتفاع / الانخفاض بنسبة 5% في متوسط الأسعار السوقية (للمتر المربع)، ترتفع / تنخفض قيمة العقارات الاستثمارية بمبلغ 88 دينار كويتي (2016): 86 دينار كويتي) للمتر المربع وهو ما يؤثر على بيان الدخل المجمع بإجمالي مبلغ 6,445,250 دينار كويتي (2016): 6,461,602 دينار كويتي).

19 موجودات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
11,056,807	7,381,852	مدينون تجاريون ومدينو تأجير
-	137,197	مدينو بيع عقارات
1,058,266	1,285,612	مصرفات مدفوعة مقدماً
2,132,269	63,724	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 31)
91,327	280,748	دفعة مقدماً إلى موردين
5,451,769	-	مساهمات إلى شركات تحت التأسيس *
2,699,614	1,557,239	مخزون
1,103,637	803,211	تأمينات مستردة
1,595,518	7,722,103	مدينون آخرون
<u>25,189,207</u>	<u>19,231,686</u>	

* كما في 31 ديسمبر 2016، تمثلت المساهمات إلى شركات تحت التأسيس في استثمار المجموعة في مشروع عقاري وهو قيد التطوير حالياً. خلال السنة الحالية، ولاحقاً لالنتهاء من المشروع وبدء عملياته، قامت المجموعة بتصنيف المشروع العقار كمقار مستأجر (إيضاح 21).

يتم إدراج الموجودات الأخرى بالصافي بعد خصائر انخفاض القيمة كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
15,510,602	18,436,588	في 1 يناير
-	(453,743)	بيع شركة تابعة (إيضاح 8)
3,267,352	2,183,686	المحمل للسنة (إيضاح 10)
-	(69,844)	احتياطي تحويل عملات اجنبية
(341,366)	(7,062,902)	المشطوب
<u>18,436,588</u>	<u>13,033,785</u>	في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر، كان تقادم المدينين التجاريين ومديني التأجير غير منخفضة القيمة كما يلي:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة							المجموع دينار كويتي	
أكثر من 180 يوماً	180 - 91 يوماً	90 - 61 يوماً	60 - 30 يوماً	أقل من 30 يوماً	غير متأخرة أو منخفضة القيمة			
1,605,885	1,195,099	979,510	2,090,252	1,511,106	-	7,381,852	2017	
1,298,550	2,290,684	1,788,052	1,825,914	2,179,321	1,674,286	11,056,807	2016	

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، أن يتم استرداد كافة الذمم المدينة غير منخفضة القيمة. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات على الذمم المدينة.

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

20 مستلزمات ومعدات

التكلفة	في 1 يناير 2017	إضافات	بيع شركة تابعة (إيضاح 8)	احتياطي تحويل عملاء أجنبية	انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح 10)	إعادة التقييم خلال السنة	تحويلات	استبعادات	في 31 ديسمبر 2017
أراضي مستأجرة	10,884,000	-	-	-	-	-	-	-	10,962,000
حقوق استغلال أراضي	2,258,797	-	-	-	-	-	-	-	-
مباني	5,375,815	420	(1,487,748)	(6,949)	(142,500)	-	(7,194)	-	3,731,844
ذات كويتية	1,251,052	15,100	(172,641)	7,542	-	-	7,194	-	1,108,247
أدوات ومعدات مكتبية	13,880,560	89,065	(8,658,513)	(15,055)	-	-	-	-	5,296,057
سيارات كويتية	2,352,089	1,104,467	(364,958)	(21,532)	-	-	76,743	(182,497)	2,964,312
سيارات تايجر	56,571,583	21,661,531	-	(38,848)	-	-	(7,135,745)	(12,286,422)	58,772,099
أصول رأسمالية قيد التنفيذ	63,062	667,873	-	-	-	-	-	(33,950)	291,959
مباني كويتية	92,636,958	23,538,456	(13,347,683)	(74,842)	(142,500)	78,000	(7,059,002)	(12,502,869)	83,126,518
المجموع	27,050,144	9,398,255	(5,891,263)	(33,655)	(7,059,002)	(556,585)	-	-	22,907,894
إستهلاك	1,058,633	15,403	(568,568)	(1,898)	-	-	-	-	768,088
في 1 يناير 2017	1,131,095	213,304	(6,028)	(1,715)	-	-	-	-	1,108,247
الإستهلاك المحمل للسنة	8,732,154	258,583	(4,217,608)	(4,342)	-	-	-	-	3,731,844
بيع شركة تابعة (إيضاح 8)	154,627	114,627	(170,904)	(2,914)	-	-	-	-	1,131,095
احتياطي تحويل عملاء أجنبية	149,660	(149,660)	(1,898)	(1,715)	-	-	-	-	213,304
تحويلات	18,473	(18,473)	(2,914)	(1,715)	-	-	-	-	(6,028)
المتعلق بالاستبعادات	(6,891,815)	(499,816)	(167,187)	(56,769)	-	-	-	-	(1,715)
في 31 ديسمبر 2017	16,156,887	289,939	4,768,787	924,193	768,088	-	-	-	22,907,894
صافي القيمة المدرجة بالذات	291,959	42,615,212	2,674,373	527,270	184,054	2,963,756	-	-	60,218,624
في 31 ديسمبر 2017	291,959	42,615,212	2,674,373	527,270	184,054	2,963,756	-	-	60,218,624

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاؤها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

20 ممتلكات ومعونات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	إصل راسمالية قيد التنفيذ دينار كويتي	سيارات تأجير دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	لنوت ومعدات مكتبية دينار كويتي	أثاث وتركيبات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	حقوق استعمال أراضي دينار كويتي	أراضي مستأجرة دينار كويتي	التكلفة في 1 يناير 2016 إضافات احتياطي تحويل عملاء اجنبية انخفاض القيمة خلال السنة (إيضاح 10) إعادة التقييم خلال السنة تحويلات من أصل راسمالية قيد التنفيذ تحويلات استيعادات
96,498,227	335,330	59,647,174	2,190,814	13,517,786	1,228,015	6,061,686	2,258,797	11,258,625	
22,516,565	59,117	21,113,809	695,251	610,303	17,481	20,604	-	-	
(98,290)	-	(121,089)	13,342	3,473	5,984	-	-	-	
(693,163)	-	-	-	-	-	(693,163)	-	-	
(374,625)	-	-	-	-	-	(13,312)	-	(374,625)	
(7,944,913)	(184,349)	-	7,600	197,661	-	-	-	-	
(17,266,843)	(147,036)	(7,952,513)	(554,918)	(448,663)	(428)	-	-	-	
92,636,958	63,062	56,571,583	2,352,089	13,880,560	1,251,052	5,375,815	2,258,797	10,884,000	في 31 ديسمبر 2016
27,110,060	-	15,894,272	598,830	8,082,914	970,928	899,497	663,619	-	الإستهلاك في 1 يناير 2016 الإستهلاك المحمل للسنة احتياطي تحويل عملاء اجنبية تحويلات المتعلق بالاستيعادات
10,173,602	-	8,582,664	327,716	827,510	83,210	231,598	120,904	-	
69,840	-	59,828	2,455	2,638	4,919	-	-	-	
(7,944,913)	-	(7,836,553)	(108,360)	-	-	-	-	-	
(2,358,445)	-	(1,929,558)	(247,555)	(180,908)	(424)	-	-	-	
27,050,144	-	14,770,653	573,086	8,732,154	1,058,633	1,131,095	784,523	-	في 31 ديسمبر 2016
65,586,814	63,062	41,800,930	1,779,003	5,148,406	192,419	4,244,720	1,474,274	10,884,000	صافي القيمة المدرجة بالدافتر في 31 ديسمبر 2016

قيما يلي الحد الأدنى لمستحقات التأجير المستقبلية عن عقود التأجير التشغيلي لأسطول السيارات:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
10,970,269	11,725,306
6,441,738	6,724,193
17,412,007	18,449,499

الإيرادات المستحقة خلال سنة
الإيرادات المستحقة من سنة إلى خمس سنوات

20 ممتلكات ومعدات (تتمة)

تمثل الأراضي المستأجرة بصفة أساسية الأراضي التي تم استئجارها من حكومة الكويت. وتقدر القيمة المدرجة بالدفاتر للأرض المستأجرة بمبلغ 10,962,000 دينار كويتي (2016: 10,884,000 دينار كويتي)

تتمثل حقوق استغلال أرض كما في 31 ديسمبر 2016 في حقوق استغلال الأراضي التي تم الحصول عليها من قبل أحد الشركات التابعة للمجموعة (تم بيعها خلال السنة) من حكومة دولة الكويت لأنشطتها الإنشائية. تدرج حقوق الاستغلال بالقيمة العادلة بالصافي بعد الإطفاء وأي انخفاض في القيمة.

يعرض الجدول التالي رسوم الاستهلاك للسنة والمدرجة في بيان الدخل المجموع:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
8,582,664	8,796,338	تكاليف البيع المباشرة (إيضاح 5)
1,590,938	601,917	مصروفات إدارية
<u>10,173,602</u>	<u>9,398,255</u>	

القيمة العادلة للأرض والمبنى

يتم تحديد القيمة العادلة للأرض المستأجرة والمبنى من خلال خبراء تقييم عقاري مستقلين وذلك بصفة دورية باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على معلومات مقارنة وتستخدم طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال حيث أن المشتري المحتمل لا يقوم بموجب هذا المبدأ بدفع أي مبالغ إضافية للعقار أكثر من تكلفة الشراء المقدر لعقار بديل مماثل. تتضمن وحدة المقارنة المستخدمة من قبل خبراء التقييم في المتر المربع. أن التغيير بهامش معقول في هذه المدخلات لا يؤدي إلى تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

21 عقار مستأجر

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
-	7,990,567	تحويل (إيضاح 19)
-	(1,215,004)	إطفاء (إيضاح 6)
-	<u>6,775,563</u>	كما في 31 ديسمبر

يتمثل العقار المستأجر في استثمار المجموعة في مشروع عقاري. يتم إطفاء لعقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية وهي 6 سنوات منذ انتهاء المشروع ويقاس بالتكلفة ناقصاً الإطفاء المتراكم وانخفاض القيمة. تم رسملة العقار المستأجر في فبراير 2017 بعد استلام أخطار ببدء العمليات.

22 الشهرة

يتم توزيع صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة بمبلغ 1,036,879 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 1,588,880 دينار كويتي) على كل وحدة من وحدات إنتاج النقد المفصّل عنها ضمن معلومات القطاعات في إيضاح 32. تم تحديد المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة قطاع استناداً إلى القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو احتساب القيمة أثناء الاستخدام، وذلك باستخدام تقديرات التدفقات النقدية.

يتم اختبار القيمة المدرجة بالدفاتر للشهرة لغرض تحديد انخفاض القيمة على أساس سنوي (أو بصورة أكثر تكراراً من ذلك عند وجود دليل على أن الشهرة قد تنخفض قيمتها)، وذلك من خلال تقدير القيمة الممكن استرداده من وحدة إنتاج النقد التي يتم توزيع هذه البنود إليها باستخدام أساليب تقييم مثل عمليات احتساب القيمة أثناء الاستخدام. تستخدم حسابات القيمة أثناء الاستخدام تقديرات التدفقات النقدية قبل الضرائب استناداً إلى الموازنات المالية المعتمدة من قبل الإدارة على مدى فترة 5 سنوات ومعدل النمو النهائي ذي الصلة. ويتم بعد ذلك خصم هذه التدفقات النقدية للوصول إلى صافي القيمة الحالية الذي سوف يتم مقارنته بالقيمة المدرجة بالدفاتر. إن معدل الخصم المستخدم هو قبل الضرائب ويعكس المخاطر المحددة المتعلقة بوحدة إنتاج النقد ذات الصلة. فيما يلي المدخلات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للشهرة باستخدام طريقة القيمة أثناء الاستخدام:

- معدل الخصم يتراوح بين نسبة 8% إلى 13% (2016: 8% إلى 13%).
- معدلات النمو السنوي المتراكم في التدفقات النقدية قبل الضرائب حتى نسبة 10% (2016: 10%).
- معدل النمو الانتقالي يتراوح بين 2% إلى 3% (2016: 2% إلى 3%).

إضافة إلى ذلك، قامت الإدارة بمراجعة توقعات التدفقات النقدية المستقبلية استناداً إلى المعلومات المالية الفعلية للسنة الأساسية مع الأخذ في الاعتبار تأثير التغيرات على معدلات نمو التدفقات النقدية المستقبلية بتخفيضها. وفقاً لهذا التحليل، قامت المجموعة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 5,785,867 دينار كويتي) فيما يتعلق بالشهرة (إيضاح 10).

22 الشهرة (تتمة)

كما قامت المجموعة بإجراء تحليل الحساسية من خلال تغيير هذه المدخلات المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده للشهرة المتبقية إلى هامش محتمل بصورة معقولة، ولم يشير ذلك إلى وجود تأثيراً جوهرياً على بيان الدخل المجموع أو بيان المركز المالي المجموع.

في السنة الحالية، استبعدت المجموعة شهرة بمبلغ 552,001 دينار كويتي (2016: لا شيء دينار كويتي) من بيع شركة تابعة (إيضاح 8).

23 رأس المال

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
81,403,882	81,403,882	أسهم مصرح بها بقيمة 100 فلس لكل سهم
81,403,882	81,403,882	أسهم مصدرة ومدفوعة بالكامل نقداً بقيمة 100 فلس لكل سهم

24 الاحتياطات

(أ) احتياطي إجباري وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل 10% بحد أدنى من الربح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي الإجباري إلى 50% من رأس المال المدفوع. يجوز استخدام هذا الاحتياطي فقط لمبادلة الخسائر أو إصدار توزيعات أرباح بحد أقصى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح لدفع هذه التوزيعات نظراً لغياب الاحتياطات القابلة للتوزيع. إن المبالغ المخصصة من الاحتياطي يجب ردها عند تحقيق أرباح كافية في السنوات التالية ما لم يتجاوز هذا الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر. وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أية تحويلات إلى الاحتياطات حيث إن الخسائر المتكبدة سابقاً لم يتم استردادها بالكامل.

(ب) احتياطي عام وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل 10% من ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي العام. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية بقرار من الجمعية العمومية العادية للشركة الأم استناداً لاقتراح من قبل أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم. خلال السنة، تم تحويل مبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 1,592,007 دينار كويتي) إلى الاحتياطي العام حيث إن الخسائر المتكبدة سابقاً لم يتم استردادها بالكامل.

يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام (إلى جانب احتياطي أسهم الخزينة) للشركة الأم مقابل أسهم الخزينة ولا يتم السماح بتوزيعه خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 26)

25 احتياطي إعادة التقييم

يمثل هذا الاحتياطي زيادة التقييم عن تكلفة الأرض وحقوق استغلال الأراضي (المصنفة كممتلكات ومعدات) في الكويت. إن هذا الاحتياطي غير متاح للتوزيع حالياً على المساهمين وسيتم تحويله إلى الخسائر المتراكمة/ الأرباح المرحلة عند البيع.

يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييمين تم الحصول عليهما من مقيمين مستقلين، أيهما أقل كما في 31 ديسمبر 2017. يتم تحديد القيمة العادلة من خلال خبراء تقييم عقارات بصفة منتظمة باستخدام طريقة القيمة السوقية. طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناءً على معاملات مقارنة.

26 أسهم خزينة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,364,842	12,364,842	عدد أسهم الخزينة
1.5%	1.5%	النسبة من رأس المال
408,040	431,534	القيمة السوقية - دينار كويتي
33	34.9	المتوسط المرجح لسعر السوق - فلس

كما في 31 ديسمبر 2017، لم يتم رهن أسهم خزينة.

26 أسهم خزينة (تمة)

يتم الاحتفاظ بالاحتياطي العام واحتياطي أسهم الخزينة للشركة الأم مقابل أسهم الخزينة ولا يتم السماح بتوزيعه خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة (إيضاح 24 ب)

27 دائنو تمويل إسلامي

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	متعلق بالشركة الأم (إيضاح أ) متعلق بالشركات التابعة (إيضاح ب)
163,211,626	146,367,576	
18,274,981	15,211,171	
181,486,607	161,578,747	

أ) تستحق تسوية ديون الشركة الأم المعاد هيكلتها بموجب اتفاقية إعادة الهيكلة المبرمة بتاريخ 2 يوليو 2012 في والتعديلات اللاحقة لها كما يلي:

التاريخ	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدولار الأمريكي (معادله بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الاماراتي (معادله بالدينار الكويتي)	المجموع (معادله بالدينار الكويتي)
29 مارس 2018-	110,148,591	30,463,164	3,905,487	144,517,242*
31 مارس 2021				

*يمثل هذا المبلغ إجمالي المبالغ الاصلية المسددة المستحقة استناداً إلى العملات الأساسية ولا يتضمن تكاليف التمويل المستحقة.

خلال سنة 2015، قامت الشركة الام بالتفاوض مع جهات الإقراض لإعادة جدولة دين بمبلغ 160 مليون دينار كويتي (مدرج ضمن إجمالي دائني التمويل الإسلامي للشركة الام حتى 31 ديسمبر 2016) على المدى الطويل؛ كما قامت بتقديم طلب الى بنك الكويت المركزي والمحكمة المختصة بقانون الاستقرار المالي لتعديل الطلب الأصلي المقدم للانضمام الى هذا القانون من خلال تعديل خطط السداد بعدها حتى الربع الأول من 2021 ومن خلال تقديم خطة عمل منقحة تعض تفاصيل مصادر التدفقات النقدية المستقبلية.

خلال السنة الحالية، وفي 15 يونيو 2017، حصلت الشركة الام على موافقة الدائرة الخاصة بمحكمة الاستئناف (حكم الانضمام الى قانون الاستقرار المالي) بشأن تعديل خطة إعادة الهيكلة المالية المقدمة من الشركة الام لإعادة جدولة ارصدة التمويل الإسلامي الدائنة القائمة بمبلغ 160 مليون دينار كويتي حتى الربع الأول من سنة 2021، والتي تعتبر سارية وناقذة على جميع المستثمرين. قامت الشركة الام بسداد دفعة من المبلغ الأصلي بقيمة 15 مليون دينار كويتي خلال السنة وفي 11 سبتمبر 2017، كما وافقت على تواريخ الإطفاء المعدلة للمبلغ المتبقي وقدره 145 مليون دينار كويتي وتكاليف التمويل المستحقة للفترة وحتى 29 مارس 2018 بمبلغ 3 مليون دينار كويتي، وذلك على النحو التالي:

التاريخ	مستحق الدفع بالدينار الكويتي	مستحق الدفع بالدولار الأمريكي (معادله بالدينار الكويتي)	مستحق الدفع بالدرهم الاماراتي (معادله بالدينار الكويتي)	المجموع بالدينار الكويتي
29 مارس 2018	2,702,413	539,141	75,711	3,317,265
29 مارس 2018	7,752,494	2,129,580	273,547	10,155,621
31 مارس 2019	7,752,494	2,129,580	273,547	10,155,621
31 مارس 2020	23,257,483	6,388,741	820,642	30,466,866
31 مارس 2021	71,386,119	19,815,262	2,537,751	93,739,132
المجموع	112,851,003	31,002,304	3,981,198	147,834,505

إن دائني التمويل الإسلامي للشركة الأم مكفولة بضمانات في شكل عقارات استثمارية بمبلغ 58 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 59 مليون دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة بمبلغ 34 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2016: 34 مليون دينار كويتي) وأسهم بعض الشركات التابعة المجمعة.

ب) إن دائني التمويل الإسلامي الخاصة بالشركات التابعة للمجموعة مكفولة بضمانات في شكل موجودات محافظ تمويل عقاري بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 8.1 مليون دينار كويتي)، وعقارات استثمارية بمبلغ 15.5 مليون دينار كويتي (2016: 23.8 مليون دينار كويتي)، وبعض العقارات للمتاجرة بمبلغ 0.6 مليون دينار كويتي (2016: 1.1 مليون دينار كويتي)، وممتلكات ومنشآت ومعدات بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 1.4 مليون دينار كويتي)، وودائع بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2016: 0.5 مليون دينار كويتي)، واستثمارات المجموعة في أسهم في شركة تابعة مملوكة بالكامل.

يحمل دائنو التمويل الإسلامي معدل ربح فعلي بنسبة 4% (2016: 4%) سنوياً.

28 مطلوبات أخرى

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
9,170,095	7,900,493	داننون تجاريون
7,881,835	6,190,044	داننو عقارات
2,580,799	4,036,765	دفعات مقدما من عملاء وتأمينات
4,067,183	3,914,993	إجازات موظفين ومكافأة نهاية خدمة
278,273	328,137	توزيعات أرباح نقدية غير مدفوعة
66,035	103,079	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 31)
5,373,955	6,595,833	مخصصات ومصروفات مستحقة
4,355,021	4,754,463	داننون آخرون
<u>33,773,196</u>	<u>33,823,807</u>	

29 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والجمعية العمومية السنوية

لم يقترح مجلس إدارة الشركة الأم إصدار أسهم منحة ولا توزيعات أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: لا شيء).

لم يتم اقتراح تقديم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للشركة الأم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و31 ديسمبر 2016.

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المفصح عنها في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 تتمثل في عكس مبلغ 85,000 دينار كويتي المتعلق بمكافأة أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم والمقترحة في السنة المالية السابقة. وتم سحب الاقتراح من قبل أعضاء مجلس الإدارة قبل انعقاد الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 في اجتماع الجمعية العمومية السنوي لمساهمي الشركة الأم والمنعقد بتاريخ 1 مايو 2017، كما تم الموافقة على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أي أرباح على المساهمين.

30 التزامات ومطلوبات محتملة

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بمصروفات رأسمالية مستقبلية بمبلغ 235,415 دينار كويتي (2016: 2,219,498 دينار كويتي) تتعلق بأعمال رأسمالية قيد التنفيذ.

في 31 ديسمبر 2017، قدمت بنوك المجموعة كفالات بنكية بمبلغ 511,674 دينار كويتي (2016: 219,934 دينار كويتي)، وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي مطلوبات جوهرية.

تقوم المجموعة بإدارة عدد من الموجودات. إن هذه الموجودات لا يمكنها الرجوع على الموجودات العامة للمجموعة، كما أن موجودات المجموعة لا يمكنها الرجوع على الموجودات التي تديرها المجموعة. وبناءً عليه، فلم يتم ادراج الموجودات التي تتولى المجموعة ادارتها ضمن البيانات المالية المجمعة. كما في 31 ديسمبر 2017، بلغت قيمة الموجودات تحت إدارة المجموعة 57,316,230 دينار كويتي (2016: 48,312,600 دينار كويتي).

31 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للمجموعة وأقاربهم من أفراد عائلاتهم والشركات التي يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يمكنهم ممارسة تأثير جوهرية عليها) دخلت فيها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات الجوهرية التي تمت مع أطراف ذات علاقة والمدرجة في بيان الدخل المجمع هي كما يلي:

المجموع 2016 دينار كويتي	المجموع 2017 دينار كويتي	اطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
26,635	-	-	-	-	إيرادات مرابحة وتوزيعات أرباح
3,279,340	2,757,439	-	2,708,183	49,256	تكاليف تمويل
125,371	252,057	-	-	252,057	أتعاب استشارية واستشارات وأتعاب أخرى

31 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن الأرصدة الجوهرية لدى أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

المجموع 2016 دينار كويتي	المجموع 2017 دينار كويتي	اطراف اخرى ذات علاقة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	
5,545,738	2,225,672	-	2,225,672	-	نقد وارصدة لدى البنوك
2,132,269	63,724	-	-	63,724	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة
81,037,997	56,160,874	-	55,096,712	1,064,162	دائنو تمويل اسلامي
66,035	103,079	-	-	103,079	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
37,000	34,500	34,500	-	-	قروض إلى موظفي الإدارة العليا

إن المبالغ المستحقة إلى / المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل ربحا وتستحق السداد / القبض عند الطلب.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
1,316,173	1,201,329	رواتب ومزايا اخرى قصيرة الاجل
133,526	177,406	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,449,699	1,378,735	

32 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنقسم المجموعة إلى أربعة قطاعات رئيسية للأعمال وتتركز معظم أنشطة وخدمات المجموعة ضمن هذه القطاعات كما يلي:

- التمويل الإسلامي: تقديم سلسلة من المنتجات الإسلامية إلى العملاء الشركات والأفراد.
- قطاع التأجير: تأجير السيارات والمعدات إلى العملاء الشركات والأفراد والاستثمارات في عمليات مماثلة أو ذات صلة.
- العقارات وإدارة الأصول: شراء وبيع والاستثمار في العقارات وإدارة الأموال والمحافظ.
- إدارة الاستثمارات الخاصة: استثمار أموال الشركة في أوراق مالية (خلاف الاستثمارات المتعلقة بالتأجير).

المجموع دينار كويتي	اخرى دينار كويتي	ادارة الاستثمارات الخاصة دينار كويتي	عقارات وإدارة أصول دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
312,839,821	16,996,725	146,176,549	63,794,155	85,822,530	49,862	في 31 ديسمبر 2017 الموجودات
195,402,554	10,511,827	96,501,246	17,778,208	67,208,874	3,402,399	المطلوبات
1,036,879	-	91,005	-	945,874	-	الشهرة
16,870,322	189,242	3,738,730	1,718,719	11,121,065	102,566	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 الإيرادات
(2,427,188)	(6,669)	(4,698,521)	(1,913,423)	3,026,583	1,164,842	ربح (خسارة) السنة
(9,398,255)	-	(247,675)	(27,886)	(9,122,694)	-	الاستهلاك
(1,215,004)	-	-	(1,215,004)	-	-	إطفاء عقار مستاجر
(2,218,133)	-	(1,188,694)	(1,278,017)	(759,689)	1,008,267	عكس (خسائر) انخفاض القيمة
(6,300,024)	-	(7,407,996)	-	1,107,972	-	حصة في نتائج شركات زميلة
23,538,456	5,621	534,439	7,404	22,990,992	-	أخرى إنفاق رأسمالي
48,527,998	-	35,497,478	-	13,030,520	-	استثمار في شركات زميلة

شركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2017

32 معلومات القطاعات (تمة)

المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إدارة الاستثمارات الخاصة دينار كويتي	عقارات وإدارة أصول دينار كويتي	قطاع التأجير دينار كويتي	تمويل إسلامي دينار كويتي	
339,661,924	15,187,879	165,849,786	69,841,740	88,039,885	742,634	في 31 ديسمبر 2016 الموجودات
215,259,803	10,492,484	110,267,809	17,069,473	73,075,050	4,354,987	المطلوبات
1,588,880	-	643,006	-	945,874	-	الشهرة
42,088,373	830,138	13,821,663	17,158,127	10,221,558	56,842	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 الإيرادات
5,909,157	502,667	(8,046,104)	12,497,488	1,518,791	(563,685)	ربح (خسارة) السنة
(10,173,602)	-	(917,845)	(120,624)	(9,135,133)	-	الاستهلاك
(13,744,390)	(79,432)	(10,495,630)	(2,403,230)	(995,927)	229,829	خسائر (عكس خسائر) انخفاض القيمة
2,745,252	-	1,763,242	-	982,010	-	حصصة في نتائج شركات زميلة
22,981,276	22,051	619,066	464,711	21,875,448	-	أخرى إنفاق رأسمالي
59,663,012	-	47,634,883	-	12,028,129	-	استثمار في شركات زميلة

إن معظم موجودات المجموعة وعملياتها تقع في الكويت.

33 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. كما تتعرض المجموعة للمخاطر التشغيلية. لا تشمل العملية المستقلة لمراقبة المخاطر على مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا والصناعة. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

يتولى مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن التوجه العام لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

33.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتم مراقبة سياسة الائتمان وتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بصورة مستمرة.

تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من حجم مخاطر الائتمان لأي طرف مقابل. تتضمن هذه الإجراءات عدم تركيز مخاطر الائتمان.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي الدخول في ترتيبات تمويل إسلامي مع الأطراف ذات علاقة المعروفة وذات الملاءة المالية فقط. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر يمثل إجمالي المبلغ كما هو مبين في الإيضاح 14. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة الأخرى بصورة مستمرة.

فيما يتعلق بالمخاطر الائتمانية الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك وبعض فئات الموجودات الأخرى، فإن انكشاف المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل وبحيث تعادل أقصى درجة التعرض لمخاطر الائتمان القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فإن ذلك يمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة.

33.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان ينشأ التركيز عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في المنطقة الجغرافية نفسها، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل عندهم الاستعداد لمواجهة التزامات تعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو الظروف الأخرى. يشير التركيز إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2017 يبلغ 706,382 دينار كويتي (2016: 3,277,434 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى.

إن أرصدة التمويل الإسلامي المدينة ممنوحة إلى العملاء الموجودين بدولة الكويت.

إن توزيع الموجودات حسب قطاع الأعمال هو كما يلي:

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
28,072,383	29,052,627	بنوك ومؤسسات مالية
218,651,392	193,872,805	إنشاءات وعقارات
43,579,933	45,289,585	استهلاكية
49,358,216	44,624,804	أخرى
<u>339,661,924</u>	<u>312,839,821</u>	

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة التمويل الإسلامي المدينة مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها كالعقارات والأوراق المالية والسيارات. ويمكن طلب ضمانات إضافية.

يجوز للمجموعة بيع الضمان في حالة عجز المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المستحقة.

الجدارة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيف الائتماني الخارجي لإدارة الجدارة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق التأكد من توفر الضمانات الكافية لجميع التسهيلات الائتمانية الممنوحة والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بصورة منتظمة.

تسعى المجموعة لتجنب التركزات غير الضرورية للمخاطر مع العملاء الأفراد أو مجموعات العملاء من خلال تنويع أنشطة التمويل والاستثمار. يلخص الجدول أدناه الجدارة الائتمانية لمديني التمويل الإسلامي.

المجموع 2017 دينار كويتي	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة 2017 دينار كويتي	غير متأخرة أو منخفضة القيمة 2017 دينار كويتي	
1,080,392	64,128	1,016,264	مديني تمويل إسلامي:
49,861	49,861	-	عقارات
<u>1,130,253</u>	<u>113,989</u>	<u>1,016,264</u>	تورق
المجموع 2016 دينار كويتي	متأخرة أو منخفضة القيمة 2016 دينار كويتي	غير متأخرة أو منخفضة القيمة 2016 دينار كويتي	
5,520,358	99,250	5,421,108	مديني تمويل إسلامي:
742,633	742,633	-	عقارات
<u>6,262,991</u>	<u>841,883</u>	<u>5,421,108</u>	تورق

33 إدارة المخاطر (تتمة)

33.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الجدارة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية (تتمة)

تحليل تقادم التسهيلات التمويلية متأخرة الدفع ولكن ليست منخفضة القيمة:

المجموع 2017 دينار كويتي	61 إلى 90 يوماً 2017 دينار كويتي	31 إلى 60 يوماً 2017 دينار كويتي	أقل من 30 يوماً 2017 دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي: عقارات
64,128	20,256	21,936	21,936	
64,128	20,256	21,936	21,936	

المجموع 2016 دينار كويتي	61 إلى 90 يوماً 2016 دينار كويتي	31 إلى 60 يوماً 2016 دينار كويتي	أقل من 30 يوماً 2016 دينار كويتي	مدينو تمويل إسلامي: عقارات
99,250	-	36,935	62,315	
99,250	-	36,935	62,315	

راجع الإيضاح 14 للحصول على معلومات تفصيلية فيما يتعلق بخسائر الانخفاض في القيمة من أرصدة التمويل الإسلامي المدينة.

33.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت إدارة المجموعة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار والاحتفاظ برصيد كاف للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول. إلا أنه بسبب السيولة العالمية والإقليمية والمحلية وتراجع الائتمان، واجهت المجموعة صعوبات جوهرية في السيولة.

تحليل الموجودات والمطلوبات المالية حسب فترات الاستحقاق التعاقدية المتبقية

يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. تستند قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات للمتاجرة والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة التي تستند إلى تقدير الإدارة لتواريخ التخارج المحددة.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2017 هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	بعد 3 سنوات دينار كويتي	من 1 إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	الموجودات
28,690,121	-	20,532	-	-	28,669,589	نقد وأرصدة لدى البنوك
1,130,253	-	452,376	161,543	295,273	221,061	مدينو تمويل إسلامي
15,714,810	-	-	14,960,366	754,444	-	عقارات للمتاجرة
2,608,887	449,226	1,861,755	276,987	20,919	-	استثمارات متاحة للبيع
48,527,998	39,922,617	8,605,381	-	-	-	استثمار في شركات زميلة
128,905,000	47,644,742	77,823,551	-	1,036,707	2,400,000	عقارات استثمارية
19,231,686	5,000	1,626,823	7,564,249	4,854,748	5,180,866	موجودات أخرى
60,218,624	17,106,286	23,868,566	7,123,761	3,784,924	8,335,087	ممتلكات ومعدات
6,775,563	6,775,563	-	-	-	-	عقار مستأجر
1,036,879	1,036,879	-	-	-	-	الشهرة
312,839,821	112,940,313	114,258,984	30,086,906	10,747,015	44,806,603	مجموع الموجودات

33 إدارة المخاطر (تتمة)

32.2 مخاطر السيولة (تتمة)

تحليل الموجودات والمطلوبات المالية حسب فترات الاستحقاق التعاقدية المتبقية (تتمة)

المجموع	بعد 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
161,578,747	93,739,133	49,574,569	3,998,352	1,689,764	12,576,929	المطلوبات
33,823,807	2,873,126	12,126,769	9,565,949	4,157,901	5,100,062	دائنو تمويل إسلامي
						مطلوبات أخرى
<u>195,402,554</u>	<u>96,612,259</u>	<u>61,701,338</u>	<u>13,564,301</u>	<u>5,847,665</u>	<u>17,676,991</u>	مجموع المطلوبات
<u>117,437,267</u>	<u>16,328,054</u>	<u>52,557,646</u>	<u>16,522,605</u>	<u>4,899,350</u>	<u>27,129,612</u>	الصافي

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات في 31 ديسمبر 2016 هي كما يلي:

المجموع	بعد 3 سنوات	من 1 إلى 3 سنوات	6 إلى 12 شهراً	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
27,513,365	-	21,906	448,050	-	27,043,409	الموجودات
6,262,991	112,626	1,342,075	1,667,571	447,604	2,693,115	نقد وأرصدة لدى البنوك
20,729,492	-	-	20,729,492	-	-	مدينو تمويل إسلامي
3,896,127	484,524	1,577,112	785,088	-	1,049,403	عقارات للمتاجرة
59,663,012	39,768,876	19,888,650	-	-	5,486	استثمارات متاحة للبيع
129,232,036	101,841,528	18,217,508	9,173,000	-	-	استثمار في شركات زميلة
25,189,207	5,961,407	3,080,670	3,798,521	3,257,953	9,090,656	عقارات استثمارية
65,586,814	23,279,193	24,529,051	6,978,913	3,687,941	7,111,716	موجودات أخرى
1,588,880	1,588,880	-	-	-	-	ممتلكات ومعدات
						الشهرة
<u>339,661,924</u>	<u>173,037,034</u>	<u>68,656,972</u>	<u>43,580,635</u>	<u>7,393,498</u>	<u>46,993,785</u>	مجموع الموجودات
181,486,607	479,116	10,080,887	5,161,296	1,072,865	164,692,443	المطلوبات
33,773,196	2,749,203	11,814,641	10,257,518	2,575,054	6,376,780	دائنو تمويل إسلامي
						مطلوبات أخرى
<u>215,259,803</u>	<u>3,228,319</u>	<u>21,895,528</u>	<u>15,418,814</u>	<u>3,647,919</u>	<u>171,069,223</u>	مجموع المطلوبات
<u>124,402,121</u>	<u>169,808,715</u>	<u>46,761,444</u>	<u>28,161,821</u>	<u>3,745,579</u>	<u>(124,075,438)</u>	الصافي

33 إدارة المخاطر (تمة)

33.2 مخاطر السيولة (تمة)

يبين الجدول التالي انتهاء الصلاحية التعاقدية حسب تاريخ استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى دفعات السداد التعاقدية غير المخصصة:

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
163,365,610	143,450,513	5,859,447	14,055,650	2017
30,909,886	14,729,123	13,505,096	2,675,667	دائنو تمويل إسلامي
<u>194,275,496</u>	<u>158,179,636</u>	<u>19,364,543</u>	<u>16,731,317</u>	مطلوبات أخرى
183,523,497	10,810,631	6,459,466	166,253,400	2016
31,426,491	13,824,890	12,047,945	5,553,656	دائنو تمويل إسلامي
<u>214,949,988</u>	<u>24,635,521</u>	<u>18,507,411</u>	<u>171,807,056</u>	مطلوبات أخرى

إن قوائم الاستحقاق التعاقدية المبينة في الجدول أعلاه لدائني التمويل الإسلامي مدرجة ضمن تكاليف التمويل المستحقة من قبل الشركة الأم بمبلغ 3,317,265 دينار كويتي على دائني التمويل الإسلامي المعاد هيكلتها حتى تاريخ انتهاء سريان الاتفاقية الحالية في 29 مارس 2018.

يبين الجدول التالي انتهاء سريان التعاقد حسب تاريخ استحقاق المطلوبات الطارئة والالتزامات للمجموعة:

المجموع دينار كويتي	1 إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	
237,415	32,259	176,693	28,463	2017
205,165	-	6,758	198,407	مطلوبات محتملة
<u>442,580</u>	<u>32,259</u>	<u>183,451</u>	<u>226,870</u>	التزامات
219,934	-	219,934	-	2016
2,219,498	530,367	876,824	812,307	مطلوبات محتملة
<u>2,439,432</u>	<u>530,367</u>	<u>1,096,758</u>	<u>812,307</u>	التزامات

تتوقع المجموعة أنه لن يتم سحب كافة المطلوبات المحتملة أو الالتزامات قبل انتهاء صلاحية الالتزامات.

33.3 مخاطر السوق

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

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير التجارية من محفظة استثمارات المجموعة. إن التعرض لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً حيث إن الاستثمارات المتاحة للبيع تتكون بصورة أساسية من الأوراق المالية غير المسعرة والصناديق.

مخاطر أسعار الفائدة

تشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الفائدة على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. ترى المجموعة أنها لا تتعرض لمخاطر أسعار الفائدة حيث إن أدواتها المالية الإسلامية ذات معدلات ثابتة.

33 إدارة المخاطر (تتمة)

3.33 مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة الشركة الأم والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

لدى المجموعة صافي التعرض لمطلوبات بالدولار الأمريكي بما يعادل مبلغ 30,763,891 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2017 (2016: 34,642,563 دينار كويتي).

يوضح الجدول التالي التأثير على الخسائر (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، بسبب التغير في أسعار العملات، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

العملة	2017		2016	
	التغير في أسعار العملات	التأثير على الخسائر	التغير في سعر العملات	التأثير على الخسائر
	%	دينار كويتي	%	دينار كويتي
الدولار الأمريكي	+1	307,639	+1	346,426

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو العش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار خاصة بالسمعة ويكون لذلك آثار قانونية أو تشريعية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن أدوات الرقابة فصل الواجبات بصورة فعالة ووضع إجراءات للدخول على الأنظمة والتفويض والمطابقة وتدريب العاملين وعمليات التقييم.

34 إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمركز المالي للمجموعة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و31 ديسمبر 2017.

تدير المجموعة رأس المال باستخدام معدل التمويل وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والمطلوبات الأخرى ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
161,578,747	181,486,607	دائنو تمويل إسلامي
33,823,807	33,773,196	مطلوبات أخرى
(28,690,121)	(27,513,365)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
166,712,433	187,746,438	صافي الدين
78,169,165	79,105,157	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
244,881,598	266,851,595	رأس المال وصافي الدين
68%	70%	معدل الاقتراض

35 الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تحديد القيمة العادلة والجدول الهرمي للقيمة العادلة:

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

إجمالي القيمة العادلة دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2017
466,329	-	-	466,329	موجودات مالية متاحة للبيع:
802,715	-	802,715	-	استثمارات في أسهم مسعرة صناديق ومحافظ عقارية
128,905,000	-	128,905,000	-	عقارات استثمارية: عقارات استثمارية
10,962,000	-	10,962,000	-	ممتلكات ومعدات: أراضي
141,136,044	-	140,669,715	466,329	
إجمالي القيمة العادلة دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2016
705,583	-	-	705,583	موجودات مالية متاحة للبيع:
2,087,141	-	2,087,141	-	استثمارات في أسهم مسعرة صناديق ومحافظ عقارية
129,232,036	-	129,232,036	-	عقارات استثمارية: عقارات استثمارية
10,884,000	-	10,884,000	-	ممتلكات ومعدات: أراضي
1,474,274	-	1,474,274	-	حقوق استغلال أراضي
144,383,034	-	143,677,451	705,583	

لم يتم إجراء أية تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

إن المدخلات المستخدمة من قبل الإدارة لتحديد القيمة العادلة للموجودات ضمن المستوى 2 للجدول الهرمي للقيمة العادلة مفسح عنها في الإيضاحات ذات الصلة حول البيانات المالية المجمعة.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية الأخرى لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر في تاريخ التقارير المالية، حيث إن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها على الفور استنادًا إلى حركة السوق في معدلات الفائدة.