

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2017

المحتويات

صفحة	
4 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
5	بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
8 - 7	بيان المركز المالي المجمع
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
11 - 10	بيان التدفقات النقدية المجمع
53 - 12	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

الى السادة المساهمين

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع. ("الشركة الام") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، وبيان الارباح أو الخسائر المجموع وبيان الارباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والايضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017، وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفقاتها النقدية المجمعة لسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية لتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما اننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين ، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. اننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الهامة

ان أمور التدقيق الهامة، حسب تقديرنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية المجمعة ككل، والى التوصل الى رأينا المهني حولها، وأنها لا تبدي رأيا منفصلا حول تلك الأمور. لكل أمر من أمور التدقيق الهامة أدناه ، قمنا بتوضيح كيفية معالجتنا لكل أمر في إطار تدقيقنا له.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ أمور التدقيق الهامة

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة الأراضي والمباني الواقعة في الكويت، دول الخليج العربي ودول أخرى. ان القيمة الكلية للعقارات الاستثمارية مهمة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة كما انها مدرجة بالقيمة العادلة. قامت الادارة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية على اساس دوري باستخدام مقيمين خارجيين لدعم عملية التقييم.

تقدر قيمة العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة رحمة الايرادات والتي تقوم على اساس التقديرات والافتراضات كقيمة الاجار ومعدلات الاشغال واسعار الخصم والاستقرار المالي للمستأجرين ومعرفة السوق والمعاملات التاريخية لبعض العقارات الاخرى.

كما ان الافصاحات المتعلقة بالافتراضات هي ذات صلة ونظرا للتقديرات غير المؤكدة وحساسية التقييم ونظرا لحجم وتعقيد عملية تقييم العقارات الاستثمارية واهمية الافصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم فقد قمنا بتحديد ذلك كأمر هام في عملية التدقيق. إن الافصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مينة في ابصاحات 10 و 28.3 .

كجزء من اجراءات التدقيق التي قمنا بها ضمن امور اخرى ، فقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات أعلاه التي وضعنها الادارة والمقيمين الخارجيين كما هو في عملية تقييم وتقدير مدى ملائمة البيانات الداعمة للقيمة العادلة. وعلاوة على ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات.

تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع

تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع للمجموعة استثمارات غير مسعرة. ونظرا لطبيعة التركيبة الفريدة وشروط تلك الاستثمارات، فان تقييم تلك الاستثمارات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخليا. مما أدى الى وجود شك في سياسات جوهرية واردة في التقييمات. وكنتيجة لذلك ، فإن لتقييمات هذه الادوات اهمية كبرى في تدقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقييم مدى ملائمة تلك التقييمات والفرصيات التي بنيت عليها. ولقد تم بيان ذلك ضمن ابصاح المجموعة حول تلك الاستثمارات المتاحة للبيع ضمن ابصاحات رقم 11 و 28.2.

ان اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للاستثمارات غير المسعرة مع تقييمات المجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم اختبار مدى ملائمة التقديرات، الافتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

المعلومات الأخرى ضمن تقرير المجموعة السنوي 2017

ان الادارة مسؤولة عن المعلومات الاخرى. تتألف المعلومات الاخرى من المعلومات المنضمة ضمن تقرير المجموعة السنوي 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة و تقرير مدققي حساباتنا. كما حصلنا على تقرير مجلس ادارة الشركة الام قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا و توقع الحصول على ما تبقى من التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير التدقيق .

ان رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الاخرى المرفقة ونحن لا نبدي اي شكل من اشكال التأكيدات على تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فان مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الاخرى واثناء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الاخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق او غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها على المعلومات الاخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مدققي حساباتنا، بان هناك فعلا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الاخرى، فالمطوب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

تابع/ تقرير مراقب الحسابات المستقل في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسؤولية الادارة و المسؤولين عن تطبيق الحوكمة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية لتقارير المالية وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خالٍ من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، وعند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

ان المسؤولين عن تطبيق الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، ككل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية، سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدمين بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لابداء رأينا. أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تواطؤ أو تزوير أو حذفات مقصودة أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق للملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والايضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. واذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فان علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق والى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والشفافية، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق الغرض بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لابداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

تابع/ تقرير مراقبي الحسابات المستقلين في شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تابع/ مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، وضمن أمور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك نقاط الضعف الجوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق. كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا والتدابير التي تم إتخاذها، حيثما وجدت. ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحوكمة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أن لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الخالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات المحلية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جدا، قررنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تجنباً لنتائج عكسية قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أيضا، أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وإن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بمدة البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لها، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لها، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.



أنور يوسف القطامي

زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا

(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)

جرانت ثورنتون - القطاعي والعيان وشركاهم

الكويت

28 مارس 2018

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات	الإيرادات
16,158,870	17,072,342		إيرادات تأجير العقارات
(7,506,882)	(7,455,080)		تكاليف تشغيل العقارات
8,651,988	9,617,262		صافي إيرادات التأجير
155,799	(20,076)	10	(خسارة) / ربح بيع عقارات استثمارية
3,881,973	474,560	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
80,124	208,329	12	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(813,104)	12	خسارة بيع شركة زميلة
-	75,530	12	ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زميلة
161,795	92,495		ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
(33,309)	(11,955)		تغيير القيمة العادلة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	3,865		ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
436,134	357,983		إيرادات توزيعات أرباح
51,053	-		ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
663,087	-		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
598,476	-		تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات الغير محصلة
963,006	1,806,188		إيرادات أخرى
15,610,126	11,791,077		
			المصاريف والأعباء الأخرى
1,361,683	1,322,976		مصاريف عمومية وادارية
4,178,227	4,989,573	8	تكاليف تمويل
185,369	442,787		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
4,868,607	2,179,287	11	هبوط في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
-	542,090	13	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المناجرة
10,593,886	9,476,713		
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية
5,016,240	2,314,364		والزكاة
(22,573)	(10,415)		مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(125,406)	(57,859)		مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(50,162)	(23,144)		مخصص الزكاة
4,818,099	2,222,946		ربح السنة
5.32	2.46	9	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
4,818,099	2,222,946	ربح السنة
الإيرادات الشاملة الأخرى :		
بنود سيتم تحويلها الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع في فترات لاحقة:		
استثمارات متاحة للبيع :		
(5,105,652)	(2,487,710)	- صافي التغير في القيمة العادلة
70,946	(103,098)	- المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من البيع
4,868,607	2,179,287	- المحول الى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع من هبوط القيمة
72,891	(413,892)	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
(93,408)	(825,413)	إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة
4,724,691	1,397,533	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

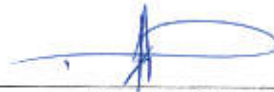
بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات	الاصول
1,825,675	2,148,812		أصول غير متداولة
164,728,737	164,278,166	10	ممتلكات ومعدات
310,634	457,170		عقارات استثمارية
55,585,600	57,756,230	11	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
8,296,379	3,623,001	12	استثمارات متاحة للبيع
230,747,025	228,263,379		استثمار في شركات زميلة
			أصول متداولة
13,139,105	12,401,500	13	عقارات محفظ بها لغرض المناجرة
1,684,124	1,304,124	24	مستحق من أطراف ذات صلة
4,437,665	3,248,896	14	ذمم مدبنة وأصول أخرى
39,234	22,006		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,578,474	4,600,827	15	النقد والتفد المعادل
22,878,602	21,577,353		
253,625,627	249,840,732		مجموع الاصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	16	رأس المال
3,425,191	3,425,191	16	علاوة إصدار
(208,149)	(208,149)	17	أسهم خزينة
2,298,155	2,298,155		إحتياطي أسهم خزينة
14,846,707	15,078,144	18	إحتياطي إجباري
2,690,552	2,921,989	18	إحتياطي إختياري
540,936	127,044		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
6,462,253	6,050,732		إحتياطي القيمة العادلة
11,193,788	12,953,860		أرباح مرحلة
131,920,727	133,318,260		مجموع حقوق الملكية

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

تابع / بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات	الخصوم
			خصوم غير متداولة
84,931,683	90,624,709	19	فروض
1,531,625	-	21	إلتزام عقود الإيجار
1,131,242	709,297		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
87,594,550	91,334,006		
			خصوم متداولة
7,495,834	707,666	24	مستحق إلى أطراف ذات صلة
1,108,518	1,905,000	19	فروض
5,808,954	5,274,288	21	إلتزام عقود الإيجار
16,323,984	15,653,862	22	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,373,060	1,647,650	20	مستحق إلى بنك
34,110,350	25,188,466		
121,704,900	116,522,472		مجموع الخصوم
253,625,627	249,840,732		مجموع حقوق الملكية والخصوم



طلال جاسم البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

المخصص غير المسيطر	حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم										الرصيد في 31 ديسمبر 2015	
	المجموع	الحصص غير المسيطر	إرباح موجلة	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي الترجمة	احتياطي أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي إجمالي	احتياطي خزينه	أسهم خزينه		علاوة إصدار
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
127,196,055	19	127,196,036	7,378,937	6,628,352	468,245	2,188,928	14,345,083	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4,818,099	-	4,818,099	4,818,099	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(93,408)	-	(93,408)	-	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-	-
4,724,691	-	4,724,691	4,818,099	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,003,248)	-	-	501,624	501,624	-	-	-	-	-
131,920,727	-	131,920,727	11,193,788	6,462,253	540,936	2,690,552	14,846,707	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	
2,222,946	-	2,222,946	2,222,946	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(825,413)	-	(825,413)	-	(411,521)	(413,892)	-	-	-	-	-	-	-
1,397,533	-	1,397,533	2,222,946	(411,521)	(413,892)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(462,874)	-	-	231,437	231,437	-	-	-	-	-
133,318,260	-	133,318,260	12,953,860	6,050,732	127,044	2,921,989	15,078,144	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر	ايضاحات	
2016	2017		
د.ك	د.ك		
4,818,099	2,222,946		أنشطة التشغيل
			ربح السنة
			تعديلات :
41,147	320,837		الإستهلاك
(663,087)	-		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة تابعة
4,178,227	4,989,573		تكاليف التمويل
(155,799)	20,076	10	خسارة/ (ربح) بيع عقارات استثمارية
(3,881,973)	(474,560)	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
-	542,090	13	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(80,124)	(208,329)	12	حصة في نتائج شركات زميلة
-	(75,530)		ربح ناتج عن صفقة شراء شركة زميلة
(161,795)	(92,495)		ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
4,868,607	2,179,287	11	هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	(3,865)		ربح بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
33,309	11,955		التغير في القيمة العادلة في إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
185,369	442,787		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(436,134)	(357,983)		إيرادات توزيعات أرباح
(598,476)	-		تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات الغير محصلة
-	813,104		خسارة من بيع شركة زميلة
(51,053)	-		ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
186,163	144,753		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
8,282,480	10,474,646		
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
4,736,997	380,000		مستحق من أطراف ذات صلة
(97,612)	745,982		ذمم مدينة وأصول أخرى
119,504	(2,052,458)		ذمم دائنة وخصوم أخرى
819,802	(3,137,428)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(2,066,291)	(2,066,291)		الترام عقود الأيجار المدفوع
(71,763)	(566,698)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
11,723,117	3,777,753		صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

تابع / بيان التدفقات النقدية المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات	
(1,089,336)	(643,974)		النشطة الإستثمارية
9,602	-		شراء ممتلكات ومعدات
(1,182,820)	(393,726)		المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(6,089)	-	10	إضافات أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
1,086,595	1,152,243	10	شراء عقارات إستثمارية
-	9,138		المحصل من بيع عقارات إستثمارية
-	(10,000)		المحصل من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(14,266)		شراء شركات زميلة
115,479	103,392	12	إضافات عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(8,646,481)	-		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(5,557,924)	(4,922,575)		صافي المدفوع لشراء شركات تابعة
629,746	671,635		شراء إستثمارات متاحة للبيع
(321,020)	(236,114)		المحصل من بيع إستثمارات متاحة للبيع
51,053	-		أرصده بنكية محتجزة
436,134	357,983		المحصل من تصفية شركة تابعة
(19)	-		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(14,475,080)	(3,926,264)		اقتناء حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
1,289,796	6,489,508		النشطة التمويلية
(1,332,077)	(1,725,410)		صافي التغير في قروض
(4,178,227)	(3,607,237)		صافي التغير في المستحق إلى بنك
(4,220,508)	1,156,861		تكاليف تمويل مدفوعة
(6,972,471)	1,008,350		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
78,117	98,909		صافي الزيادة / (النقص) في النقد و النقد المعادل
10,053,360	3,159,006	15	صافي فروق تقييم العملة
3,159,006	4,266,265	15	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
			النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
(1,751,600)	(400,000)		عمليات غير نقدية:
-	(3,650,740)		شراء إستثمارات متاحة للبيع
-	4,050,741		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(8,206,678)	-		بيع شركة زميلة
4,592,238	-		مستحق من أطراف ذات صلة
5,349,898	-		فروق تقييم العملة
16,142	-		حيازة شركات تابعة
			بيع إستثمارات متاحة للبيع

ان الإيضاحات المبينة على الصفحات 12 - 53 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس و أغراض الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك. ع (الشركة الأم) في عام 1972 كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيستها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتقسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى مباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
 - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
 - إقامة المزادات العقارية.
 - إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال سالفه الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
- ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاوُل أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاوَنها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بما.
- عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفاة 13013 دولة الكويت.
- تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2018.
- إن الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم لها الحق في تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2. أساس الإعداد

- تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.
- تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم.

3. بيان الإلتزام

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية التابعة لمجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2017 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يُفعل للفترة المالية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2017

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية - تعديلات

1 يناير 2017

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 (IAS 7) بيان التدفقات النقدية - تعديلات

تهدف التعديلات الى تحسين نوعية المعلومات المقدمة لمستخدمي البيانات المالية حول التغييرات في مديونية المنشأة والتدفقات النقدية المتعلقة بها (والتغييرات غير النقدية).

التعديلات:

- تتطلب من المنشأة تقديم افصاحات تمكن المستخدمين من تقييم التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية. تقوم المنشأة بتطبيق حكمها عند تحديد الشكل والمضمون المحدد للافصاحات المطلوبة للوفاء بهذه المتطلبات.
- اقتراح عدد من الافصاحات المحددة التي قد تكون ضرورية من اجل الوفاء بالمتطلبات المذكورة اعلاه، بما في ذلك:
 - * التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية التي تسببها التغييرات في تدفقات التمويل النقدية، معدلات الصرف الاجنبي او القيم العادلة، او الحصول على / او فقدان السيطرة على الشركات التابعة او الشركات الاخرى.
 - * نسوية الارصدة الافتتاحية والختامية للالتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية في بيان المركز المالي بما في ذلك تلك التغييرات المشار إليها أعلاه.

ان خصوم المجموعة الناتجة عن الانشطة التمويلية تتكون من قروض ومستحق الى البنوك (ايضاح 19 و 20). هناك مطابقة بين الارصدة الافتتاحية والختامية لهذه البنود مبينة في الايضاح 23 وبغض النظر عن هذه الافصاحات الاضافية، لم يكن لتطبيق التعديلات أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014-2016

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 - يوضح هذا البند نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 بتحديد متطلبات الافصاح الخاصة به (باستثناء تلك الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12.B10-B16) تنطبق على مصالح المنشأة في الشركة التابعة او شركة المحاصة او الشركة الزميلة بغض النظر عما اذا كانت مصنفة (او مدرجة ضمن مجموعة مستبعدة مصنفة) كمحتفظ بها لغرض البيع او كعمليات موقوفة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5.

ان تطبيق التعديلات لم يكن له اي اثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يتم تصنيف اي من منشآت المجموعة ك، او ادراجها في مجموعة مستبعدة مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

بتاريخ المصادقة على هذه المعلومات المالية المرحلية المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مبنية أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يفعل للفترات السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار أو التفسير	التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة المحاصة - تعديلات	لم يتم تحديد تاريخ
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الايرادات من العقود مع العملاء	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار	1 يناير 2019
معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقار الاستثماري - تعديلات	1 يناير 2018
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016	1 يناير 2018
معيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 22 معاملات العملة الاجنبية والدفعة المقدمة	1 يناير 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة

المحاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو تقديم الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة أو شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع أو تقديم الاصول التي تشكل النشاط (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
 - تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حينما لا تشكل الاصول طبيعة النشاط، اي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة المحاصة.
- يتم تطبيق هذه المتطلبات بعض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع أو تقديم الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بنحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى حين اكتمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر. لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) مؤخرا باصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل اتمام خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يقوم المعيار الجديد بادخال تغييرات واسعة النطاق على تعليمات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الاصول المالية كما يقوم ايضا بادخال نموذج "خسارة ائتمانية متوقعة" جديد خاص بمحيط قيمة الاصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضا بتقديم تعليمات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط.

فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر المتوقع في هذه المرحلة:

- ان تصنيف وقياس الاصول المالية سوف يحتاج الى مراجعة بناء على المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للاصول ونموذج الاعمال الذي يتم فيه ادارتها.
 - ان اي هبوط في القيمة مبني على خسارة ائتمانية متوقعة سوف يحتاج الى تسجيل على الذمم التجارية المدينة والاستثمارات في الاصول من نوع الديون المصنفة حاليا كاستثمارات متاحة للبيع ومحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر وفقا للمعايير الجديدة.
 - لم يعد بالامكان قياس الاستثمارات في الاسهم بالتكلفة ناقصا هبوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات سيتم قياسها عوضا عن ذلك بالقيمة العادلة. سيتم عرض التغييرات في القيمة العادلة في الارباح او الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها في الايرادات الشاملة الأخرى.
 - اذا استمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها سيتم عرض تغييرات القيمة العادلة في الايرادات الشاملة الأخرى الى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغييرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة.
- يحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للاصول المالية: مقاسة بالتكلفة المطفأة، القيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) والقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر (FVTPL). يقوم المعيار بحذف فئات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الحالية الخاصة بالاستثمارات المحتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع. بالإضافة الى ذلك، فان الارباح والخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لادوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) سيتم تسجيلها ضمن حقوق الملكية وسيتم نقلها الى الارباح او الخسائر نتيجة الاستبعاد او اعادة القياس.
- مع ذلك، فان الارباح او الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لاصول حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الأخرى سيتم تسجيلها في حقوق الملكية ولن يتم نقلها الى الارباح او الخسائر نتيجة الاستبعاد. كما ان إيرادات توزيعات الارباح على هذه الاصول سيتم مواصلة تسجيلها في الارباح او الخسائر.

بناء على تحليل الاصول والخصوم المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 والظروف التي كانت موجودة في ذلك التاريخ، قامت ادارة المجموعة بتحديد أثر تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة على النحو التالي:

التصنيف والقياس:

تحتفظ الادارة بمعظم اصول الدين لغرض الاحتفاظ وتحصيل التدفقات النقدية المرتبطة بها وبناء عليه، سيتم مواصلة تسجيلها بالتكلفة المطفأة. مع ذلك، من المحتمل قياس بعض الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر (FVTPL) حيث ان التدفقات النقدية ليست فقط دفعات لاصل الدين والفائدة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

سيتم قياس استثمارات الاسهم بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر وكذلك بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى حيث ان بعض الاستثمارات في ادوات حقوق الملكية الحالية مؤهلة لتحديدتها ضمن فئة الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى. كما ان الارباح و الخسائر على هذه الاستثمارات لن يتم بعد الآن نقلها الى بيان الارباح او الخسائر نتيجة القياس اللاحق او الاستبعاد. بالاضافة الى ذلك، لم تعد هذه الاستثمارات خاضعة لاختبار الانخفاض في القيمة.

نتيجة للتصنيفات الجديدة، فان بعض استثمارات الملكية بمبلغ 38,843,681 د.ك سيتم اعادة تصنيفها من استثمارات منحة للبيع الى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، مما سيتج عنه تحويل احتياطي القيمة العادلة المتعلق بهذه الإستثمارات الى الأرباح المرحلة. كما ان استثمارات الملكية بمبلغ 18,912,549 د.ك سيتم اعادة تصنيفها من استثمارات منحة للبيع الى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الايرادات الشاملة الاخرى وقد ينتج عنها عكس خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقا والمتعلقة بهذه الاستثمارات من الارباح المرحلة الى احتياطي القيمة العادلة.

ان القروض بالاضافة الى الذمم المدينة محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع ان تؤدي الى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات اصل الدين والفائدة. هذا وقد قامت الادارة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الادوات واستنتجت بانها تفي بالمعايير الخاصة بقياس التكلفة المطفأة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. لذا، لا يوجد هناك حاجة لاعادة القياس لهذه الادوات.

لا يوجد هناك أثر على الخصوم المالية للمجموعة وسيتم مواصلة قياسها بالتكلفة المطفأة.

انخفاض القيمة:

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ان تقوم المجموعة بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على جميع اوراق الدين الخاصة بها والذمم التجارية المدبنة والمستحق من اطراف ذات صلة اما على اساس 12 شهرا او مدى الحياة.

تتوقع المجموعة تطبيق نهج مبسط على انخفاض قيمة الذم المدينة والمستحق من اطراف ذات صلة حسب المطلوب او المسموح به بموجب المعيار. نتيجة لذلك، فان خسائر انخفاض القيمة على الذمم المدينة والأصول الاخرى والمستحق من اطراف ذات صلة ستزداد بواقع

35,846 د.ك.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الإيرادات من العقود مع العملاء

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) مكان معيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيرادات"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الانشاءات" وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات، وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الإيرادات عند قيام المنشأة بتلبية التزامات الاداء.

كما يتضمن المعيار ارشادات هامة، مثل:

- العقود التي تتضمن توريد عدد اثنين أو أكثر من الخدمات أو البضاعة - وكيف يتم احتساب وتسجيل كل جزئية تم تنفيذها على حده وذلك ضمن الترتيبات التي تحتوي على عدة بنود، وكيف توزع سعر المعاملة ومتى تدمج العقود.
- التوقيت - فيما اذا تطلب تسجيل الإيرادات خلال الفترة أو خلال نقطة محددة من الزمن.
- التسعير المتغير ومخاطر الائتمان - والتي تناقش كيفية معالجة الترتيبات التي تحتوي على أدوات سعرية متغيرة أو طارئة (مثال: تنفيذ مشروط) كما تم تحديث بند المعوقات على الإيرادات.
- قيمة الوقت - متى تعدل سعر العقد لاغراض تمويلية.
- أمور أخرى محددة تتضمن:
 - * المقابل غير النقدي ومقايضة الاصول.
 - * تكلفة العقود.
 - * حق الرد وخيارات العملاء الاخرى.
 - * خيارات المورد باعادة الشراء.
 - * الكفالات.
 - * الاصل مقابل الوكيل.
 - * الترخيص.
 - * تعويض الضرر.
 - * الاتعاب المقدمة غير القابلة للاسترداد، و
 - * صفة الامانة وترتيبات الفوترة والاحتفاظ.

قامت المجموعة بتقييم اثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15)، بناء على هذا التقييم، لا تتوقع الإدارة بأن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الاجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الستة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الاجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والتزام تأجيري. لم تقم الادارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معنومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن اجل تحديد الأثر، تقوم الادارة حالياً بما يلي:

- اجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات للتقييم فيما اذا كانت اي عقود اضافية ستصبح الآن عقد اجار بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البت في اي حكم انتفالي سيتم تطبيقه؛ اما التطبيق الكامل باثر رجعي او التطبيق الجزئي باثر رجعي (الامر الذي يعني انه لا حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا بتقديم اعفاء اختياري من اعادة التقييم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، او تحتوي على، عقد اجار، بالاضافة الى الاعفاءات الاخرى. ان البت في اي من هذه الدرائع العملية سيتم تطبيقها هو امر هام لانها خيارات لمرة واحدة فقط.
- تقييم افصاحاتها الحالية الخاصة بالتمويل وعقود الاجار التشغيلية لان هذه من المحتمل ان تشكل اساس المبالغ التي سيتم رسملتها وتصبح اصول حق انتفاع
- تحديد اي ايضاحات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الاجار وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
- تقييم الافصاحات الاضافية اللازمة.

تقوم الإدارة بعملية تقييم أثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقارات الاستثمارية - تعديلات

ان التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 توضح ان التحويلات الى، او من، العقارات الاستثمارية مطلوبة فقط عندما يكون هناك تغير في استخدام العقار مدعومة بالأدلة. وبين التعديلات قائمة الظروف الظاهرة في الفقرة 57 (أ)-(د) كقائمة أمثلة غير حصرية من الأدلة بان التغير في الاستخدام قد حدث. كما أكد المجلس أن التغير في نية الادارة، بنفسها، لا يمثل دليل كاف بان التغير في الاستخدام قد حدث. ان ادلة التغير في الاستخدام يجب ان تكون ملموسة.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014-2016

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - يوضح هذا البند ان المنشأة المؤهلة قادرة على الاختيار بين تطبيق طريقة حقوق الملكية او قياس الاستثمار في الشركة الزميلة او شركة المحاصة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، بصورة منفصلة لكل شركة زميلة او شركة محاصة عند التحقق المبدئي للشركة الزميلة او شركة المحاصة. يتم تفعيل التعديل للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2018.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 معاملات العملة الأجنبية و الدفعة المقدمة

تقوم التفسيرات بمراقبة اي سعر صرف سيتم استخدامه للتحويل عندما تتم الدفعات او يتم استلامها مقدما للاصل او المصروف او الإيراد ذي الصلة. تم ملاحظة اختلاف في الممارسة في الظروف التي تقوم المنشأة فيها بتسجيل التزام غير نقدي ناتج عن الدفعة المقدمة. ان الاختلاف الناتج عن حقيقة ان بعض المنشآت كانت تقوم بتسجيل الإيرادات باستخدام سعر الصرف الفوري بالتاريخ الذي تم فيه تسجيل الإيرادات. يتناول المعيار هذه المسألة بتوضيح ان تاريخ المعاملة لغرض تحديد سعر الصرف الذي سيتم استخدامه عند التحقق المبدئي للاصل او المصروف او الإيراد (او جزء منه) هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة مبدئيا بتسجيل الاصل غير النقدي او الالتزام غير النقدي الناتج عن دفع او استلام الدفعة المقدمة.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1 أسس التجميع

تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض ل، او يكون لها الحق ب، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم .

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الخبازة الى تاريخ الاستبعاد.

إن الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فإن الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الأصول بالإضافة الى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. إن القيم الدفترية لحصص المجموعة والحصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغيرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. وأي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الاستحواذ في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحوّل من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحوّل والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الاستحواذ. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتملة. يتم تسجيل تكاليف الاستحواذ كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعروفة للشركة المشتراه.

وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس القيمة العادلة للحصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المشتراه والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراه والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للخصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، و(ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع مباشرة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.3 تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون من المحتمل فيه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالشركة الأمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. تقوم المجموعة بتطبيق معيار تحقق الإيراد الوارد أدناه وبشكل منفصل ولكل بند من الإيرادات .

5.3.1 إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات على أساس الاستحقاق.

5.3.2 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.3.3 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة لها عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.4 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.

5.5 تكاليف الإقراض

يتم رسملة تكاليف الإقراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الإقراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

5.6 الضرائب

5.6.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحتساب المعدلة بناء على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثناءها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.6.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقا للقانون، فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.6.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة المخصص لمالكي الشركة الأم وفقا لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتبارا من 10 ديسمبر 2007.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.7 عقود التأجير

إن عقود التأجير التي يحتفظ بموجبها المؤجر بجزء جوهري من مخاطر ومزايا الملكية يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. ويتم تصنيف كافة عقود التأجير الأخرى كعقود تأجير تمويلي. إن تحديد ما إذا كان الترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

عقود التأجير التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

يتم تحقق إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة للتفاوض حول عقد التأجير والترتيب له إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تحققها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

المجموعة كمتأجر

يتم تحميل الأرباح المستحق بموجب عقود التأجير التشغيلي في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير ذي الصلة. كما يتم توزيع المزايا المستلمة والمستحقة كحافز لإبرام عقد التأجير التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.8 ممتلكات ومعدات

يتم تسجيل الممتلكات والمعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس الممتلكات والمعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصاً الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للممتلكات والمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي الآزم، سنوياً على الأقل.

عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

5.9 العقارات الاستثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتشتي من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة التي تنشأ فيها. يتم تقدير القيم العادلة من قبل الإدارة بمساعدة مقيمين خارجيين معتمدين.

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. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترة عدم التحقق.

تم التحويلات من وإلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تمثل قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.10 عقارات محفظ بما لغرض المتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصاريف المتكبدة لوضع العقار في حالة الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند الي سعر البيع المقدر ناقصا أية تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الإكمال و الإستبعاد.

5.11 أعمال رأسمالية قيد التنفيذ

تدرج الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة (ان وجد) . إن التكاليف هي المصروفات التي تتكبدها المجموعة والمتعلقة مباشرة بإنشاء الأصل. فور إتمام الأصل، يتم تحويله الى فئة الموجودات ذات الصلة. يتم مراجعة القيمة الدفترية للأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ لتحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث والتغيرات في الظروف الى ان القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. اذا ظهرت اي من هذه المؤشرات وعندما تتجاوز القيمة الدفترية القيمة الممكن استردادها المقدرة ، يتم خفض الموجودات الى قيمتها الممكن استردادها.

5.12 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة الى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. لا تتعدى نهاية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافا اليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.13 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علماً بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الإدارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولاً لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته. وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 الادوات المالية

5.14.1 التحقق ، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تُقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) أما - عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية - أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل المجموعة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو (أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل . عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق اصل جديد إلى مدى الإلتزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل. لا يتم تحقق الإلتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال الإلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير ، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التبدل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.14.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- قروض وذمم مدينة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL)
- أصول مالية متاحة للبيع (AFS).

ان كافة الاصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الأقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما اذا كان هناك اي دليل موضوعي بان احد الاصول المالية او مجموعة اصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الاصول المالية المبينة ادناه.

• القروض والذمم المدينة

تعتبر القروض والذمم المدينة أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مدرجة في الأسواق المالية النشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المطفأة بناء على معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. ويتم الغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي.

يتم عادة مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة الجوهريّة المدينة عندما يكونوا قد استحقوا لفترة أو يكون هناك دلائل واقعية على أن إحدى الجهات المدينة سوف تحقق في التسديد. بالنسبة للذمم المدينة التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطاع التشغيلي الخاص بها وبالمنطقة وغيرها من المخاطر المحيطة بها. عند ذلك يستند تقدير خسارة انخفاض القيمة على معدلات التخلف التاريخية الأخيرة للجهة المدينة لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والذمم المدينة إلى الفئات التالية:

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.2 تابع / التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

- ذمم مدينة وأصول أخرى تظهر ذمم مدينة وأصول أخرى بمبلغ الفاتورة الاصيلي ناقصا محخص اي مبالغ غير قابلة للتحصيل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل، يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.
- مستحق من أطراف ذات صلة يمثل مستحق من أطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الأموال مباشرة إلى المقرض وهي ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مدرجة في سوق نشط.
- النقد وشبه النقد يتكون النقد وشبه النقد من نقد في الصندوق، نقد في محافظ وودائع لأجل وارصدة لدى البنوك والتي لا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

• الاصول المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر

ان تصنيف الاستثمارات كاصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الادارة لاداء تلك الاستثمارات. فعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لكن لها قيم عادلة متاحة يمكن الاعتماد عليها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الأرباح أو الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند التحقق المبدئي.

يتم قياس الاصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والارباح او الخسائر تسجل في الارباح او الخسائر. كما ان القيم العادلة للاصول المالية في هذه الفئة يتم تحديدها بالرجوع الى معاملات الاسواق النشطة او باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

• الاصول المالية المتاحة للبيع

ان الاصول المالية المتاحة للبيع هي اصول مالية غير مشتقة اما محددة هذه الفئة او غير مؤهلة لادراجها في اي فئات اخرى للاصول المالية.

ان الاصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم ادراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة، ان وجدت. يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في الارباح او الخسائر. ان جميع الاصول المالية الاخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما ان الارباح والخسائر تسجل في الايرادات الشاملة الاخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الاجنبية على الاصول النقدية تسجل في الارباح او الخسائر. عند استبعاد الاصل او تحديده على انه قد انخفضت قيمته، فان الارباح او الخسائر التراكمية المسجلة في الايرادات الشاملة الاخرى يتم اعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية الى الارباح او الخسائر وتظهر كتعديل اعادة تصنيف ضمن الايرادات الشاملة الاخرى.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما اذا كان هناك دليل موضوعي على ان احد الاصول المالية المتاحة للبيع او مجموعة اصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال استثمارات الاسهم المصنفة كاصول مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً جوهرياً او متواصلاً في القيمة العادلة لاستثمار الاسهم عن تكلفته. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الاصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل السنة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الاصلية. وحيثما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الخسارة التراكمية من الايرادات الشاملة الاخرى ويتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في الايرادات الشاملة الاخرى، باستثناء الاصول المالية التي هي عبارة عن اوراق دين تسجل في الارباح او الخسائر فقط اذا كان بالامكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 تابع / الادوات المالية

5.14.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وتسهيلات إئتمانية ودمم دائنة وخصوم أخرى، مستحق الى أطراف ذا صلة ومستحق الى البنوك.

يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

• قروض بنكية ومستحق الى البنوك

تفاس القروض البنكية والمستحق الى البنوك لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عندما يتم عدم تحقق الخصوم ايضاً باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية (EIR) عملية الاطفاء.

• مرائبات دائنة وتورق دائن

تمثل المرائبات الدائنة والتورق الدائن المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لأصول تم شراؤها وفقاً لترتيبات مبرجة يتم إثبات المرائبات الدائنة والتورق الدائن بالمبلغ الإجمالي للدمم الدائنة والتورق الدائن، ناقصاً تكلفة التمويل المؤجلة. يتم تحميل تكلفة التمويل المؤجلة ضمن المصاريف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الاقتراض الخاص بها والرصيد القائم.

• دمم دائنة وخصوم أخرى

يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن خدمات وبضائع استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

• مستحق الى أطراف ذات صلة

يتمثل المستحق الى أطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في السياق العادي للاعمال وهي غير مدرجة في سوق نشط.

5.15 التكلفة المطفأة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.16 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للاصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الاصول. ان المشتريات والمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

5.17 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حالياً لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقيق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.18 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية محصورة او اساليب تقييم اخرى. تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في ايضاح 27.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.19 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفوعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعتها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوات يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الاجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الاجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي
 - احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع
- تتضمن الارباح المحتفظ بها كافة الارباح المحتفظ بها لفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.
- توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الاخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.20 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني او استدلائي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توفيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتقدير غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.21 أسهم الخزينة

تتألف أسهم خزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لهذه الطريقة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. لا نستحق أسهم الخزينة توزيعات أرباح نقدية يمكن أن تقوم المجموعة بتوزيعها. ويؤدي إصدار توزيعات أسهم إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

عند إعادة إصدار اسهم الخزينة، تقيد الارباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي اسهم الخزينة")، ويتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم على الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. لاحقا لذلك، اذا نشأت الأرباح من بيع أسهم الخزينة، يتم تحويل مبلغ الى الإحتياطات والأرباح المرحلة مساوي للخسارة المحملة سابقا على هذا الحساب.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.22 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الإدارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم إدارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق إدارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البنينة بين القطاعات بالأسعار المتداولة. ولأغراض الإدارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة إلى ذلك، فإن الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.23 ترجمة العملات الاجنبية

5.23.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.23.2 معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.23.3 العمليات الاجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الاصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الاصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الايرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الايرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

5.24 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لالتزام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالإضافة الى موظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين هذه المساهمات تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الايرادات والمصاريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلا جوهريا على القيمة المدرجة لكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكام الهامة التالية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الادوات المالية

يتم اتخاذ احكام في تصنيف الادوات المالية بناء على نية الادارة بالشراء.

تقوم المجموعة بتصنيف الاصول المالية كاصول محتفظ بها لغرض المتاجرة اذا تمت حيازتها بصفة اساسية من اجل تحقيق ربح قصير الاجل.

ان تصنيف الاصول المالية كاصول محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية قيام الادارة بمراقبة اداء تلك الاصول المالية. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم ادراجها كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

ان تصنيف الاصول كقروض ومدىين يعتمد على طبيعة تلك الاصول. فاذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الاصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة او محددة، عندها يتم تصنيف الاصول المالية كقروض ومدىين. جميع الاصول المالية الاخرى يتم تصنيفها كاصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة ان عقار قيد التطوير او عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته لتحقيق ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لانتاج عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب احكاما هامة.

6.1.4 محاسبة طريقة حقوق الملكية للمنشآت التي تملك فيها المجموعة أكثر من 20% من حقوق التصويت

قامت الادارة بتقييم مستوى التأثير الذي تملكه المجموعة على بعض الاستثمارات ، وكذلك التحديد بان ليس لها تأثيرا هاما على الرغم من ان ملكية الاسهم في تلك الاستثمارات هي أكثر من 20%. وبناء على ذلك، فقد تم تصنيف هذا الاستثمار كاستثمارات متاحة للبيع.

6.1.5 القيم العادلة للأصول والخصوم المشتراة

إن تحديد القيمة العادلة لكل من الأصول والخصوم والالتزامات الطارئة نتيجة لدمج الأعمال يتطلب احكاما هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها اهم الاثر على تحقق وقياس الاصول والخصوم والايادات والمصاريف مبنية ادناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع / عدم التأكد من التقديرات

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع على انها انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها أو عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ان تحديد الانخفاض "الجوهري" أو "المتواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 انخفاض قيمة الذمم التجارية المدبنة

يتم عمل تقدير للمبلغ الممكن تحصيله للأرصدة التجارية المدبنة عند عدم امكانية تحصيل المبلغ بالكامل. بالنسبة للمبالغ الهامة الفردية، يتم عمل هذا التقدير على اساس فردي. اما بالنسبة للمبالغ غير الهامة بصورة فردية ولكن فوات موعدا استحقاقها، فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول مدة التأخير استنادا الى معدلات الاسترداد التاريخية.

6.2.4 الاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك

تقوم الادارة بمراجعة تقديراتها للاعمار الانتاجية للاصول القابلة للاستهلاك بتاريخ كل تقرير مالي استنادا الى الاستخدام المتوقع للاصول. كما ان التقديرات غير المؤكدة في هذه التقديرات تتعلق بتقادم فني قد يغير استخدام بعض البرامج والمعدات.

6.2.5 دمج الأعمال

تستخدم الادارة تقنيات تقييم في تحديد القيم العادلة للعناصر المختلفة لعمليات دمج الاعمال. وبصفة خاصة، فان القيمة العادلة لمبلغ محتمل تعتمد على نتيجة العديد من التغيرات التي تؤثر على الربحية المستقبلية.

6.2.6 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراسات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير .

6.2.7 تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

الانشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
الاستثمار	%100	%100	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية (**)
عقاري	%96	%96	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (مقفلة) (*)
الاستثمار	%99.99	%99.99	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك. (قايضة) (*)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك ديت المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك اكوييتي المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك ميكر ديت المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك ميكر اكوييتي المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك بوتل ميامي ديت المحدودة (**)
الاستثمار	%100	%100	جزر كايمان	شركة كريك بوتل ميامي اكوييتي المحدودة (**)
عقاري	%100	%100	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل. (لبنان)
عقاري	%99	%99	الكويت	شركة الفريخ الدولية العقارية - ذ.م.م. (*)

* إن الحصص المتبقية في هذه الشركات التابعة محتفظ بها بإسم أطراف ذات صلة والمرشحين بالنيابة عن الشركة الأم ، حيث يؤكدون خطياً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

** تم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة بناءً على البيانات المالية المعدلة من قبل إدارات هذه الشركات التابعة.

8. تكاليف تمويل

تتعلق تكاليف التمويل بأنشطة تمويل المجموعة بما في ذلك المبالغ المستحقة إلى البنوك، القروض،

9. ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة باستثناء أسهم الخزينة. حيث أنه لا يوجد أدوات مالية مخففة قائمة فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	
4,818,099	2,222,946	ربح السنة (د.ك)
905,339,849	905,339,849	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (سهم)
5.32	2.46	ربحية السهم الأساسية والمخففة (فلس)

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
142,651,795	164,728,737	في 1 يناير
6,089	-	الإضافات خلال السنة
1,099,901	247,189	المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
(930,796)	(1,172,320)	الاستيعادات خلال السنة
3,881,973	474,560	التغير في القيمة العادلة
18,041,343	-	نتيجة من استحواذ شركة تابعة
(21,568)	-	تعديلات ترجمة عملة اجنبية
164,728,737	164,278,166	في 31 ديسمبر
31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	تقع استثمار عقارات مجموعة كما يلي :
144,568,455	144,646,200	الكويت
20,160,282	19,631,966	دول مجلس التعاون ودول أخرى
164,728,737	164,278,166	

قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة دفترية 1,172,320 د.ك مقابل اجمالي بيع بلغ 1,152,243 د.ك مما نتج عنه خسارة مبلغ 20,076 د.ك .

ان عقارات استثمارية بقيمة 102,950,000 د.ك (2016 : 98,300,000 د.ك) مرهونه مقابل قروض ومستحق الى البنك (ايضاح 19 وايضاح 20).

ايضاح 28.3 بوضع أساس قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

11. استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
15,417,032	14,269,766	أوراق مالية محلية مسعرة
10,223,984	10,009,118	أوراق مالية محلية غير مسعرة
20,818,299	23,465,510	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
9,067,385	9,952,936	أدوات دين (أدناه)
58,900	58,900	صناديق متداولة
55,585,600	57,756,230	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. تابع / استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
58,299,847	55,585,600	الرصيد في 1 يناير
5,557,924	5,322,574	الإضافات خلال السنة
(3,086,255)	(578,758)	بيع خلال السنة
(5,105,652)	(2,487,710)	التغير في القيمة العادلة
(80,264)	(85,476)	تعديلات عملة أجنبية
55,585,600	57,756,230	الرصيد في 31 ديسمبر

تتضمن الاستثمارات غير المسعرة استثمارات بقيمة دفترية 11,228,623 د.ك (2016: 10,517,438 د.ك) أدرجت بالتكلفة نظرا لعدم توفر مصادر أخرى يمكن الاعتماد عليها لتقدير القيمة العادلة. لا تشير دراسات الإدارة وتوقعات التدفقات النقدية هذه الاستثمارات إلى أية مؤشرات على الانخفاض في قيمة تلك الاستثمارات.

خلال السنة، قامت المجموعة بالإعتراف بخسارة هبوط بمبلغ 2,179,287 د.ك (2016: 4,868,607 د.ك) في القيمة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع. ليس لدى الإدارة علم بأية عوامل قد تشير إلى انخفاض آخر في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع.

تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية وتحمل فائدة سنوية 10% .

إن الجدول الهرمي لتحديد القيم العادلة للأدوات المالية والافصاح عنها باستخدام اساليب التقييم تم عرضه في إيضاح 28.2.

12. استثمار في شركات زميلة

12.1 بيانات الشركات الزميلة هي كما يلي :

الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
	31 ديسمبر 2016 %	31 ديسمبر 2017 %		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك
سلم استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك
سلم استهلاكية	20.51	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك (مقفلة)
عقاري	49	-	الكويت	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م
تجارة عامة ومقاولات	-	50%	الكويت	شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م

إن الشركات الزميلة أعلاه غير مسعرة.

قامت المجموعة خلال السنة ببيع ملكيتها في الشركة الزميلة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م والمدرجة بقيمة دفترية 4,863,845 د.ك مقابل إجمالي مبلغ 4,050,741 د.ك حيث نتج عنه خسارة بمبلغ 813,104 د.ك. يتألف مبلغ البيع اسهم غير مسعرة أجنبية والتي تم تصنيفها باستثمارات متاحة للبيع بقيمة عادلة 400,000 د.ك والمبلغ المستحق لهذه الشركة الزميلة بمبلغ 3,650,741 د.ك .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. تابع / استثمار في شركات زميلة

قامت المجموعة خلال السنة بالتحصول على حصة 50% في شركة اي اف اس فاسيليتيز سيرفيسز للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م من طرف ذي صلة مقابل مبلغ 10,000 د.ك. قامت المجموعة بتصنيف هذا الاستثمار كاستثمار في شركة زميلة بسبب ان المجموعة لديها تأثير ملموس لكن لا تمارس السيطرة على الشركة المستثمر بها. نتج عن عملية شراء هذه الشركة الزميلة ربح صافى شراء بمبلغ 75,530 د.ك. فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للاصول والخصوم المحددة في تاريخ الشراء للشركة الزميلة اعلاه:

د.ك	
860,278	مجموع الأصول
689,218	مجموع الخصوم
171,060	صافي الأصول
10,000	مقابل الشراء
(85,530)	حصة صافي الأصول المشترى
(75,530)	ربح صافى شراء

ان القيمة العادلة للاصول والخصوم المحددة المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل المجموعة. تخضع التقديرات المشار اليها اعلاه وربح صافى الشراء الناتج عن ذلك للتنقيح خلال اثني عشر شهرا من تاريخ الاستحواذ.

12.2 فيما يلي الحركة على الاستثمار في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
8,331,734	8,296,379	في 1 يناير
-	85,530	اضافات
-	(4,863,845)	استبعادات
(115,479)	(103,392)	توزيعات الارباح
80,124	208,329	حصة في النتائج
8,296,379	3,623,001	في 31 ديسمبر

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. تابع / استثمار في شركات زميلة

12.3 تعد الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة، فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة كما في 2016 و 2017:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	
80,124	208,329	حصة المجموعة في النتائج
80,124	208,329	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
3,432,535	3,623,001	إجمالي القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في الشركات الزميلة
115,479	103,392	توزيعات أرباح مستلمة

13. عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

إن حركة عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
-	13,139,105	الرصيد في 1 يناير
13,139,105	-	الناتج من استحواذ شركة تابعة
-	14,266	إضافات
13,139,105	13,153,371	
-	(542,090)	مخصص عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
-	(209,781)	تعديلات ترجمة عملة أجنبية
13,139,105	12,401,500	الرصيد في 31 ديسمبر

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة للمجموعة موجودة في لبنان.

نتيجة لإختبار الهبوط للقيمة المدرجة للعقارات قامت المجموعة بتسجيل خسارة هبوط بقيمة 542,090 د.ك.

إن العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية 4,348,800 د.ك مرهونة مقابل قروض (ايضاح 19).

اتفقت المجموعة في السنة السابقة ببيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية بمبلغ 2,912,078 د.ك وتم استلام مبلغ 2,185,490 د.ك من العملاء كوديعة. مع ذلك، لم يتم اكتمال عملية البيع حتى تاريخ بيان المركز المالي المجموع، وفقاً لذلك، الودائع التي تم استلامها مدرجة تحت ذمم مدينة وخصوم أخرى كودائع مستلمة من عملاء (ايضاح 22).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. ذمم مدينة وأصول أخرى

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
3,557,745	3,535,293	ذمم مدينة
25,834	23,918	مصاريف مدفوعة مقدما
127,010	49,610	تأمينات مستردة
1,527,076	882,862	أصول أخرى
5,237,665	4,491,683	
(800,000)	(1,242,787)	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
4,437,665	3,248,896	

15. النقد والنقد المعادل

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
3,132,354	4,056,851	نقد وأرصدة لدى البنوك
347,672	445,528	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
98,448	98,448	ودائع لأجل
3,578,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
		يخصم:
(321,020)	(236,114)	أرصدة بنكية محتجزة
(98,448)	(98,448)	ودائع لأجل ذات استحقاق أصلي يتجاوز ثلاثة أشهر
3,159,006	4,266,265	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمع

إن أرصدة بنكية محتجزة محتفظ بها في بنوك أجنبية لتغطية أي جزء غير مدفوع من أصل الدين والفوائد المستحقة من القروض الممنوحة للمجموعة (ايضاح 19).

16. رأس المال وعلاوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 من 906,712,940 سهم فيسدة كل سهم 100 فلس. وجميع الأسهم نقدية. إن علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. أسهم خزينة

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
1,373,091	1,373,091	عدد أسهم الخزينة
0.151	0.151	نسبة الملكية (%)
83,759	76,344	القيمة السوقية (د.ك.)
208,149	208,149	التكلفة (د.ك.)

تم تصنيف الاحتياطيات المساوية لتكلفة أسهم الخزينة كاحتياطيات غير قابلة للتوزيع.

18. الاحتياطيات

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. ويحق للشركة الأم إيقاف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن توزيع الاحتياطي مفيد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5% على رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بمثل هذه التوزيعات. يتطلب عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل المساهمة في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. لا يوجد حاجة للتحويل في السنة التي تتعرض فيها الشركة الأم لخسائر أو عند وجود خسائر متراكمة.

19. قروض

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
83,328,473	87,101,489	مراجعة دائنة (أ)
-	3,015,225	تورق دائن (ب)
2,711,728	2,412,995	قروض لأجل (ج)
86,040,201	92,529,709	
83,328,473	90,116,714	قروض بالدينار الكويتي
2,711,728	2,412,995	قروض بالدولار والليبر اللبنانية
86,040,201	92,529,709	

تستحق القروض السداد كما يلي :

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
1,108,518	1,905,000	خلال السنة
84,931,683	90,624,709	أكثر من سنة
86,040,201	92,529,709	

(أ) تمثل المراجعة الدائنة تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من بنوك اسلامية محلية وأجنبية وتحمل معدل ربح سنوي يتراوح بين 2% - 2.75% (2016: 2.4% - 2.75%) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على دفعات مختلفة غير متساوية تنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2025. ان المراجعة الدائنة مضمونة مقابل عقارات استثمارية محددة (ايضاح 10).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. تابع/ قروض

ب) يمثل التورق الدائن تمويل اسلامي ممنوح بالدينار الكويتي من مؤسسة مالية اسلامية محلية وتحمل معدل ربح سنوي 2.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي وتستحق على اربع دفعات ربع سنوية متساوية تبدأ في 1 مايو 2018 وتنتهي في 1 فبراير 2021.

ج) قروض لاجل ممنوحة بالدولار الامريكي والليرة اللبنانية من بنوك اجنبية. تحمل القروض بالدولار الامريكي معدل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان بمقد ادنى 6.5%، والقروض بالليرة اللبنانية تحمل فائدة سنوية 0.5% فوق سعر الخصم المعلن من قبل جمعية مصارف لبنان .

ان قروض لاجل مرهونة مقابل عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (ايضاح 13) واسهم في شركات تابعة للمجموعة.

ان القروض التي تستحق بعد اثني عشر شهرا بتاريخ المركز المالي المجمع مدرجة تحت خصوم غير متداولة.

20. مستحق الى البنك

يمثل الرصيد القائم، تسهيلات ائتمانية ممنوحة للمجموعة من بنك إسلامي محلي على شكل تسهيلات سحب على المكشوف. تحمل هذه التسهيلات معدل ربح سنوي 1.75% (كما في 31 ديسمبر 2016) فوق سعر الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي. ان الرصيد المستحق الى بنك مضمون مقابل رهن عقارات استثمارية محددة (ايضاح 10).

21. التزام عقود الإيجار

يمثل التزام عقود الإيجار القيمة الإيجارية المستحقة الدائنة لكل من مباني سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة.

وقعت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 عقود إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات. بموجب الإتفاقية النهائية الموقعة في 1 أكتوبر 2013 تدفع الشركة الأم إجمالي قيمة إيجارية سنوية تبلغ 000,4,812 د.ك يبدأ سدادها من 1 يناير 2015.

22. ذمم دائنة وخصوم أخرى

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
4,168,263	4,643,664	ذمم دائنة
2,912,078	2,185,490	ودائع مستلمة من عملاء من بيع عقارات (ايضاح 13)
2,827,061	1,685,227	إيجارات مقبوضة مقدما
705,999	1,759,885	مصاريف وإجازات مستحقة
22,573	32,988	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,844,703	2,902,562	ضريبة دعم العمالة الوطنية
284,374	307,519	الزكاة
1,785,820	1,756,573	توزيعات أرباح دائنة
773,113	379,954	خصوم أخرى
16,323,984	15,653,862	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

23. تسوية الالتزامات الناتجة عن الانشطة التمويلية

ان التغيرات في خصوم الشركة الناتجة عن أنشطة التمويل تصنف كما يلي :

المجموع					
31 ديسمبر					
2017	مستحق لبنك	قروض			
د.ك	د.ك	د.ك			
89,413,261	3,373,060	86,040,201	الرصيد في 1 يناير		
			تدفقات نقدية :		
(2,207,831)	(1,725,410)	(482,421)	• المسدد		
7,015,225	-	7,015,225	• التحصيلات		
			بنود غير نقدية :		
(43,296)	-	(43,296)	• فروقات عملة أجنبية		
94,177,359	1,647,650	92,529,709	31 ديسمبر		
المجموع					
31 ديسمبر					
2016	مستحق لبنك	قروض			
د.ك	د.ك	د.ك			
86,704,091	4,705,137	4,413,200	77,585,754	الرصيد في 1 يناير	
			تدفقات نقدية :		
(5,889,265)	(1,332,077)	(4,413,200)	(143,988)	• المسدد	
5,886,707	-	-	5,886,707	• التحصيلات	
			بنود غير نقدية :		
2,751,452	-	-	2,751,452	• الناتج من استحواذ شركة تابعة	
(39,724)	-	-	(39,724)	• فروقات عملة أجنبية	
89,413,261	3,373,060	-	86,040,201	31 ديسمبر	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

24. المعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. فيما يلي أهم التعاملات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
-	10,000	بيان المركز المالي المجموع
6,819,720	-	شراء استثمار في شركة زميلة (ايضاح 12)
4,592,238	-	شراء استثمارات متاحة للبيع
1,684,124	1,304,124	بيع استثمارات متاحة للبيع
7,495,834	707,666	المستحق من أطراف ذات صلة
		المستحق الى أطراف ذات صلة

ان استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 2,816,948 د.ك (2,511,325 د.ك في 31 ديسمبر 2016) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

السنة المنتهية	السنة المنتهية	
في 31 ديسمبر	في 31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
417,380	458,444	بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
255,000	230,000	تكاليف تشغيل العقارات
598,476	-	مصاريف عمومية وإدارية
341,242	-	تعويض شركة زميلة عن إيجارات العقارات غير المحصلة
143,077	143,077	إيرادات فوائد
26,000	26,000	مكافأة الإدارة العليا :
		رواتب ومزايا قصيرة الأجل
		مكافآت نهاية الخدمة

25. التوزيعات المقترحة والجمعية العمومية للمساهمين

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي المجموع اقترح أعضاء مجلس الإدارة عدم توزيع أية أرباح وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. بالإضافة الى ذلك اقترح أعضاء مجلس الإدارة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 40,000 د.ك للسنة المنتهية بذلك التاريخ. ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية والجهات الرسمية. صادقت الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في 11 مايو 2017 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، مع عدم توزيع أرباح نقدية للمساهمين أو مكافآت لأعضاء مجلس الإدارة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. تحليل القطاعات

تقارن المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح للانشطة كما يلي:

العقار	الاستثمار	غير موزعة	الاجمالي	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
10,182,942	(86,857)	1,694,992	11,791,077	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
4,208,941	(2,266,144)	280,599	2,222,946	إيرادات / (خسائر)
				ربح / (خسارة) السنة
177,136,837	61,401,237	11,302,658	249,840,732	كما في 31 ديسمبر 2017
99,451,648	15,653,861	1,416,963	116,522,472	مجموع الأصول
77,685,189	45,747,376	9,885,695	133,318,260	مجموع الخصوم
				صافي الأصول
13,422,626	1,358,884	828,616	15,610,126	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
6,964,481	(2,546,698)	400,316	4,818,099	إيرادات
				ربح / (خسارة) السنة
178,178,475	63,921,218	11,525,934	253,625,627	كما في 31 ديسمبر 2016
108,130,193	9,747,201	3,827,506	121,704,900	مجموع الأصول
70,048,282	54,174,017	7,698,428	131,920,727	مجموع الخصوم
				صافي الأصول

27. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات للتقليل من المخاطر المذكورة أدناه .

لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

27.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة ، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الأمريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو . تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.1 تابع / مخاطر السوق

(أ) تابع/ مخاطر العملة الأجنبية

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية، وفقا لمتطلبات سياسة المجموعة لادارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل. تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
1,907,660	2,533,875	دولار أمريكي
212,999	304,254	يورو
23,800	25,301	جنيه استرليني
178,466	214,251	درهم اماراتي

يبين الجدول التالي تفاصيل حساسية المجموعة للزيادة والنقص بنسبة 2% (2016 : 2%) في الدينار الكويتي مقابل العملات الأجنبية أعلاه. إن تحليل الحساسية يشمل فقط الأصول والخصوم النقدية القائمة المقومة بالعملات الأجنبية وتعديل سعر تحويلها في نهاية السنة مقابل التغير بنسبة 2% في أسعار العملات الأجنبية. إن الرقم الموجب أدناه يشير الى الزيادة في ربح السنة في حين أن الرقم السالب يشير الى النقص في ربح السنة. لا يوجد تأثير جوهري على الإيرادات الشاملة الأخرى. تبقى كافة التغيرات الأخرى ثابتة. لم يكن هناك أي تغيير في الطرق المحاسبية والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

2016 د.ك	2017 د.ك	نتائج السنة
46,459	61,554	

وتفاوتت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحاليل أعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. إن المجموعة معرضة لمخاطر اسعار الفائدة بالنسبة الى ودائع لأجل، القروض ومستحق الى البنوك. الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة، تتراوح بين +100 نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%) (2016 : تتراوح بين +100 نقطة أساسية (1%) و - 100 نقطة أساسية (1%)) وبأثر رجعي من بداية السنة. تمت عملية الاحتساب بناء على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في تاريخ كل بيان مركز مالي مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات الأخرى بقيت ثابتة. لم يكن هنالك أي تغيير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2017		
%1 - د.ك	%1 + د.ك	%1 - د.ك	%1 + د.ك	نتائج السنة
(894,133)	(894,133)	896,333	(896,333)	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الإستثمارات في مساهمات الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر أو إستثمارات متاحة للبيع. ولادارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الإستثمارية. وتتم عملية التنويع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2016 : 5%) بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2016	2017	2016	2017	
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	
-	-	1,962	1,100	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,253,408	2,326,380	-	-	إستثمارات متاحة للبيع
2,253,408	2,326,380	1,962	1,100	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2016 : 5%) بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه اعلاه.

27.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويع تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.2 تابع/ مخاطر الائتمان

إن مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
25,093,778	26,666,413	استثمارات متاحة للبيع
1,684,124	1,304,124	مستحق من أطراف ذات صلة
4,320,356	3,224,978	ذمم مدينة وأصول أخرى
39,237	22,006	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,578,474	4,600,827	النقد والتفد المعادل
34,715,969	35,818,348	

تعتبر ادارة المجموعة الاصول المالية اعلاه والتي لم تتجاوز مدة استحقاقها ولم تتعرض لانخفاض في قيمتها في جميع تواريخ البيانات المالية تحت المراجعة ذات كفاءة ائتمانية عالية .
إن مخاطر الإئتمان الخاصة بالأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة نظرا لأن الأطراف المعنية تعتبر مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية.
إن المعلومات المتعلقة بتركز الأصول مذكورة في ايضاح 27.4

27.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحدد من تلك المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة موجوداتها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة على أساس دوري.
يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية للمجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.
إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية تعكس التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى أعمار هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية هي كما يلي:

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 الى 12 أشهر د.ك	من 1 الى 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2017 المطلوبات
94,189,226	92,193,363	1,995,863	-	قروض
5,274,288	-	5,274,288	-	التزام عقود الايجار
709,297	709,297	-	-	مخصص مكافأة لحماية الخدمة للموظفين
707,666	-	707,666	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
15,653,862	-	15,653,862	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,721,794	-	-	1,721,794	مستحق الى البنك
118,256,133	92,902,660	23,631,679	1,721,794	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.3 تابع/ مخاطر السيولة

المجموع د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 الى 12 أشهر د.ك	من 1 الى 3 أشهر د.ك	31 ديسمبر 2016
				المطلوبات
89,895,059	88,766,049	1,129,010	-	قروض
7,340,579	1,531,625	5,808,954	-	التزام عقود الاجار
1,131,242	1,131,242	-	-	مخصص مكافأة لحماية الخدمة للموظفين
7,495,834	-	7,495,834	-	مستحق الى أطراف ذات صلة
16,323,984	-	16,323,984	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,524,848	-	-	3,524,848	مستحق الى البنك
125,711,546	91,428,916	30,757,782	3,524,848	

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق أصول وخصوم المجموعة. باستثناء استثمارات متاحة للبيع وعقارات استثمارية، فقد تم تحديد استحقاقات الأصول والخصوم على أساس الفترة المتبقية من تاريخ المركز المالي إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. يتم تحديد قائمة الاستحقاق للاستثمارات المتاحة للبيع على أساس تقدير الإدارة لتصفية هذه الاستثمارات. قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2017:

الإجمالي د.ك	أكثر من سنة د.ك	من 3 إلى 12 شهور د.ك	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	الأصول
2,148,812	2,148,812	-	-	ممتلكات ومعدات
164,278,166	164,278,166	-	-	عقارات استثمارية
457,170	457,170	-	-	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
57,756,230	57,756,230	-	-	استثمارات متاحة للبيع
3,623,001	3,623,001	-	-	استثمار في شركات زميلة
12,401,500	-	12,401,500	-	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
1,304,124	-	1,304,124	-	مستحق من أطراف ذات صلة
3,248,896	-	3,248,896	-	ذمم مدينة وأصول أخرى
22,006	-	22,006	-	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,600,827	-	-	4,600,827	النقد وشبه النقد
249,840,732	228,263,379	16,976,526	4,600,827	
				الخصوم
92,529,709	90,624,709	1,905,000	-	قروض
5,274,288	-	5,274,288	-	التزام عقود الاجار
709,297	709,297	-	-	مخصص مكافأة لحماية خدمة الموظفين
707,666	-	707,666	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
15,653,862	-	15,653,862	-	ذمم دائنة وخصوم أخرى
1,647,650	-	-	1,647,650	مستحق الى البنك
116,522,472	91,334,006	23,540,816	1,647,650	
133,318,260	136,472,203	(6,107,120)	2,953,177	صافي فجوة السيولة

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

27.3 تابع/ مخاطر السيولة

قائمة استحقاقات الأصول والخصوم كما في 31 ديسمبر 2016:

الأصول	من 1 إلى 3 أشهر د.ك	من 3 إلى 12 شهرا د.ك	أكثر من سنة د.ك	الإجمالي د.ك
ممتلكات ومعدات	-	-	1,825,675	1,825,675
عقارات استثمارية	-	-	164,728,737	164,728,737
أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	-	-	310,634	310,634
استثمارات متاحة للبيع	-	-	55,585,600	55,585,600
استثمار في شركات زميلة	-	-	8,296,379	8,296,379
عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	-	13,139,105	-	13,139,105
مستحق من أطراف ذات صلة	-	1,684,124	-	1,684,124
ذمم مدينة وأصول أخرى	-	4,437,665	-	4,437,665
استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	39,234	-	39,234
النقد وشبه النقد	3,578,474	-	-	3,578,474
	3,578,474	19,300,128	230,747,025	253,625,627
الخصوم				
قروض	-	1,108,518	84,931,683	86,040,201
التزام عقود الأيجار	-	5,808,954	1,531,625	7,340,579
مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين	-	-	1,131,242	1,131,242
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	7,495,834	-	7,495,834
ذمم دائنة وخصوم أخرى	-	16,323,984	-	16,323,984
مستحق للبنوك	3,373,060	-	-	3,373,060
	3,373,060	30,737,290	87,594,550	121,704,900
صافي فجوة السيولة	205,414	(11,126,528)	142,841,841	131,920,727

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

27. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر 27.4 تركيز الأصول

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2017 و 2016 كما يلي :

المجموع د.ك	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى د.ك	بلدان الشرق الأوسط الأخرى د.ك	الكويت د.ك	
57,756,230	31,717,746	1,620,428	24,418,056	في 31 ديسمبر 2017 :
1,304,124	-	-	1,304,124	استثمارات متاحة للبيع
3,248,896	292,872	69,242	2,886,782	مستحق من أطراف ذات صلة ذمم مدينة وأصول أخرى
22,006	18,079	-	3,927	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,600,827	305,264	682,604	3,612,959	النقد والنقد المعادل
66,932,083	32,333,961	2,372,274	32,225,848	
55,585,600	28,010,363	210,134	27,365,103	في 31 ديسمبر 2016 :
1,684,124	11,976	440,909	1,231,239	استثمارات متاحة للبيع
4,437,665	483,533	-	3,954,132	مستحق من أطراف ذات صلة ذمم مدينة وأصول أخرى
39,234	23,353	-	15,881	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,578,474	642,968	80,018	2,855,488	النقد والنقد المعادل
65,325,097	29,172,193	731,061	35,421,843	

28. قياس القيمة العادلة

28.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لأصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الأسعار المدرجة المنتظمة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

ان القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
		أصول مالية :
		قروض ومديون بالتكلفة المطفأة:
1,684,124	1,304,124	مستحق من اطراف ذات صلة
4,411,831	3,224,978	ذمم مدينه وأصول أخرى
3,578,474	4,600,827	النقد والنقد المعادل
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر :
39,234	22,006	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		استثمارات متاحة للبيع :
45,088,162	46,527,607	استثمارات متاحة للبيع - بالقيمة العادلة
10,517,438	11,228,623	استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة
65,299,263	66,908,165	
		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالقيمة المطفأة :
86,040,201	92,529,709	قروض
7,340,579	5,274,288	التزام عقود ايجار
1,131,242	709,297	مخصص مكافأة لحماية الخدمة للموظفين
7,495,834	707,666	مستحق الى اطراف ذات صلة
16,323,984	15,653,862	ذمم دائنة وخصوم أخرى
3,373,060	1,647,650	مستحق الى بنك
121,704,900	116,522,472	

تري الإدارة، باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة للأسباب المذكورة في إيضاح 11 حول هذه البيانات المالية المجمعة، فإن القيم الدفترية للأصول والخصوم المالية كما في 31 ديسمبر 2017 تقارب قيمتها العادلة.

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه أصل أو التزام مالي بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

إن الأصول والخصوم المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على نحو متكرر في بيان المركز المالي المجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2017

مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك	
22,006	-	-	22,006	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
				اوراق مالية مسعرة
14,269,766	-	-	14,269,766	استثمارات متاحة للبيع
				اوراق مالية محلية مسعرة
-	-	11,780,492	11,780,492	اوراق مالية محلية غير مسعرة
-	-	10,465,513	10,465,513	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
-	-	9,952,936	9,952,936	أدوات دين
-	58,900	-	58,900	صناديق مدارة
14,291,772	58,900	32,198,941	46,549,613	

31 ديسمبر 2016

مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك	
39,234	-	-	39,234	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
				اوراق مالية مسعرة
15,417,032	-	-	15,417,032	استثمارات متاحة للبيع
				اوراق مالية محلية مسعرة
-	-	11,625,800	11,625,800	اوراق مالية محلية غير مسعرة
-	-	8,899,045	8,899,045	اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
-	-	9,067,385	9,067,385	أدوات دين
-	58,900	-	58,900	صناديق مدارة
15,456,266	58,900	29,592,230	45,107,396	

فيما يلي أساليب التقييم والمعطيات الهامة غير المدعومة بمصادر يمكن تحديدها المستخدمة في تحديد قياس القيمة العادلة للمستوى 2 والمستوى 3 من الأدوات المالية، وكذلك العلاقة المترابطة بين المعطيات غير المرصودة الرئيسية والقيمة العادلة.

الاستثمارات المتاحة للبيع:

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، بالتشاور مع المتخصصين في تقييم الطرف الآخر بالنسبة لعمليات التقييم المعقدة، إذا لزم الأمر. تم اختيار أساليب التقييم على أساس خصائص كل أداة، مع وجود هدف عام وهو زيادة استخدام المعلومات التي تستند على السوق إلى أقصى درجة.

فيما يلي طرق التقييم المستخدمة للأدوات المصنفة ضمن المستوى 2 و 3:

يتم تقييم بعض الأوراق المالية غير المسعرة على أساس طريقة مضاعف السعر إلى القيمة الدفترية باستخدام آخر البيانات المالية المتاحة للجهات المستثمر فيها.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

28.2 تابع/ الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة الأخرى باستخدام توقعات التدفقات النقدية على أساس التقديرات المالية المعتمدة من الإدارة العليا. تراوحت معدلات النمو المستخدمة للوصول إلى القيمة النهائية من 1% إلى 3%. إضافة إلى ذلك، تستند توقعات نمو الإيرادات إلى تقييم النمو المستقبلي للأعمال.

الافتراضات الأساسية المستخدمة في احتساب القيمة العادلة

- إن احتساب القيمة العادلة يعتبر هو الأهم للافتراضات التالية:

- معدلات الخصم؛
- معدلات النمو المستخدمة لاستنتاج التدفقات النقدية لما بعد فترة الموازنة.
- معدلات التضخم المحلية

معدلات الخصم

يتم احتساب معدلات الخصم باستخدام المعدل الحالي من المخاطر، وعلاوة مخاطر سوق الأسهم، ومعامل بيتا وعلاوة المخاطر الخاصة بالشركة (معامل ألفا).

افتراضات حصة السوق

تعد هذه الافتراضات، وكذلك استخدام بيانات القطاع لمعدلات النمو، مهمة حيث أن الوضع النسبي للشركة قد يتغير بالنسبة لمنافسيها على مدى الفترة المتوقعة.

معدلات النمو المتوقعة ومعدلات التضخم المحلية

تستند الافتراضات إلى ما تمت الإشارة إليه في تقارير أبحاث القطاع المنشورة.

تم تقييم الصناديق الإستثمارية على أساس صافي قيمة الأصول للصندوق حسبما يحددها مدير الصندوق.

يتم إدراج الأرباح والخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة ضمن ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع.

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

لم يكن هناك تغيرات في طرق التقييم خلال السنة.

قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

إن الأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى 3 تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المرصودة. كما يمكن نسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة الافتتاحية إلى الأرصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
29,859,370	29,592,230	الرصيد الافتتاحي
(2,104,391)	(2,803,626)	التغير في القيمة العادلة
(1,643,036)	(389,157)	بيع
3,538,376	4,398,059	شراء
-	1,463,296	الحول من المستوى الأول
(58,089)	(61,861)	فروقات عملة
29,592,230	32,198,941	الرصيد الختامي

إن تغير المدخلات لتقييمات المستوى 3 إلى افتراضات بديلة محتملة معقولة لن يغير بشكل كبير المبالغ المسجلة في الربح أو الخسارة أو إجمالي الأصول أو إجمالي الخصوم أو إجمالي حقوق الملكية.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

تابع/ قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

28.3 أصول غير مالية مقاسة بالقيمة العادلة

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016:

مستوى 1 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 3 د.ك	المجموع د.ك
31 ديسمبر 2017			
عقارات استثمارية:			
-	-	144,646,200	144,646,200
- في الكويت			
-	-	19,631,966	19,631,966
- في دول الخليج العربي ودول أخرى			
-	-	164,278,166	164,278,166
31 ديسمبر 2016			
عقارات استثمارية:			
-	-	144,568,455	144,568,455
- في الكويت			
-	-	20,160,282	20,160,282
- في دول الخليج العربي ودول أخرى			
-	-	164,728,737	164,728,737

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من مقيمين مستقلين لكل عقار استثماري، منخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2017 و 2016 ، ولاغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييمين و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

عقارات

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات بناء على القيمة الأدنى من تقييمين، أحدهما بنك محلي بالنسبة للعقارات المحلية، والتي تم الحصول عليها من قبل مقيم مستقل والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد والتي تقوم برسملة ايراد الأيجار الشهري المتوقع، صافي من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لايراد الأيجار عن القيمة المتوقعة ، يتم عمل تعديلات لايراد الأيجار المتوقع. عند استخدام طريقة الأيجار المتوقع ، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال ، شروط عقد الأيجار الحالي ، توقعات الأيجار من عقود الأيجار المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.

أراضي في دول الخليج الأخرى

تم تحديد القيمة العادلة للأراضي بناء على القيمة الأدنى من تقييمين ، أحدهما بنك محلي بالنسبة للأراضي المحلية والتي تم الحصول عليها من مقيم مستقل باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع ، والاستخدام الحالي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / قياس القيمة العادلة

تابع/ قياس القيمة العادلة للمستوى الثالث

28.3 تابع/ أصول غير مالية مقاسة بالقيمة العادلة

تابع/ أراضي في دول الخليج الأخرى

معلومات اضافية بخصوص قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مبينة في الجدول ادناه:

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
مباي	طريقة العائد من الإيجار المتوقع	معدل الإيجار الإقتصادي الشهري	340 د.ك - 2,100 د.ك (2016: 325 د.ك - 2,000 د.ك)	كلما زاد الإيجار زادت القيمة العادلة وبالعكس
اراضي	طريقة المقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للقدم المربع)	8 د.ك - 125 د.ك (2016: 8 د.ك - 130 د.ك)	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند الى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
142,651,795	164,728,737	الرصيد الافتتاحي
1,105,990	247,189	اضافات
18,041,343	-	عقارات ناتجة من الاستحواذ على شركة تابعة
(1,086,595)	(1,152,244)	استبعادات بقيمة البيع
		الأرباح أو الخسائر المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع من :
155,799	(20,076)	- بيع عقارات استثمارية
3,881,973	474,560	- التغيرات في القيمة العادلة
(21,568)	-	فروقات تحويل عملة أجنبية مسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
164,728,737	164,278,166	الرصيد النهائي

29. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين، وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكلة رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو اصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / إدارة مخاطر رأس المال

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
86,040,201	92,529,709	فروض (ايضاح 19)
3,373,060	1,647,650	مستحق إلى البنك ناقصاً:
(3,578,474)	(4,600,827)	النقد والتقد المعادل (ايضاح 15)
85,834,787	89,576,532	صافي المديونية
131,920,727	133,318,260	حقوق الملكية
65.06%	67.19%	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

30. الالتزامات والارتباطات الطارئة

تمثل الالتزامات الطارئة بخطابات ضمان والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
4,086,874	4,084,374	خطابات ضمان مصدرة
2,167,110	1,541,150	ارتباطات رأسمالية على التزام عقود الأيجار
6,253,984	5,625,524	

مع ذلك، يترتب على تلك الاتفاقيات التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات و ذلك خلال فترة ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية.

31. أحداث لاحقة

لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة ، قامت الشركة الأم بالإعلان عن رغبتها بإجراء استحواذ إختياري غير تقدي على اسهم الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك. ع ، طرف ذي صلة ، والتي بدورها ابدت رغبتها بدراسة هذا العرض. ومع ذلك ، حتى تاريخ اصدار هذه البيانات المالية المجمعة ، لم يتم التوصل الى اتفاق مبدئي بهذا الشأن.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقاً ومجموع الاصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية .