

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

بيكرتلي الكويت

تدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢٠
شارع أحمد الجابر

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة المتعلقة به للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

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

(أ) انخفاض قيمة القروض والسلف

إن انخفاض قيمة القروض والسلف يعتبر من جوانب التقييم التي نتصف بأنها تقديرية بدرجة كبيرة وذلك نتيجة لمستوى الأحكام التي تتخذها الإدارة في تحديد المخصصات والتي تعتمد على مخاطر الائتمان المرتبطة بهذا القرض. ومن بين بعض الأحكام التي اتخذتها الإدارة في المحاسبة عن انخفاض قيمة القروض والسلف تحديد أحداث انخفاض القيمة وتقييم الضمان وتقييم العملاء الذين تقتزن بهم احتمالية التعثر والتدفقات النقدية المستقبلية للقروض والسلف الممنوحة.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

(أ) انخفاض قيمة القروض والسلف (تتمة)

نظراً لأهمية القروض والسلف (التي تمثل 12% من إجمالي الموجودات) وما يرتبط بذلك من عدم التأكد من التقديرات، فإن هذه المخاطر تعتبر أحد أمور التدقيق الرئيسية. تم عرض أساس سياسة مخصص انخفاض القيمة في قسم السياسات المحاسبية بالايضاح رقم 7 حول البيانات المالية المجمعة والتعرض لمخاطر الائتمان المفصّل عنه بالايضاح رقم 20 حول البيانات المالية المجمعة.

قمنا باختيار عينات من القروض والسلف القائمة كما في نهاية السنة وقمنا بتقييم معايير تحديد وقوع حدث انخفاض القيمة وبالتالي تحديد ما إذا كان هذا الحدث يتطلب احتساب مخصص لانخفاض القيمة. وبالنسبة للعينات التي تم اختيارها، قمنا أيضاً بمراجعة ما إذا كانت إدارة المجموعة قد قامت بتحديد كافة أحداث انخفاض القيمة التي قمنا بتحديدّها. كما تضمنت العينات التي قمنا باختيارها القروض والسلف متعثرة السداد حيث قمنا بتقييم توقعات الإدارة للتدفقات النقدية التي يمكن استردادها وتقييم الضمانات وتقديرات الاسترداد في حالة العجز والمصادر الأخرى للسداد. بالنسبة للعينات التي تم اختيارها من القروض والسلف المصنفة كممنظمة السداد، قمنا بتقييم ما إذا كان هناك مؤشرات لانخفاض القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات لدى المجموعة ويتم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 4,974,970 دينار كويتي. يتم عرض سياسات المجموعة بشأن تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في السياسات المحاسبية لدى المجموعة.

قامت إدارة المجموعة بالاستعانة بمقيمين خارجيين مؤهلين من النواحي المهنية لتحديد القيمة العادلة لمحفظه عقارها الاستثماري على أساس سنوي. يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعلومات عن السوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات. وفي ضوء حجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد اعتبرنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها ما يلي:

- قمنا بالاستعانة بخبراء التقييم المتخصصين لدينا لمساعدتنا في تدقيق تقييم العقارات الاستثمارية، بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة.
- قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية وتكامل المقيمين الخارجيين.
- قمنا بتنفيذ إجراءات التدقيق على عينة من محفظه العقار الاستثماري، لتحديد ما إذا كانت البيانات الحالية الخاصة بالعقار التي تم تزويد المقيمين الخارجيين بها من قبل الإدارة تعكس سجلات العقار الأساسية المحفوظ بها من قبل المجموعة والتي تحققنا منها خلال أعمال التدقيق التي قمنا بها.
- قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة الإفصاحات في البيانات المالية المجمعة المتعلقة بالافتراضات الواردة في الإيضاحين 8 و22 حول البيانات المالية المجمعة.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)**

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولن نعبر عن أي نتيجة تأكيد حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

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

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

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة .
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة .
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكيد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق .

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق .

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبذلهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً .

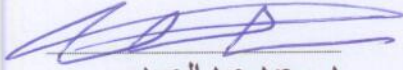
ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

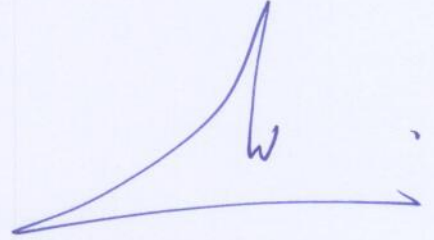
في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن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

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



د. سعود حمد الحميدي

سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه
عضو في بيكرتلي العالمية



بدر عادل العبدالجادر

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

15 مارس 2018

الكويت

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| 2016 | 2017 | ايضاحات | |
|-------------|-------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 2,809,193 | 3,117,004 | | إيرادات من تقديم خدمات تعليمية |
| (1,657,326) | (1,803,426) | | تكلفة الخدمات التعليمية المقدمة |
| 1,151,867 | 1,313,578 | | صافي الإيرادات من خدمات تعليمية |
| 151,486 | (23,339) | 3 | صافي (خسائر) إيرادات الاستثمار من موجودات مالية |
| 254,895 | 1,151,034 | 4 | صافي الإيرادات من عقارات استثمارية |
| 709,109 | 237,260 | 9 | حصة في نتائج شركات زميلة |
| - | 775,530 | 11 | عكس مخصص انتفت الحاجة اليه |
| (51,952) | (67,173) | 7 | مخصص خسائر ائتمانية |
| 1,563,113 | 474,019 | | إيرادات أخرى |
| (1,771,608) | (1,838,162) | | مصروفات أخرى |
| 2,006,910 | 2,022,747 | | الربح من أنشطة التشغيل |
| (520,060) | (496,552) | | تكاليف تمويل |
| 1,486,850 | 1,526,195 | | ربح السنة قبل الضرائب |
| (13,118) | (13,736) | | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| (38,401) | (50,414) | | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| (13,642) | (20,166) | | الزكاة |
| 1,421,689 | 1,441,879 | | ربح السنة |
| 1,392,357 | 1,441,879 | | الخاص بـ: |
| 29,332 | - | | مساهمي الشركة الأم |
| 1,421,689 | 1,441,879 | | الحصص غير المسيطرة |
| 5.86 فلس | 6.07 فلس | 5 | ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| 2016 | 2017 | ايضاح | |
|-------------|-------------|-------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 1,421,689 | 1,441,879 | | ربح السنة |
| | | | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى: |
| | | | إيرادات شاملة أخرى سيتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة: |
| | | | موجودات مالية متاحة للبيع |
| (77,128) | (132,472) | | - التغير في القيمة العادلة |
| 120,763 | - | 3 | - تعديلات إعادة التصنيف إلى بيان الدخل المجمع عند البيع / الاسترداد |
| 257,703 | - | 3 | - إعادة التصنيف إلى بيان الدخل المجمع عند انخفاض القيمة |
| 301,338 | (132,472) | | صافي (الخسائر) الإيرادات من موجودات مالية متاحة للبيع |
| 73,612 | (32,172) | | - حصة في (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى لشركات زميلة |
| 17,131 | (66,689) | | - فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات اجنبية |
| 392,081 | (231,333) | | (خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة |
| 1,813,770 | 1,210,546 | | اجمالي الإيرادات الشاملة للسنة |
| | | | الخاصة بـ: |
| 1,784,438 | 1,210,546 | | مساهمي الشركة الأم |
| 29,332 | - | | الحصص غير المسيطرة |
| 1,813,770 | 1,210,546 | | |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | إيضاحات | |
|---------------------|---------------------|---------|---------------------------------------|
| 7,114,226 | 4,764,651 | 6 | الموجودات |
| 611,175 | 1,241,031 | | النقد والنقد المعادل |
| 5,609,553 | 5,389,627 | 7 | مدينون وموجودات أخرى |
| 703,000 | 703,000 | | قروض وسلف |
| 7,224,500 | 4,974,970 | 8 | عقارات للمتاجرة |
| 2,888,062 | 2,710,383 | | عقارات استثمارية |
| 7,624,666 | 7,763,065 | 9 | موجودات مالية متاحة للبيع |
| 12,137,299 | 17,719,744 | 10 | استثمار في شركات زميلة |
| | | | ممتلكات ومعدات |
| 43,912,481 | 45,266,471 | | مجموع الموجودات |
| | | | المطلوبات وحقوق الملكية |
| | | | المطلوبات |
| 956,970 | 489,943 | 6 | حسابات مكشوفة لدى البنوك |
| 7,495,339 | 5,475,803 | 11 | دائنون ومصرفات مستحقة |
| 6,813,257 | 6,307,091 | 12 | قروض محددة الأجل |
| 1,826,087 | 4,962,260 | 13 | دائنو مرابحة |
| 1,748,000 | 1,748,000 | 14 | سندات |
| 18,839,653 | 18,983,097 | | مجموع المطلوبات |
| | | 15 | حقوق الملكية |
| 22,818,747 | 23,959,684 | | رأس المال |
| (1,575,404) | (1,575,404) | | أسهم خزينة |
| 259,246 | 411,866 | | احتياطي اجباري |
| 259,246 | 411,866 | | احتياطي اختياري |
| 1,701,840 | 1,701,840 | | احتياطي أسهم خزينة |
| 387,503 | 320,814 | | احتياطي تحويل عملات أجنبية |
| - | (132,472) | | الاحتياطي المتاح للبيع |
| (1,656,234) | (1,688,406) | | حصة المجموعة في احتياطيات شركات زميلة |
| 518,100 | 518,100 | | احتياطي المدفوعات بالأسهم |
| 641,002 | 641,002 | | احتياطيات أخرى |
| 1,718,782 | 1,714,484 | | أرباح مرحلة |
| 25,072,828 | 26,283,374 | | مجموع حقوق الملكية |
| 43,912,481 | 45,266,471 | | مجموع المطلوبات وحقوق الملكية |

ع. د. لوب

السيد / محمد عبد المنعم
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التعديرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الخاصة بسماهي الشركة الأم
حصاة

| | إجمالي حقوق الملكاة المالكة | المحصون غير المسيطره ديتار كويتي | المجموع الفرعي ديتار كويتي | ارباح مرحلة ديتار كويتي | احتياطي اخر ديتار كويتي | احتياطي المفوعات بالاسهم ديتار كويتي | المجموعه في الاحتياطات شركات زميلة ديتار كويتي | الاحتياطي الالتزامات المتاح للبيع ديتار كويتي | احتياطي تحويل عصلات / ائتميه ديتار كويتي | احتياطي اسهم خريفة ديتار كويتي | احتياطي اختياري ديتار كويتي | احتياطي اختياري ديتار كويتي | اسهم خريفة ديتار كويتي | رأس المال ديتار كويتي |
|-------------|-----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---|---|--|---|--------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 25,072,828 | - | 25,072,828 | 1,718,782 | 641,002 | 518,100 | (1,656,234) | - | 387,503 | 1,701,840 | 259,246 | 259,246 | (1,575,404) | 22,818,747 | |
| 1,441,879 | - | 1,441,879 | 1,441,879 | - | - | - | - | (66,689) | - | - | - | - | - | |
| (231,333) | - | (231,333) | - | - | - | (32,172) | (132,472) | (66,689) | - | - | - | - | - | |
| 1,210,546 | - | 1,210,546 | 1,441,879 | - | - | (32,172) | (132,472) | (66,689) | - | - | - | - | - | |
| - | - | - | (1,140,937) | - | - | - | - | - | - | - | 152,620 | 152,620 | 1,140,937 | |
| - | - | - | (305,240) | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 26,283,374 | - | 26,283,374 | 1,714,484 | 641,002 | 518,100 | (1,688,406) | (132,472) | 320,814 | 1,701,840 | 411,866 | 411,866 | (1,575,404) | 23,959,684 | |
| 27,125,139 | 2,511,670 | 24,613,469 | 617,929 | - | 518,100 | 236,235 | (301,338) | 370,372 | 1,701,840 | 113,494 | 113,494 | (1,575,404) | 22,818,747 | |
| 1,421,689 | 29,332 | 1,392,357 | 1,392,357 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 392,081 | - | 392,081 | - | - | - | 73,612 | 301,338 | 17,131 | - | - | - | - | - | |
| 1,813,770 | 29,332 | 1,784,438 | 1,392,357 | - | - | 73,612 | 301,338 | 17,131 | - | - | - | - | - | |
| (1,966,081) | - | (1,966,081) | (291,504) | - | - | (1,966,081) | - | - | - | - | 145,752 | 145,752 | - | |
| (1,900,000) | (2,541,002) | 641,002 | - | 641,002 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 25,072,828 | - | 25,072,828 | 1,718,782 | 641,002 | 518,100 | (1,656,234) | - | 387,503 | 1,701,840 | 259,246 | 259,246 | (1,575,404) | 22,818,747 | |

كما في 31 ديسمبر 2016

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

التغير في الاحتياطي الأخر

لشركة زميلة (إيضاح 9)

المحول الى الاحتياطات

حيازة حصص غير مسيطرة

(إيضاح 16)

كما في 1 يناير 2016

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي (حسابات) الإيرادات

الشاملة السنة

إصدار أسهم منحة (إيضاح 15)

المحول الى الاحتياطات

كما في 31 ديسمبر 2017

ربح السنة

حسابات شاملة أخرى للسنة

إجمالي (حسابات) الإيرادات

الشاملة السنة

إصدار أسهم منحة (إيضاح 15)

المحول الى الاحتياطات

كما في 1 يناير 2017

ربح السنة

حسابات شاملة أخرى للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | إيضاحات | أنشطة العمليات |
|---------------------|---------------------|---------|---|
| 1,486,850 | 1,526,195 | | ربح السنة قبل الضرائب |
| (151,486) | 23,339 | 3 | تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية: |
| 292,725 | (850,470) | 4 | صافي خسائر (إيرادات) صافي استثمار من موجودات مالية |
| (246,495) | - | 4 | (أرباح) خسائر التقييم من عقارات استثمارية |
| (709,109) | (237,260) | 9 | ربح بيع عقارات استثمارية |
| - | (775,530) | 11 | حصة في نتائج شركات زميلة |
| 51,952 | 67,173 | 7 | عكس مخصص انتقلت الحاجة اليه |
| 168,826 | 250,244 | 10 | مخصص خسائر انتمائية |
| 173,521 | 253,848 | | استهلاك |
| 520,060 | 496,552 | | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 65,161 | 84,316 | | تكاليف تمويل |
| | | | مخصص ضرائب |
| 1,652,005 | 838,407 | | |
| 1,027,089 | (629,856) | | التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل: |
| 2,385,620 | 1,781,610 | | مدينون وموجودات أخرى |
| (911,776) | (180,716) | | قروض وسلف |
| | | | داننون ومصرفات مستحقة |
| 4,152,938 | 1,809,445 | | |
| 523,474 | 21,868 | | إيرادات فوائد مستلمة |
| (94,985) | (21,935) | | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة |
| 4,581,427 | 1,809,378 | | صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة العمليات |
| | | | أنشطة الاستثمار |
| (600,000) | - | | دفعات مقدما مدفوعة لشراء استثمارات |
| 947,204 | - | | متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع |
| (1,800,000) | - | | شراء موجودات مالية متاحة للبيع |
| 5,949,942 | - | 8 | متحصلات من بيع عقارات استثمارية |
| (1,268,631) | (5,832,689) | 10 | شراء بنود ممتلكات ومعدات |
| (4,013,710) | 3,696,371 | | ودائع ثابتة مسحوبة (مودعة) |
| 6,478 | - | | إيرادات توزيعات أرباح مستلمة |
| (778,717) | (2,136,318) | | صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار |
| | | | أنشطة التمويل |
| (2,889,000) | (506,166) | | صافي سداد قروض محددة الأجل |
| 1,826,087 | 3,136,173 | | صافي الحركة في دائني مرابحة |
| (827,000) | - | | سداد سندات |
| (505,941) | (489,244) | | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (1,900,000) | - | 16 | حيازة حصص غير مسيطرة |
| (4,295,854) | 2,140,763 | | صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل |
| (493,144) | 1,813,823 | | صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل |
| 1,936,690 | 1,443,546 | | النقد والنقد المعادل في 1 يناير |
| 1,443,546 | 3,257,369 | 6 | النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (المشار إليها معاً باسم "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً لقرار أعضاء الشركة الأم بتاريخ 14 مارس 2018، ويحق لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت ويتم تداول أسهمها علناً في سوق الكويت للأوراق المالية. تخضع الشركة الأم لرقابة بنك الكويت المركزي كشركة تمويل واستثمار كما تخضع لإشراف هيئة أسواق المال.

عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو الشرق - شارع خالد بن الوليد-برج كبيكو- الدور 44 - دولة الكويت.

تشمل الأهداف الرئيسية للشركة الأم ما يلي:

- منح قروض قصيرة ومتوسطة وطويلة الأجل للأفراد والشركات لتمويل شراء الأراضي والعقارات.
- منح القروض العقارية والصناعية وكافة الأنواع الأخرى من القروض.
- منح القروض إلى الشركات والمؤسسات لتمويل أنشطتها مقابل ضمانات ملائمة تحددها الشركة الأم.
- تأسيس الشركات التابعة للشركة الأم والمتخصصة في التسويق وإبرام اتفاقيات مع وكلاء بضائع وشركات تأمين وشركات أخرى مقابل عمولة تتحدد بشكل نسبي للمبيعات أو الودائع المحققة من العملاء.
- استثمار الفوائض المالية من الشركة الأم في محافظ تدار من قبل شركات متخصصة.
- مدير محفظة استثمار.
- مدير نظام استثمار جماعي.

تضطلع الشركات التابعة بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية وتقديم الخدمات التعليمية. يعرض الايضاح رقم 2.2 معلومات حول هيكل المجموعة. كما يعرض الايضاح 17 معلومات حول العلاقات مع الأطراف ذات العلاقة.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لتعليمات دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. وتتضمن هذه التعليمات متطلبات بنك الكويت المركزي حول تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولية 39 حول مخصص انخفاض القيمة المجمع حيث يتم بدلاً منها التقيد بمتطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2017. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى ممارسة السيطرة، ولدعم هذا الافتراض، وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

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

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت الحقائق والظروف تشير إلى وجود تغييرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة ويتوقف هذا التجميع عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. عند الضرورة يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة حتى تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

معلومات حول الشركات التابعة:

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة الشركات التالية:

| الاسم | حصة الملكية % | | الأنشطة الرئيسية | بلد التأسيس |
|--|----------------|----------------|-------------------|-------------|
| | 31 ديسمبر 2017 | 31 ديسمبر 2016 | | |
| شركة اسكان للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. * | 99% | 99% | التجارة العامة | الكويت |
| محتفظ بها مباشرة: | | | | |
| شركة اسكان العقارية ذ.م.م. * | 99% | 99% | الاستثمار العقاري | الكويت |
| الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م. * | 99% | 99% | خدمات تعليمية | الكويت |
| شركة الريادة العالمية للخدمات التعليمية ذ.م.م. * | 99% | 99% | خاملة | الكويت |
| محتفظ بها من خلال الشركة الكويتية الأولى للخدمات التعليمية ذ.م.م. | | | | |
| مدرسة الكويت الأهلية الحديثة * | 99% | 99% | الخدمات التعليمية | الكويت |

* تمتلك الشركة الأم فعلياً حصة ملكية بنسبة 100% في هذه الشركات. وعليه، تم إعداد البيانات المالية المجمعة على هذا الأساس. تم تسجيل نسبة الملكية بنسبة 1% باسم أطراف ذات علاقة كأمناء إلا إن الشركة الأم هي المالك المستفيد من حصة الملكية بنسبة 100%.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه البيانات المالية المجمعة ماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق المعايير الجديدة التي تسري كما في 1 يناير 2017. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير أو التفسيرات أو التعديلات الأخرى التي صدرت ولكن لم تسر بعد، وفيما يلي عرض لطبيعة وأثر هذه التغييرات. بالرغم من أن هذه التعديلات تسري لأول مرة في 2017، إلا أنها ليس لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

وفيما يلي طبيعة وأثر كل تعديل على حدة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح
إن التعديلات تتطلب من المنشآت تقديم إفصاحات حول التغييرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل؛ بما في ذلك كلا من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). قامت المجموعة بعرض المعلومات للفترة الحالية والمقترنة في الإيضاح 18.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه القائمة من المعايير هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيقها في المستقبل. وتتوي المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريان مفعولها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

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

تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب دون إعادة ادراج المعلومات المالية. خلال سنة 2017، قامت المجموعة بإجراء تقييم مبدئي لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يستند هذا التقييم المبدئي إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغييرات الناتجة من التحليلات المفصلة بدرجة أكبر أو المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للمجموعة في 2018 عندما تقوم المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. بشكل عام، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على بيان المركز المالي المجمع وحقوق الملكية.

(أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على مركزها المالي أو حقوق الملكية عند تطبيق متطلبات التصنيف والقياس ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. وتتوقع أن تستمر في قياس كافة الموجودات المالية المحتفظ بها حالياً بالقيمة العادلة وفقاً للقيمة العادلة.

من المخطط أن يتم الاحتفاظ بحصص الملكية في الشركات غير المدرجة في لمستقبل القريب. ستقوم المجموعة بتطبيق خيار عرض التغييرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالتالي، فإن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لن يكون له تأثير جوهري.

يتم الاحتفاظ بالقروض والمدينين التجاريين لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع أن ينشأ عنها تدفقات نقدية تمثل مدفوعات فردية لأصل المبلغ والفوائد. قامت المجموعة بتحليل سمات التدفقات النقدية التعاقدية لهذه الأدوات وانتهت إلى أنها تستوفي معايير القياس بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، فإن إعادة تصنيف هذه الأدوات غير مطلوب.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (تتمة)
ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسار الائتمان المتوقعة لجميع أوراق الدين المالية والقروض والمدينين التجاريين سواء خلال 12 شهر أو على مدى عمر الأداة. تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة وتسجيل مخاطر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة بالنسبة لجميع الأرصدة المدينة. تتوقع المجموعة أن تطبيق متطلبات انخفاض القيمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 سوف يكون له تأثير جوهري على بياناتها المالية المجمعة للمجموعة.

ج) محاسبة التغطية

كما في 31 ديسمبر 2017، ليس لدى المجموعة أي علاقات تغطية. وبالتالي، فإن تطبيق متطلبات التغطية ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لن يكون له لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، وتم تعديله في أبريل 2016، ويقدم نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

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

استناداً إلى المعالجة المحاسبية الحالية لمصادر الإيرادات الرئيسية للمجموعة، فإن المجموعة لا تتوقع أن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 سوف يكون له تأثير جوهري على المركز و/أو الأداء المالي للمجموعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28: بيع أو المشاركة في الموجودات بين المستثمر والشركة الزميلة أو شركة المحاصة

تعالج التعديلات التناقض بين المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي 28 في التعامل مع فقد السيطرة على شركة تابعة تم بيعها أو ساهمت في شركة زميلة أو شركة محاصة. توضح هذه التعديلات أن الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع أو المشاركة في موجودات تمثل عمل تجاري وفقاً للتعريف الوارد في المعيار الدولي للتقارير المالية 3 بين المستثمر وشركته التابعة أو المحاصة يتم تحققها بالكامل. في حين أن أي أرباح أو خسائر ناتجة من بيع أو المساهمة في موجودات لا تمثل عمل تجاري فيتم تحققها فقط إلى بالتناسب مع حصص المستثمرين غير ذوي العلاقة في الشركة الزميلة أو شركة المحاصة. قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ سريان هذه التعديلات لأجل غير مسمى إلا أن المنشأة التي تقوم بتطبيق هذه التعديلات بصورة مبكرة يجب عليها تطبيقها بأثر مستقبلي. إن ذلك ليس من المتوقع أن يكون له تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

صنم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - المستأجرين للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل). وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام مدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغيير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير (تتمة)

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يستمر المستأجر في تصنيف كافة عقود الإيجار باستخدام نفس مبدأ التصنيف ضمن معيار المحاسبة الدولي 17 مع التمييز بين نوعين من عقود التأجير: التأجير التمويلي والتأجير التشغيلي. كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المؤجر والمستأجر عرض المزيد من الإفصاحات أكثر من متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويستطيع المستأجر الاختيار ما بين تطبيق المعيار إما باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. تسمح الأحكام الانتقالية بالمعيار ببعض الإعفاءات.

في عام 2018، تستمر المجموعة في تقييم التأثير المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية المجمعة.

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

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

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق أخذاً في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب عقد وباستثناء الضرائب أو الرسوم. انتهت المجموعة إلى أنها المسئول الرئيسي عن جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

إيرادات الفوائد

تتحقق إيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. إن معدل الفائدة الفعلي هو المعدل الذي يخصم تماماً التدفقات النقدية المستقبلية المستلمة على مدى العمر المتوقع للأداة المالية أو فترة أقل، إن أمكن، إلى صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي. وتدرج إيرادات الفوائد ضمن "إيرادات أخرى" في بيان الدخل.

إيرادات توزيعات أرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات ويتم ذلك عادة عند موافقة المساهمين على إصدار توزيعات الأرباح.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

إيرادات أتعاب

تمثل إيرادات الأتعاب تلك الأتعاب المكتسبة لقاء تقديم الخدمات على مدى فترة من الزمن وتستحق على مدى تلك الفترة. تتضمن هذه الأتعاب أتعاب الإدارة.

إيرادات تأجير

يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل نظراً لطبيعتها التشغيلية.

إيرادات خدمات

تتحقق إيرادات الخدمات بمبالغها الإجمالية والمعدلة حسب الخصومات المسموح بها على أساس توزيع نسبي زمني للسنة المالية التي تتعلق بها.

أرباح أو خسائر من بيع عقارات واستثمارات في أوراق مالية

تتحقق الأرباح أو الخسائر من بيع العقارات والاستثمارات في أوراق مالية عندما تنتقل المزايا والمخاطر الجوهرية للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن المحول إلى الاحتياطي الاجباري يجب اقتطاعه من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرارات ذات الصلة بواقع 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

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

الأدوات المالية – التحقق المبني والقياس اللاحق

الموجودات المالية

التحقق المبني والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني كـ "موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" أو "قروض ومدنيين" أو "استثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق" أو "موجودات مالية متاحة للبيع" أو "مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في معاملة تغطية فعالة"، وفقاً لما هو ملامن.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زاندا تكاليف المعاملة المتعلقة بحياسة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن الإطار الزمني المحدد عموماً من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة النقد والنقد المعادل والمدنيين والقروض والسلف والموجودات المالية المتاحة للبيع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية الى أربع فئات:

قروض ومدنيون

تمثل القروض والمدنيون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبني، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل الفائدة الفعلي ناقصاً انخفاض القيمة. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي في بيان الدخل المجمع. وتتحقق الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. تصنف المجموعة القروض والسلف والمدنين والموجودات الأخرى كـ "قروض ومدنيون".

موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع استثمارات في أسهم. إن الاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك التي لم يتم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بعد القياس المبني، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم استبعاد الاستثمار، وفي ذلك الوقت يتم إدراج الأرباح أو الخسائر المتركمة في بيان الدخل المجمع أو يتم تسجيل انخفاض في قيمة الاستثمار وفي ذلك الوقت تتم إعادة تصنيف الخسائر المتركمة من احتياطي الموجودات المالية المتاحة للبيع إلى بيان الدخل المجمع. إن الأسهم غير المسعرة المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة. في حالة توافر قياس موثوق فيه للموجودات المالية المتاحة للبيع التي لم يتوافر لها قياس موثوق فيه سابقاً، يعاد قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. ويدرج الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والقيمة العادلة في تاريخ إعادة القياس ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت لا تزال لديها النية والقدرة على بيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية إذا توافر لدى الإدارة النية والقدرة على الاحتفاظ بالموجودات في المستقبل القريب أو حتى الاستحقاق.

استبعاد الموجودات المالية

يتم استبعاد الأصل المالي (أو جزءاً من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية (أو استبعاده من بيان المركز المالي المجمع للمجموعة) عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمزايا ومخاطر الملكية وإلى أي مدى. عندما لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المطلوب سداده من المجموعة أيهما أقل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)
الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا أو مجموعة موجودات مالية قد تعرضت للانخفاض في القيمة. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية جوهرية، أو تقصير أو تأخير في سداد الدفعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضًا يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات المرتبطة بالمتأخرات أو التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن استثمارًا أو مجموعة استثمارات قد تعرضت لانخفاض في القيمة.

في حالة الاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي حدوث انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتركمة – المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصًا أية خسائر من انخفاض قيمة ذلك الاستثمار والمدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع – من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب احكاماً. ولاتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة أو حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته -إلى جانب عدة عوامل أخرى.

لا يجوز عكس خسائر انخفاض القيمة بالنسبة للأسهم المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة نظراً لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

قروض ومدىون

تخضع القروض والمدىون لمخصص مخاطر الائتمان لقاء انخفاض قيمة القروض في حالة وجود دليل موضوعي على أن المجموعة لن يمكنها تحصيل كافة المبالغ المستحقة. إن مبلغ المخصص هو الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والمبلغ الممكن استرداده، الذي يمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة، بما في ذلك المبلغ الممكن استرداده من الضمان والكفالة مخصصاً بمعدل الفائدة التعاقدية. يؤخذ مبلغ الخسارة الناتجة من الانخفاض في القيمة إلى بيان الدخل المجمع.

إضافة إلى ذلك، ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على التسهيلات النقدية و0.5% للتسهيلات غير النقدية لكافة التسهيلات الائتمانية المعمول بها (بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمانات) والتي لم يتم احتساب لها مخصص تحديداً.

النقد وودائع قصيرة الاجل

لأغراض بيان المركز المالي المجمع، يتألف النقد والودائع قصيرة الاجل من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الاجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل، وتخضع لمخاطر التغيير في القيمة بصورة غير جوهرية.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتألف النقد والنقد المعادل من النقد والودائع قصيرة الاجل -الموضحة أعلاه- بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك التي تعتبر جزءاً أساسياً من إدارة النقد للمجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس اللاحق

تصنف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف أو دائنين أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة. متى كان ذلك مناسباً.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف والدائنين، زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة.

تصنف المجموعة مطلوباتها المالية كدائنين تجاريين وارصدة دائنة أخرى وقروض وسلف بما في ذلك الحسابات المكشوفة لدى البنوك ودائني المراجعة.

لم تقم المجموعة بتصنيف أي التزام مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في البداية عند التحقق المبدئي.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

قروض وسلف

إن هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند استبعاد المطلوبات أيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

يتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم او التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

تنطبق هذه الفئة بشكل عام على القروض والسلف التي تحمل فائدة.

دائنو مراجعة

تدرج التزامات المجموعة بموجب دائني المراجعة في بيان المركز المالي المجمع بمبالغها الأساسية بالصافي بعد مصروفات التمويل غير المطفأة. يتم إطفاء تكاليف التمويل على مدى فترة التسهيل باستخدام طريقة معدل العائد الثابت.

سندات

تدرج السندات في بيان المركز المالي المجمع وفقاً لمبلغها الأساسي، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار السندات إلى الحد الذي لا يتم عنده إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجمع على مدى فترة السندات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تحمل الفائدة كمصروفات عند استحقاقها، مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن الدائنين والمصروفات المستحقة.

دائنون تجاريون ومصروفات مستحقة

تسجل المطلوبات عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

الضمانات المالية

إن عقود الضمان المالي المصدرة من قبل المجموعة هي تلك العقود التي تتطلب أداء مدفوعات لتعويض حامل العقد مقابل خسائر تكبدها نتيجة عدم قدرة المدين على سداد الدين وقت الاستحقاق وفقاً لشروط أداة الدين. تسجل عقود الضمان المالي مبدئياً كالنظام بالقيمة العادلة، ويتم تعديلها مقابل تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الضمان. وبناءً عليه، يتم قياس الالتزام بأفضل تقدير للمصروفات المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي في تاريخ التقارير المالية والمبلغ المحقق ناقصاً الإطفاء المتركم.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

استبعاد المطلوبات المالية

يتم استبعاد الالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كاستبعاد للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

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

عقارات للمتاجرة

إن العقارات التي تم شراءها أو انشاءها لغرض البيع في سياق العمل المعتاد ليس للاحتفاظ بها لغرض الإيجار أو زيادة قيمتها الرأسمالية، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل.

تتضمن التكاليف:

- الأرض الملك الحر أو حقوق تأجير الأرض
- المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الانشاء
- تكاليف الاقتراض والتخطيط والتصميم وتكاليف اعداد الموقع والاعتاب المهنية لقاء الخدمات القانونية، و ضرائب نقل ملكية العقار والمصروفات المتنوعة للانشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتم تسجيل العمولات المدفوعة غير المستردة للمبيعات أو وكلاء التسويق لبيع الوحدات العقارية كمصروف عند دفعها.

إن صافي القيمة البيعية هو سعر البيع المقدر في سياق العمل المعتاد بناء على أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية ومخصوما مقابل القيمة الزمنية للأموال - إذا كان ماديا- ناقصا التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة للبيع.

يتم تحديد تكاليف العقارات للمتاجرة المسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع الى التكاليف المحددة المتكبدة للعقار المباع وتوزيع أي تكاليف أخرى غير محددة بناء على الحجم النسبي للعقار المباع.

عقارات استثمارية

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً للتحقق المبني، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في الفترة التي تنتج فيها. يتم تحديد القيمة العادلة على أساس تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين 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 المدرجة بالدفاتر للأصل في بيان الدخل المجمع في فترة عدم التحقق.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكاليف المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. ويتمثل التأثير الملموس في القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون ممارسة السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات التي يتم الاستناد إليها لتحديد التأثير الملموس مماثلة لتلك المستخدمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تحقق الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكاليف. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لتسجيل التغييرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة. ويعرض أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، إذا تم تسجيل تغيير مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيير متى أمكن ذلك. في بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة في مقابل الحصة في الشركة الزميلة.

يعرض مجمل حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة للشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. ويتم عند الضرورة إجراء تعديلات بحيث تصبح السياسات المحاسبية مماثلة لتلك المستخدمة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة إضافية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تجري المجموعة تقديراً في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر وتقوم بإدراجها في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. يدرج أي فرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجمع.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

(1) المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف الحالية للعملة الرئيسية بتاريخ تأهل المعاملة للتحقق لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية في بيان الدخل المجمع، باستثناء البنود النقدية المصنفة كجزء من تغطية صافي استثمار المجموعة في شركة أجنبية. يتم تسجيل هذه الفروق في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم في ذلك الوقت إعادة تصنيف المبلغ المتراكم إلى بيان الدخل المجمع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية (تتمة)

(1) المعاملات والأرصدة (تتمة)

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بنفس طريقة تحقق الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيير في القيمة العادلة للبنود.

(2) شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة من التحويل لأغراض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالشركة الأجنبية المحددة إلى بيان الدخل المجموع.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة، بالصافي بعد الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة المتراكمة، إن وجدت. وتتضمن هذه التكلفة تكلفة استبدال جزء من الممتلكات والمعدات. في حالة وجوب استبدال أجزاء جوهرية من الممتلكات والمعدات على فترات زمنية محددة، تدرج المجموعة هذه الأجزاء كموجودات فردية لها أعمار إنتاجية محددة ويتم استهلاكها بناء على ذلك. على نحو مماثل، في حالة إجراء عملية فحص جوهرية تدرج تكلفة العملية ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للمعدات كاستبدال فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق. تدرج كافة تكاليف الإصلاح والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجموع عند تكبدها.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات كما يلي:

| | |
|----------------------|---------|
| مبنى | 20 سنة |
| أثاث وتركيبات ومعدات | 5 سنوات |

يتم تسجيل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ بالتكلفة. وعقب الإنجاز، يتم تحويل الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إلى فئة الممتلكات والمعدات ذات الصلة.

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

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بحيازة أو انشاء أو انتاج اصل يستغرق بالضرورة فترة طويلة من الوقت حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المخصص له أو لغرض البيع كجزء من تكلفة الأصل. تسجل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة ارتباطاً باقتراض أموال.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد إيجار يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد الإيجار. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد إيجار إذا كان تنفيذ الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة وما إذا كان الترتيب ينقل الحق في استخدام ذلك الأصل (أو الموجودات) حتى وإن لم يتم الإفصاح عن هذا الأصل (أو هذه الموجودات) صراحة في الترتيب.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار في تاريخ البداية كعقد تأجير تمويلي أو تأجير تشغيلي. إن عقد التأجير الذي يقوم بتحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بالملكية إلى المجموعة يتم تصنيفه كعقد تأجير تمويلي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

المجموعة كمستأجر (تتمة)

إن عقد التأجير التشغيلي هو عقد مغاير لعقد التأجير التمويلي. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيل في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير. وتسجل إيرادات التأجير المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

المخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق ومن المحتمل أن يتطلب تدفق موارد تنطوي على مزايا اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى جميع موظفيها الوافدين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين. إن يستند استحقاق هذه المكافأة بناءً على الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام مدة خدمة معينة بحد أدنى. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت على مدى فترة التوظيف.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم في حيازة الشركة الام باعتبارها أسهم خزينة وتدرج بمقابل الشراء بما في ذلك التكاليف المباشرة المتعلقة بها. عند بيع أسهم الخزينة، يتم إضافة الأرباح إلى حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة). وتسجل أية خسائر متكبدة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن. كما تحمل الخسائر الإضافية على حساب الأرباح المرحلة ومن ثم الاحتياطيات. الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة تستخدم لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات والأرباح المرحلة بها ومبلغ احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد من عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن تؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

أحداث محتملة

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

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً.

توزيعات أرباح نقدية

تسجل الشركة الام التزام بدفع توزيعات أرباح عندما يتم الموافقة على التوزيع ولا يحتاج الى موافقة الشركة. طبقاً لقانون الشركات الكويتي، يتم الموافقة على التوزيع من قبل المساهمين. ويسجل المبلغ المقابل مباشرة ضمن حقوق الملكية.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات ذات الصلة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً مادياً على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات المتأثرة في المستقبل.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف الاستثمارات

تحدد الإدارة عند حيازة الاستثمار ما إذا كان ينبغي تصنيفه كمحتفظ به للمتاجرة أو مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو متاح للبيع.

تصنف المجموعة الاستثمارات كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم حيازتها بصورة رئيسية لغرض تحقيق ربح قصير الأجل من قبل الوسطاء.

يعتمد تصنيف الاستثمارات كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات. وعند عدم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض المتاجرة ولكن تتوفر لها قيم عادلة متاحة بسهولة ويتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة في حسابات الإدارة الدورية، يتم تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف كافة الاستثمارات الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كموجودات مالية انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكاماً جوهرية. عند اتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم التحركات التاريخية في أسعار الأسهم ومدى وحجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته، إلى جانب عدة عوامل أخرى.

خسائر انخفاض قيمة القروض والسلف

تقوم المجموعة بمراجعة القروض والسلف الجوهرية كل على حدة في تاريخ كل تقرير مالي لتقييم مدى ضرورة تسجيل خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

إن منهجية المجموعة في احتساب انخفاض قيمة الموجودات المدرجة بالتكلفة المطفاة تتطلب تسجيل مخصصات لما يلي:

- خسائر انخفاض القيمة المحددة للتعرضات التي تعتبر جوهرية على أساس فردي أو المحددة
- انخفاض القيمة المجموع:
 - للتعرضات الفردية وغير الجوهرية
 - للخسائر المتكبدة وغير المحددة

تتضمن كافة الفئات عامل احكام الإدارة لاسيما بالنسبة لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية وقيمة الضمانات عند تحديد خسائر انخفاض القيمة. تم تحديد هذه التقديرات بناء على عدد من العوامل وقد يؤدي تعييرها الى مستويات مختلفة من المخصصات.

يتم مراجعة الافتراضات بصفة منتظمة مقابل الخسائر الفعلية المتكبدة.

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقار سواء كعقار استثماري أو عقار للمتاجرة:

- إن العقارات الاستثمارية هي العقارات التي لا تشغلها المجموعة لغرض الاستخدام أو لغرض عمليات المجموعة بصورة رئيسية وليست لغرض البيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية لاكتساب إيرادات تأجير أو لزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه العقارات الى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- إن العقارات للمتاجرة هي العقارات التي تم شراءها بصورة رئيسية لغرض البيع في سياق العمل المعتاد.

قطاعات التشغيل

تم تحديد قطاعات التشغيل المفصّل عنها في الايضاح 19 من خلال تحديد أنشطة الاعمال التي تحقق منها المجموعة الإيرادات وتتكدب المصروفات. تم مراجعة السمات الاقتصادية لقطاعات التشغيل وتم تجميعها بناء على تقييم اجراء مسولي اتخاذ القرارات التشغيلية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

إجراءات قانونية

وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية تقوم الشركة بتسجيل مخصص في حالة وجود التزام حالي ناتج عن حدث سابق، ويحتمل معه تحويل مزايا اقتصادية ويمكن تقدير تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. في حالة عدم استيفاء هذه المعايير، فقد يتم الإفصاح عن التزام محتمل في الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

إن الالتزامات الناتجة من مطلوبات محتملة والتي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم تسجيلها أو الإفصاح عنها حالياً في البيانات المالية المجمعة قد يكون لها تأثير مادي على المركز المالي للمجموعة. كما أن تطبيق هذه السياسات المحاسبية على القضايا القانونية يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ قرارات بشأن مختلف الأمور الواقعية والقانونية الخارجة عن سيطرتها. تقوم المجموعة بمراجعة القضايا القائمة في ضوء التطورات في الإجراءات القانونية بتاريخ كل بيان مالي مجمع وذلك لغرض تقييم مدى الحاجة إلى احتساب مخصصات وعرض إفصاحات في البيانات المالية المجمعة. يتم اتخاذ القرارات المتعلقة بالمخصصات بناءً على عدة عوامل من بينها طبيعة التقاضي، والمطالبة أو التقييم، والإجراءات القانونية وحجم الضرر المحتمل أن ينتج عن الاختصاص القضائي والتقدم في القضية (بما في ذلك التقدم في القضية بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة وقبل تلك البيانات المزمع إصدارها) ورأي أو استشارة المستشارين القانونيين، والخبرة بالقضايا المماثلة وأي قرار تتخذه إدارة المجموعة حول كيفية التعامل مع القضية، أو المطالبة أو التقييم.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغيرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديرًا جوهريًا. هناك عدد من الاستثمارات التي لا يمكن تحديد هذا التقدير لها بصورة موثوق منها. نتيجة لذلك، تم إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصًا انخفاض القيمة، إن وجد.

تقييم العقارات

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين باستخدام أساليب تقييم متعارف عليها.

تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير قيمة العقارات الاستثمارية في الإيضاح 22.

3 صافي (خسائر) إيرادات استثمار من موجودات مالية

| 2016 | 2017 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 523,474 | 21,868 | إيرادات فوائد |
| (257,703) | - | خسائر محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع |
| 6,478 | - | إيرادات توزيعات أرباح |
| (120,763) | (45,207) | خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع |
| 151,486 | (23,339) | |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4 صافي إيرادات من عقارات استثمارية

| 2016 | 2017 | |
|----------------|------------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| (292,725) | 850,470 | أرباح (خسائر) تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 8) |
| 246,495 | - | ربح بيع عقارات استثمارية (إيضاح 8) |
| 301,125 | 300,564 | إيرادات تأجير |
| <u>254,895</u> | <u>1,151,034</u> | |

5 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الام على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة). أخذا في الاعتبار عدم وجود ادوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متماثلة.

| 2016 | 2017 | |
|-------------|-------------|---|
| 1,392,357 | 1,441,879 | ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم |
| 237,691,688 | 237,691,688 | المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة) (اسهم) |
| 5.86 | 6.07 | ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس) |

بلغت ربحية السهم الأساسية والمخفضة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 مبلغ 6.15 فلس قبل التعديل بأثر رجعي لعدد الأسهم بعد اصدار أسهم المنحة (إيضاح 15).

6 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتألف النقد والنقد المعادل مما يلي كما في 31 ديسمبر:

| 2016 | 2017 | |
|------------------|------------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 7,050 | 7,050 | نقد في الصندوق |
| 2,393,466 | 2,740,262 | نقد لدى البنوك |
| 4,713,710 | 2,017,339 | ودائع قصيرة الاجل |
| 7,114,226 | 4,764,651 | النقد والنقد المعادل وفقا لبيان المركز المالي المجمع |
| (956,970) | (489,943) | حسابات مكشوفة لدى البنوك |
| (4,713,710) | (1,017,339) | ودائع قصيرة الاجل ذات فترات استحقاق أكثر من 3 أشهر |
| <u>1,443,546</u> | <u>3,257,369</u> | النقد والنقد المعادل |

تم إيداع الودائع قصيرة الاجل لفترات متباينة بناء على متطلبات النقد الفورية للمجموعة، وتحمل معدل فائدة تعادل معدلات الفائدة للودائع قصيرة الاجل المماثلة بنسبة تتراوح من 1.625% إلى 2.5% (31 ديسمبر 2016: 2.125% إلى 2.5%) سنوياً.

تعتبر الحسابات المكشوفة لدى البنوك جزءاً أساسية من إدارة النقد للمجموعة لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع. عن الحسابات المكشوفة لدى البنوك غير مكفولة بضمان وتستحق الدفع عند الطلب وتحمل فائدة بنسبة 2.75% (31 ديسمبر 2016: 2.75%) فوق معدل الخصم المعلن لدى بنك الكويت المركزي سنوياً.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

7 قروض وسلف

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|------------------------|------------------------|------------------------------------|
| 7,461,650 (35,482) | 7,287,752 (14,337) | مجمل المبلغ ناقصاً: فائدة مؤجلة |
| 7,426,168 | 7,273,415 | ناقصاً: |
| (1,814,352) (2,263) | (1,882,581) (1,207) | مخصص محدد مخصص عام |
| (1,816,615) | (1,883,788) | |
| 5,609,553 | 5,389,627 | |

فيما يلي مطابقة لمخصصات القروض والسلف:

| الإجمالي دينار كويتي | مخصص عام دينار كويتي | مخصص محدد دينار كويتي | 2017 |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------|---|
| 1,816,615 67,173 | 2,263 (1,056) | 1,814,352 68,229 | كما في 1 يناير المحمل (المسترد) خلال السنة |
| 1,883,788 | 1,207 | 1,882,581 | كما في 31 ديسمبر |
| الإجمالي دينار كويتي | مخصص عام دينار كويتي | مخصص محدد دينار كويتي | 2016 |
| 1,764,663 51,952 | 3,833 (1,570) | 1,760,830 53,522 | كما في 1 يناير المحمل (المسترد) خلال السنة |
| 1,816,615 | 2,263 | 1,814,352 | كما في 31 ديسمبر |

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، استلمت المجموعة تسوية بمبلغ 4,267,781 دينار كويتي عن دعوى قضائية ضد بعض عملائها. إن المبلغ المستلم بقيمة 1,326,339 دينار كويتي يزيد عن القيمة المدرجة بالدفاتر للقرض المسجل في الدفاتر، وتم تسجيله في بيان الدخل المجمع كجزء من إيرادات أخرى.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، أصدرت محكمة الاستئناف حكمها النهائي بشأن القضية المرفوعة ضد بعض العملاء المتعثرين. ونتيجة لذلك، سجلت المجموعة ربح بمبلغ 416,301 دينار كويتي كجزء من إيرادات أخرى في بيان الدخل المجمع ويمثل الفرق بين صافي قيمة القرض بمبلغ 3,516,301 دينار كويتي المستحق من العميل والقيمة المدرجة بالدفاتر للعقار المكفول بالضمان ولمدرج سابقاً ضمن العقارات الاستثمارية بمبلغ 3,100,000 دينار كويتي (إيضاح 8).

8 عقارات استثمارية

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية الى الفئات الآتية:

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|--------------------|
| 270,000 | 264,000 | عقارات قيد التطوير |
| 6,954,500 | 4,710,970 | عقارات مطورة |
| 7,224,500 | 4,974,970 | |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

8 عقارات استثمارية (تتمة)

| 2016 | 2017 | |
|------------------|------------------|----------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 13,220,672 | 7,224,500 | الرصيد في بداية السنة |
| (5,703,447) | (3,100,000) | مستبعدات 1 |
| (292,725) | 850,470 | أرباح (خسائر) إعادة تقييم عقار 2 |
| <u>7,224,500</u> | <u>4,974,970</u> | الرصيد في نهاية السنة |

تم رهن عقارات استثمارية تبلغ قيمتها العادلة 4,710,970 دينار كويتي (2016: 3,854,500 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 12).

تلتزم المجموعة بإجراءات تقييم العقارات الواردة في الباب 11 "تداول الأوراق المالية" من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال والتي تتطلب تقييم العقارات المحلية من قبل اثنين على الأقل من خبراء التقييم العقاري المستقلين المسجلين والمعتمدين شريطة أن يكون أحدهم بنك محلي ويتم اعتماد التقييم الأقل من بين التقييمين.

1 خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، أصدرت محكمة الاستئناف حكمها النهائي فيما يتعلق بالقضية المرفوعة ضد بعض العملاء المتعثرين. ونتيجة لذلك، سجلت المجموعة ربح بمبلغ 416,301 دينار كويتي ضمن "إيرادات أخرى" في بيان الدخل المجمع ويمثل الفرق بين صافي القرض بمبلغ 3,516,301 دينار كويتي المستحق من العميل والقيمة المدرجة بالدفاتر للعقار الضمان بمبلغ 3,100,000 دينار كويتي (إيضاح 7).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 5,703,447 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 5,949,942 دينار كويتي ما أدى الى ربح محقق من البيع بمبلغ 246,495 دينار كويتي (إيضاح 4).

2 تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال تقييمات أجراها اثنين من خبراء التقييم العقاري المستقلين المسجلين باستخدام طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق اخذا في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناء على صافي إيرادات التشغيل الطبيعي للعقار مقسوما على معدل الرسملة (الخصم). وفقا لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناء على المعاملات المقارنة. تتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. وتبعا لهذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ارتفاع في قيمتها بمبلغ 850,470 دينار كويتي مقارنة بقيمتها المدرجة بالدفاتر كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: انخفاض بمبلغ 292,725 دينار كويتي).

تم عرض المزيد من المعلومات حول قياس القيمة العادلة وإفصاحات تحليل الحساسية في الايضاح 22.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في 31 ديسمبر 2017

و استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن حصة المجموعة في الشركات الزميلة باستخدام طريقة الملكية المحاسبية في البيانات المالية المجمعة. يعرض الجدول التالي معلومات حول الشركات الزميلة للمجموعة.

| اسم الشركة | القيمة المدرجة ببافئات | | حصة الملكية % | | بلد التسجيل |
|---|------------------------|-------------|---------------|-------|-------------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | |
| شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. | دينار كويتي | دينار كويتي | % | % | البحرين |
| شركة اسكان النورية للتطوير العقاري (مقفلة) | 4,884,366 | 5,281,231 | 37.71 | 37.71 | سلطنة عمان |
| شركة اسكان النورية للتطوير العقاري ش.م.ع. | 2,740,300 | 2,481,834 | 30.96 | 30.96 | الكويت |
| شركة الايالة العالمية للمتجعات السياحية ذ.م.ج.* | - | - | 50 | 50 | الكويت |
| | 7,624,666 | 7,763,065 | | | |

* في السنوات السابقة، أجرت المجموعة اختبار انخفاض القيمة لشركتها الزميلة (اللاء للمتجعات النورية ذ.م.ج) نتيجة لحدث نشأ من عوامل عدم التأكد الجوهرية حول عدم قدرة المجموعة على تطوير بعض المشروعات التي تمثل المساهم الرئيسي بها. نتيجة لذلك، سجلت المجموعة خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 898,002 دينار كويتي ضد الشركة الزميلة في السنة السابقة. يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة:

| شركة اسكان النورية للتطوير العقاري (مقفلة) ش.م.ع. دينار كويتي | شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. دينار كويتي | | شركة اسكان النورية للتطوير العقاري (مقفلة) ش.م.ع. دينار كويتي | شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع. دينار كويتي |
|---|--|--------------|---|--|
| | 2016 | 2017 | | |
| موجودات متداولة | 19,953,714 | 23,516,844 | 2,151,869 | 21,364,975 |
| موجودات غير متداولة | 30,535,208 | 27,962,232 | 11,023,500 | 16,938,732 |
| مطلوبات متداولة | (11,494,872) | (23,181,259) | (5,157,943) | (18,023,316) |
| مطلوبات غير متداولة | (17,191,719) | (6,276,847) | - | (6,276,847) |
| حقوق الملكية | 21,802,331 | 22,020,970 | 8,017,426 | 14,003,544 |
| نسبة ملكية المجموعة في الاسهم | - | - | 30.96% | 37.71% |
| القيمة المدرجة ببافئات المجموعة للاستثمار | 7,624,666 | 7,763,065 | 2,481,834 | 5,281,231 |
| الحصة في نتائج الشركات الزميلة للسنة | 10,018,019 | 9,895,855 | 316,676 | 9,579,179 |
| الإيرادات | 1,979,646 | 479,491 | (834,961) | 1,314,452 |
| ربح (خسارة) السنة | 709,109 | 237,260 | (258,466) | 495,726 |
| حصة المجموعة في ربح (خسارة) السنة | | | | |

ليس لدى الشركات الزميلة أي مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2017 و 2016.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2017

9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت شركة اسكان العمانية للاستثمار ش.م.ع.م ("شركة زميلة") بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 35% في شركتها التابعة "الشركة العمانية للخدمات التعليمية ش.م.ع.م." ("الشركة المشترية") لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 10,428,782 دينار كويتي ما أدى الى زيادة حصة ملكيتها في الشركة المشترية من 53,15% الى 88,15%. بلغت القيمة المدرجة بالدفاتر لصافي موجودات الشركة المشترية في البيانات المالية للشركات الزميلة في تاريخ الحيازة 5,461,148 دينار كويتي. نتيجة لذلك، سجلت الشركة الزميلة انخفاض في الحصص غير المسيطرة بمبلغ 2,328,032 دينار كويتي وحصة ملكية الخاصة بالكي الشركة الزميلة بمبلغ 5,213,198 دينار كويتي ضمن "احتياطي آخر" ضمن حقوق الملكية على الترتيب.

سجلت المجموعة حصتها تحت بند "احتياطي آخر" للشركة الزميلة بمبلغ 1,966,081 دينار كويتي مباشرة تحت بند "حصة المجموعة احتياطي شركات زميلة" ضمن حقوق الملكية.

10 ممتلكات ومعدات

| الإجمالي دينار كويتي | اعمال قيد التنفيذ دينار كويتي | اثاث وتركيبات ومعدات مكتبية دينار كويتي | مبنى* دينار كويتي | ارض* دينار كويتي | التكلفة: كما في 1 يناير 2016 إضافات |
|-------------------------|-------------------------------------|---|----------------------|---------------------|--|
| 11,624,798 | - | 860,042 | 101,200 | 10,663,556 | |
| 1,268,631 | 1,032,636 | 235,995 | - | - | |
| 12,893,429 | 1,032,636 | 1,096,037 | 101,200 | 10,663,556 | كما في 31 ديسمبر 2016 |
| 5,832,689 | 5,605,030 | 227,659 | - | - | إضافات |
| 18,726,118 | 6,637,666 | 1,323,696 | 101,200 | 10,663,556 | كما في 31 ديسمبر 2017 |
| 587,304 | - | 486,105 | 101,199 | - | الاستهلاك المتراكم: كما في 1 يناير 2016 |
| 168,826 | - | 168,826 | - | - | المحمل للسنة |
| 756,130 | - | 654,931 | 101,199 | - | كما في 31 ديسمبر 2016 |
| 250,244 | - | 250,244 | - | - | المحمل للسنة |
| 1,006,374 | - | 905,175 | 101,199 | - | كما في 31 ديسمبر 2017 |
| 17,719,744 | 6,637,666 | 418,521 | 1 | 10,663,556 | صافي القيمة المدرجة بالدفاتر: كما في 31 ديسمبر 2017 |
| 12,137,299 | 1,032,636 | 441,106 | 1 | 10,663,556 | كما في 31 ديسمبر 2016 |

* تم رهن الأرض والمبنى بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 10,663,557 دينار كويتي كضمان مقابل دائني مرابحة (إيضاح 13).

** تلتزم المجموعة بإجراءات تقييم العقارات الواردة في الباب 11 "تداول الأوراق المالية" من اللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال والتي تتطلب تقييم العقارات المحلية المصنفة ضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات من قبل اثنين على الأقل من خبراء التقييم العقاري المستقلين المسجلين والمعتمدين شريطة أن يكون أحدهم بنك محلي ويتم اعتماد التقييم الأقل من بين التقييمين. تم تحديد القيمة العادلة للأرض والمبنى كما في 31 ديسمبر 2017 بناء على تقييمات أجراها خبراء التقييم باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بمبلغ 12,158,000 دينار كويتي.

بلغت قيمة تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 ما قيمته 99,428 دينار كويتي (2016: لا شيء). إن المعدل المستخدم لتحديد مبلغ تكاليف الاقتراض المؤهل للرسلة يتراوح بين 5.5% الى 5.75% (2016: لا شيء) سنوياً، ويمثل معدل الفائدة الفعلي لسلف معينة.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

11 دائنون ومصروفات مستحقة

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|-----------------------------------|
| 1,744,919 | 198,701 | دائنون تجاريون |
| 14,119 | 7,308 | فائدة مستحقة |
| 728,011 | 959,924 | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 775,530 | - | مخصص غرامات على قطع اراضي سكنية * |
| 4,232,760 | 4,309,870 | دائنون آخرون * |
| <u>7,495,339</u> | <u>5,475,803</u> | |

* في السنوات السابقة، قامت المجموعة بتسجيل مخصص للغرامات على قطع اراضي سكنية معينة وفقا للقانون رقم 8 لسنة 2008 الذي يطالب المجموعة ببيع قطع الأرض ذات الصلة في 28 فبراير 2011، وإلا تتعرض المجموعة لغرامة بمبلغ 10 دينار كويتي عن كل متر مربع او 5% من القيمة السوقية أيهما أعلى حتى يتم بيع الأرض بالكامل. وبناءا عليه، قامت المجموعة باحتساب مخصص بمبلغ 5,205,368 دينار كويتي لهذه الغرامات ومنها مبلغ وقدره 4,430,838 دينار كويتي تم دفعها كما في 31 ديسمبر 2016. خلال السنة، استلمت المجموعة كتاب من وزارة العدل يؤكد أن المجموعة قد استوفت كافة التزاماتها بموجب القانون رقم 8 لسنة 2008 ولا تتحمل أي التزام بدفع غرامات أخرى. وبالتالي، تم عكس المخصص الفائض بمبلغ 775,530 دينار كويتي من خلال بيان الدخل المجموع.

* يتضمن الدائنون الآخرون مبلغ 1,794,039 دينار كويتي (2016: 2,094,448 دينار كويتي) متعلق بجزء لم يتم تسويته من خطة إعادة الهيكلة المالية للمجموعة.

12 قروض محددة الأجل

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|------------------|
| 6,813,257 | 6,307,091 | قروض محددة الأجل |

إن القروض بمبلغ 5,851,000 دينار كويتي (2016: 5,851,000 دينار كويتي) مكفولة بضمان جزئي مقابل عقارات استثمارية تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 4,710,970 دينار كويتي (2016: 3,854,500 دينار كويتي) (إيضاح 8).

إن المتوسط المرجح لمعدل الفائدة الفعلي على القروض البنكية يتراوح بين 5% الى 5.25% (2016: 4.75% الى 5%) سنويا على ألا تتجاوز فترة السداد 5 سنوات (إيضاح 23).

13 دائنو مرابحة

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|---------------------------|
| 2,089,746 | 5,136,702 | المبلغ الإجمالي |
| (263,659) | (174,442) | ناقصا: تكاليف تمويل مؤجلة |
| <u>1,826,087</u> | <u>4,962,260</u> | |

إن أرصدة المرابحة الدائنة مدرجة بالدينار الكويتي وتم الحصول عليها من بنك محلي وتحمل معدل ربح يتراوح بين 5.5% الى 5.75% (2016: 5.25%) سنويا.

إن دائنو مرابحة بمبلغ 1,652,702 دينار كويتي (2016: 2,089,746 دينار كويتي) مكفولة بضمان ممتلكات ومعدات تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 10,663,557 دينار كويتي (2016: 10,663,557 دينار كويتي) (إيضاح 10). تم عرض تحليل استحقاق دائني المرابحة في الايضاح رقم 23.

14 سندات

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|----------------------|
| 1,087,000 | 1,087,000 | سندات بمعدلات ثابتة |
| 661,000 | 661,000 | سندات بمعدلات متغيرة |
| <u>1,748,000</u> | <u>1,748,000</u> | |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

14 سندات (تتمة)

في 20 يوليو 2005، أصدرت المجموعة سندات في شريحتين بفائدة ثابتة وفائدة متغيرة كما يلي:
- تحمل الشريحة الأولى بمبلغ 1,087,000 دينار كويتي معدل فائدة بنسبة 2%.
- تحمل الشريحة الثانية بمبلغ 661,000 دينار كويتي معدل فائدة يعادل معدل الخصم المعلن عنه من قبل بنك الكويت المركزي.

تستحق السندات خلال ثلاث سنوات اعتباراً من تاريخ الإصدار وتم تجديدها لمدة ثلاث سنوات إضافية تستحق في 20 أكتوبر 2018.

خلال السنة، بلغ معدل الفائدة الفعلي على السندات المسجلة ضمن تكاليف التمويل 38,265 دينار كويتي (2016: 39,527 دينار كويتي). بلغ معدل الفائدة الفعلي المدفوع خلال السنة 38,265 دينار كويتي (2016: 39,527 دينار كويتي).

15 حقوق الملكية

(أ) رأس المال

| 2016 | 2017 |
|---|-------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي |
| 22,818,747 | 23,959,684 |
| أسهم مصرح بها ومصدرة ومدفوعة بالكامل بمبلغ 100 فلس للسهم (2016): 228,187,470 سهم بقيمة 100 فلس للسهم | |

خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوي المنعقد بتاريخ 16 يوليو 2017، وافق مساهمو الشركة الام على توزيع أسهم منحة تمثل 5% من رأس المال (أي نسبة 1 سهم لكل 20 سهم) بمبلغ 1,140,937 دينار كويتي.

خلال اجتماع الجمعية العمومية غير العادية المنعقد في 10 أغسطس 2017، وافق مساهمو الشركة الام على زيادة رأس المال المصرح به بمبلغ 1,140,937 دينار كويتي على حساب اصدار أسهم منحة. وتم الانتهاء من الإجراءات القانونية المتعلقة بزيادة رأس المال المصرح به في 21 أغسطس 2017.

(ب) احتياطي اجباري

وفقاً لقانون الشركات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بنسبة لا تقل 10% بحد أدنى من ربح السنة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة) إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الام وقف هذا الاقتطاع إذا زاد رصيد الاحتياطي بنسبة 50% من رأس المال المصدر. ولا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر او توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

(ج) احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يقتطع سنوياً بنسبة لا تزيد عن 10% بحد أقصى من ربح السنة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة) إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الام وقف هذا الاقتطاع السنوي بتوصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

(د) أسهم خزينة

| 2016 | 2017 |
|-----------|-----------|
| 1,814,433 | 1,905,154 |
| 0.79% | 0.79% |
| 1,575,404 | 1,575,404 |
| 88,907 | 80,016 |
| 34 | 46 |

عدد أسهم الخزينة
النسبة من رأس المال
التكلفة - دينار كويتي
القيمة السوقية - دينار كويتي
المتوسط المرجح لسعر السوق - فلس

إن الاحتياطيات بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة المحتفظ بها ليست متاحة للتوزيع.

إن أسهم الخزينة غير مكفولة بضمان المجموعة كما في 31 ديسمبر 2017.

15 حقوق الملكية (تتمة)

هـ) احتياطي تحويل عملات أجنبية

يستخدم هذا الاحتياطي لتسجيل فروق التغيرات المتراكمة الناتجة من تحويل الشركات الأجنبية الخاضعة للسيطرة. ويعاد تصنيف المبلغ المتراكم الى بيان الدخل المجمع عند بيع صافي الاستثمار.

و) الاحتياطي المتاح للبيع

يستخدم هذا الاحتياطي لتسجيل التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وفروق التحويل الناتجة من تحويل استثمارات مصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع (مثل الأسهم). ويعاد تصنيف المبالغ الى بيان الدخل المجمع عند بيع الموجودات ذات الصلة او انخفاض قيمتها.

ز) احتياطي المدفوعات بالأسهم

يستخدم احتياطي المدفوعات بالأسهم لتسجيل:

- القيمة العادلة في تاريخ المنح للخيارات المصدرة للموظفين والتي لم يتم ممارستها بعد
- القيمة العادلة في تاريخ المنح للأسهم المصدرة للموظفين
- القيمة العادلة في تاريخ المنح للأسهم المؤجلة الممنوحة للموظفين والتي لم يتم ممارستها بعد

ط) احتياطي آخر

يستخدم احتياطي المدفوعات بالأسهم لتسجيل الفروق الواردة في الايضاح 16 والتي نشأت نتيجة المعاملات مع الحصص غير المسيطرة والتي لم ينتج عنها فقد السيطرة.

16 حيازة حصص غير مسيطرة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، قامت الشركة الأم بحيازة حصة ملكية إضافية بنسبة 23.08% في المدرسة الاهلية الجديدة بالكويت (شركة تابعة) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,900,000 دينار كويتي مما أدى إلى زيادة حصة ملكيتها من 76.92% الى 100%. بلغت القيمة المدرجة بالدفاتر لصافي موجودات الشركة التابعة المسجل في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في تاريخ الحيازة 8,468,539 دينار كويتي. يتم المحاسبة عن زيادة حصة ملكية المجموعة في الشركة التابعة دون أي تغيير في السيطرة كعمالة حقوق ملكية بين المساهمين في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. نتيجة لذلك، سجلت المجموعة حصص غير مسيطرة بمبلغ 2,541,002 دينار كويتي، كما سجلت زيادة في حقوق الملكية الخاصة بالمالكي الشركة الام بمبلغ 641,002 دينار كويتي ضمن "احتياطي آخر" في حقوق الملكية.

فيما يلي ملخص التأثير على حقوق ملكية مالكي الشركة الام خلال السنة السابقة:

| 2016 | 2017 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 2,541,002 | - | القيمة المدرجة بالدفاتر للحصص غير المسيطرة التي تم حيازتها |
| (1,900,000) | - | ناقصا: المقابل المدفوع للحصص غير المسيطرة |
| 641,002 | - | الزيادة في حقوق ملكية مالكي الشركة الام |

لم يتم إجراء أي معاملات مع الحصص غير المسيطرة خلال السنة الحالية.

17 افصاحات الأطراف ذات العلاقة

تمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيرا ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم، وتخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المجمع هي كما يلي:

| 2016 | 2017 | |
|-------------|-------------|--------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 36,800 | 20,364 | تكاليف تمويل |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

17 إفصاحات الأطراف ذات العلاقة (تتمة)

إن الأرصدة مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

| 2016 | 2017 | |
|---|-------------|------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 506,166 | - | قروض محددة الأجل |
| 2,413 | - | دائنون ومصروفات مستحقة |
| مكافأة موظفي الإدارة العليا | | |
| تتضمن مكافأة موظفي الإدارة العليا مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم السلطة والمسئولية عن تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. إن مكافأة موظفي الإدارة العليا موضحة كالتالي: | | |

| 2016 | 2017 | |
|----------------|----------------|----------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 481,675 | 499,451 | رواتب ومزايا أخرى للموظفين |
| 52,796 | 63,744 | مكافأة نهاية الخدمة |
| <u>534,471</u> | <u>563,195</u> | |

اقترح مجلس إدارة الشركة الام اصدار مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ لا شيء للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (2016: لا شيء). ويخضع هذا المقترح الى موافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

18 التغييرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

| التدفقات النقدية | | | 2017 |
|-------------------|--------------------|-------------------|--|
| 31 ديسمبر | الواردة/ (الصادرة) | 1 يناير | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 6,307,091 | (506,166) | 6,813,257 | قروض محددة الأجل |
| 4,962,260 | 3,136,173 | 1,826,087 | دائنو مرابحة |
| 1,748,000 | - | 1,748,000 | سندات |
| <u>13,017,351</u> | <u>2,630,007</u> | <u>10,387,344</u> | اجمالي المطلوبات من أنشطة التمويل |

| التدفقات النقدية | | | 2016 |
|-------------------|--------------------|-------------------|--|
| 31 ديسمبر | الواردة/ (الصادرة) | 1 يناير | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 6,813,257 | (2,889,000) | 9,702,257 | قروض محددة الأجل |
| 1,826,087 | 1,826,087 | - | دائنو مرابحة |
| 1,748,000 | (827,000) | 2,575,000 | سندات |
| <u>10,387,344</u> | <u>(1,889,913)</u> | <u>12,277,257</u> | إجمالي المطلوبات من أنشطة التمويل |

19 معلومات القطاعات

لأغراض تقارير الإدارة، لدى المجموعة أربعة قطاعات يتم إعداد تقارير بشأنها استنادا الى التقرير الداخلي المقدم الى مسنول اتخاذ القرارات التشغيلية. فيما يلي الأنشطة والخدمات الرئيسية التي تتم ضمن هذه القطاعات:

- التمويل: تقديم مجموعة من القروض التجارية والشخصية إلى العملاء
- الاستثمار: إدارة استثمارات مباشرة واستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة
- العقارات: إدارة وتطوير والمتاجرة في العقارات المملوكة للمجموعة
- التعليم: تشغيل وإدارة المدارس

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

19 معلومات القطاعات (تتمة)

تمثل لجنة الإدارة التنفيذية الجهة المسؤولة عن اتخاذ القرارات التشغيلية وتراقب نتائج التشغيل لقطاعات التشغيل التي يتم اعداد تقارير بشأنها على نحو مستقل لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع بناءا على الأرباح أو الخسائر، ويتم قياسها باستمرار مقال الأرباح أو الخسائر المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

ليس لدى المجموعة أية معاملات ما بين القطاعات.

يعرض الجدول التالي معلومات عن إيرادات ونتائج وموجودات القطاعات فيما يتعلق بقطاعات الأعمال التشغيلية لدى المجموعة:

| الإجمالي دينار كويتي | التعليم دينار كويتي | العقارات دينار كويتي | الاستثمار دينار كويتي | التمويل دينار كويتي | 31 ديسمبر 2017 |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|--|
| 4,527,166 | 3,117,004 | 1,151,034 | 237,260 | 21,868 | إيرادات القطاع |
| (2,412,358) | (1,803,426) | (496,552) | (45,207) | (67,173) | مصروفات القطاع |
| 2,114,808 | 1,313,578 | 654,482 | 192,053 | (45,305) | نتائج القطاع |
| 1,249,549 (1,922,478) | | | | | إيرادات غير موزعة مصروفات غير موزعة |
| 1,441,879 | | | | | ربح السنة |
| 45,266,471 | 18,360,775 | 5,677,970 | 11,073,448 | 10,154,278 | إجمالي الموجودات |
| 18,983,097 | 6,255,022 | 5,851,000 | - | 6,877,075 | إجمالي المطلوبات |
| الإجمالي دينار كويتي | التعليم دينار كويتي | العقارات دينار كويتي | الاستثمار دينار كويتي | التمويل دينار كويتي | 31 ديسمبر 2016 |
| 4,045,446 | 2,809,193 | 254,895 | 457,884 | 523,474 | إيرادات القطاع |
| (2,350,102) | (1,657,326) | (520,060) | (120,763) | (51,953) | مصروفات القطاع |
| 1,695,344 | 1,151,867 | (265,165) | 337,121 | 471,521 | نتائج القطاع |
| 1,391,239 (1,664,894) | | | | | إيرادات غير موزعة مصروفات غير موزعة |
| 1,421,689 | | | | | ربح السنة |
| 43,912,481 | 12,148,474 | 7,927,500 | 11,112,728 | 12,723,779 | إجمالي الموجودات |
| 18,839,653 | 2,711,437 | 5,851,000 | - | 10,277,216 | إجمالي المطلوبات |

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق وتنقسم المخاطر الأخيرة إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر المدفوعات مقدماً ومخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة والتكنولوجيا وقطاع الأعمال. يتم مراقبة هذه التغيرات من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

20.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأداة مالية أو عقود العملاء ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على أنشطتها التشغيلية (بصورة رئيسية: القروض والسلف بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية والمدينين التجاريين والأدوات المالية الأخرى).

للحد من مخاطر الائتمان، قامت المجموعة بتطبيق سياسة للتعامل فقط مع الأطراف ذات الجدارة الائتمانية والحصول على ضمانات كافية -متى أمكن ذلك- لتجنب مخاطر الخسارة المالية من التعثر.

إن مخاطر الائتمان على الأدوات المالية السائلة محدودة حيث تتمثل الأطراف المقابلة في مؤسسات مالية تتسم بالجدارة الائتمانية المناسبة ومعتمدة من وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

التركز الزائد للمخاطر

تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة تجارية متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل بالتغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة فيما يتعلق بالتطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركزات الزائدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة إرشادات بنك الكويت المركزي للتركيز على الاحتفاظ بمحفظة متنوعة. تتم مراقبة وإدارة التركزات المحددة لمخاطر الائتمان بناء على ذلك.

تحليل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون وضع أي ضمان أو تعزيزات ائتمانية أخرى في الاعتبار
يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان لبند بيان المركز المالي المجموع. ويتم عرض الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بالصافي بعد المخصص قبل تأثير التخفيف من المخاطر من خلال استخدام اتفاقيات رئيسية للمقاصة والضمانات.

| 2016 | 2017 | |
|-------------------|-------------------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 7,107,176 | 4,757,601 | ارصدة لدى البنوك |
| 5,609,553 | 5,389,627 | قروض وسلف |
| 611,175 | 1,241,031 | مدينون وموجودات أخرى |
| 13,327,904 | 11,388,259 | إجمالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان قبل مراعاة التخفيف من مخاطر الائتمان |

عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، تمثل المبالغ أعلاه التعرض الحالي لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة التغيرات في القيمة. فيما يلي تأثير الضمان وأساليب تخفيف المخاطر الأخرى.

الضمان والتعزيزات الائتمانية الأخرى

تسعى المجموعة للحد من تعرضها لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بالبنوك عن طريق التعامل فقط مع البنوك طيبة السمعة والجدارة الائتمانية المناسبة. إن القروض والسلف مضمونة مقابل عقارات. تراقب الإدارة القيمة السوقية للضمان المستلم والمتعلق بموجوداتها المالية وتطلب ضماناً إضافياً وفقاً للاتفاقية الأساسية. تراقب المجموعة القيمة السوقية للضمان المستلم خلال مراجعتها لكفاية مخصص خسائر الائتمان.

يجوز للمجموعة بيع الضمان في حالة عجز المقترض وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين بموجب لوائح بنك الكويت المركزي. كما التزمت المجموعة برد الضمان حال تسوية القرض أو إغلاق محفظة المقترضين مع المجموعة. إن القيمة العادلة للضمانات المحفوظ بها أكثر من قيمة المخاطر المتعلقة بالقروض والسلف ذات الصلة وتبلغ 11,998,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 17,946,000 دينار كويتي).

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

الجودة الائتمانية لفئة الموجودات المالية

تتبع المجموعة إجراءات لمراجعة الجودة الائتمانية بغرض التحديد المبكر للتغيرات المحتملة في الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بما في ذلك المراجعات المنتظمة للضمانات. تتيح عملية مراجعة الجودة الائتمانية للمجموعة تقييم الخسائر المحتملة نتيجة المخاطر التي تتعرض لها واتخاذ الإجراءات التصحيحية.

تدير المجموعة الجدارة الائتمانية من خلال التأكد من أن كافة القروض الممنوحة لها الحد الأدنى لتغطية الضمان بنسبة 100% للقروض الفردية الممنوحة لعملاء المجموعة والتي تراجعها الإدارة على أساس دوري.

فيما يلي تحليل الموجودات المالية غير منخفضة القيمة (بما في ذلك غير المنتظمة) كما في 31 ديسمبر:

| الإجمالي دينار كويتي | متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة دينار كويتي | غير متأخرة وغير منخفضة القيمة دينار كويتي | كما في 31 ديسمبر 2017 مدينون وموجودات أخرى قروض وسلف |
|-------------------------|---|---|--|
| 1,241,031 | - | 1,241,031 | |
| 145,309 | 24,579 | 120,730 | |
| 1,386,340 | 24,579 | 1,361,761 | |
| الإجمالي دينار كويتي | متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة دينار كويتي | غير متأخرة وغير منخفضة القيمة دينار كويتي | كما في 31 ديسمبر 2016 مدينون وموجودات أخرى قروض وسلف |
| 611,175 | - | 611,175 | |
| 496,752 | 270,388 | 226,364 | |
| 1,107,927 | 270,388 | 837,539 | |

إن الموجودات المالية التي تبلغ قيمتها المبدئية المدرجة بالدفاتر 7,126,899 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2016: 6,927,153 دينار كويتي) غير منتظمة وتم احتساب مخصص لها بمبلغ 1,882,581 دينار كويتي (2016: 1,814,352 دينار كويتي) وتم تأمين المبلغ المتبقي بشكل كاف بضمانات عقارية تتجاوز قيمتها صافي قيمة التعرض.

20.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في مواجهة المجموعة صعوبات في توفير الأموال للوفاء بالتزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. يتم إدارة مخاطر السيولة من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم. وإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بالتقييم الدوري للقدرة المالية للعملاء والاستثمار في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى التي يمكن تحقيقها بسهولة. يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق مطلوبات المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى عمر المطلوبات المالية. فيما يلي قائمة سيولة المطلوبات المالية:

| الإجمالي دينار كويتي | 5-1 سنوات دينار كويتي | 3-12 شهراً دينار كويتي | خلال 3 أشهر دينار كويتي | خلال شهر واحد دينار كويتي | 31 ديسمبر 2017 حسابات مكشوفة لدى البنوك دائنون ومصرفيات مستحقة قروض محددة الأجل دائنو مرابحة سندات |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------|---|
| 492,087 | - | - | - | 492,087 | |
| 5,475,803 | 3,109,275 | 1,115,467 | 820,990 | 430,071 | |
| 8,471,756 | 7,746,036 | 542,833 | 157,289 | 25,598 | |
| 5,136,702 | 4,718,159 | 312,450 | 106,093 | - | |
| 1,766,117 | - | 1,760,682 | 3,623 | 1,812 | |
| 21,342,465 | 15,573,470 | 3,731,432 | 1,087,995 | 949,568 | إجمالي المطلوبات |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.2 مخاطر السيولة (تتمة)

| الإجمالي دينار كويتي | 1-5 سنوات دينار كويتي | 3-12 شهراً دينار كويتي | خلال 3 اشهر دينار كويتي | خلال شهر واحد دينار كويتي | 31 ديسمبر 2016 |
|-------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|--------------------------|
| 960,160 | - | - | - | 960,160 | حسابات مكشوفة لدى البنوك |
| 7,495,339 | 4,874,503 | 2,278,099 | 340,480 | 2,257 | دائنون ومصرفيات مستحقة |
| 6,992,882 | 6,675,024 | 238,394 | 52,976 | 26,488 | قروض محددة الأجل |
| 2,089,746 | 1,652,702 | 326,248 | 110,796 | - | دائنو مرابحة |
| 1,818,154 | 1,779,888 | 28,699 | 6,378 | 3,189 | سندات |
| 19,356,281 | 14,982,117 | 2,871,440 | 510,630 | 992,094 | إجمالي المطلوبات |

20.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية أداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تضم مخاطر السوق ثلاث أنواع من المخاطر: مخاطر أسعار الفائدة، ومخاطر تحويل العملات الأجنبية، ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. إن الأدوات المالية المتأثرة بالسوق تضم القروض والسلف والسندات والنقد والودائع قصيرة الأجل والموجودات المالية المتاحة للبيع.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

20.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة السوقية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار الفائدة السوقية يتعلق بصورة رئيسية بموجودات ومطلوبات المجموعة التي تحمل فائدة (الودائع قصيرة الأجل والقروض والسلف ودائني المرابحة والسندات).

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر أسعار الفائدة التي تتعرض لها من خلال الحفاظ على محفظة متوازنة من القروض والسلف ثابتة ومتغيرة الفائدة.

الحساسية لأسعار الفائدة

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع إلى التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، يتأثر ربح المجموعة قبل الضرائب من خلال التأثير على القروض متغيرة الفائدة:

زيادة 50 نقطة أساسية

التأثير على الربح

| 2016 | 2017 | |
|-------------|-------------|---------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 17,368 | 27,421 | دينار كويتي |
| 1,265 | - | جنيه استرليني |

إن الحركة المقترضة في النقاط الأساسية لتحليل حساسية أسعار الفائدة تستند إلى البيئة السوقية الحالية الملحوظة.

إن عوامل الحساسية لأسعار الفائدة الموضحة أعلاها تعتبر إرشادية فقط وتقوم على سيناريوهات مبسطة. كما تستند إلى موجودات تحمل فائدة بمبلغ 1,017,339 دينار كويتي (2016: 4,713,710 دينار كويتي، ومطلوبات تحمل فائدة بمبلغ 13,507,294 دينار كويتي (2016: 11,344,314 دينار كويتي). إن الحساسية لا تتضمن الإجراءات المحتمل اتخاذها من قبل الإدارة لتفادي أثر التحركات في أسعار الفائدة.

20 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

20.3 مخاطر السوق (تتمة)

20.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

إن تعرض المجموعة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بصورة رئيسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تدرج الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) وصافي استثمارات المجموعة في شركة زميلة.

تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية التي تتعرض لها من خلال وضع للتعرض للمخاطر ومراقبة المراكز القائمة للمجموعة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية بصفة مستمرة. ترى الإدارة أن التعرض لخسائر جوهرية نتيجة تقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية لا يتخطى الحد الأدنى وبالتالي لا تقوم المجموعة بتغطية مخاطر العملات الأجنبية.

الحساسية لمخاطر أسعار صرف العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي الحساسية إلى التغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار صرف الجنيه الإسترليني مع الاحتفاظ بباقي المتغيرات ثابتة. ينشأ التأثير على ربح المجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية (بصورة رئيسية القروض محددة الأجل) إن تعرض المجموعة للتغيرات في أسعار الصرف لجميع أنواع العملات لا يعتبر مادياً

| التأثير على ربح السنة دينار كويتي | التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية % | 2017 جنيه إسترليني |
|--------------------------------------|--|-----------------------|
| - | +5% | 2016 جنيه إسترليني |
| 25,308 | +5% | |

إن الانخفاض بنسبة 5% في صرف الدينار الكويتي مقابل العملات المذكورة أعلاه كما في 31 ديسمبر قد يؤدي إلى تأثير معادل ولكن مقابل على العملات المذكورة بالمبالغ الموضحة أعلاه مع الاحتفاظ بباقي المتغيرات ثابتة.

20.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم الفردية. تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة السوقية للاستثمارات في أسهم.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، بلغ تعرض المجموعة للمخاطر فيما يتعلق بالأسهم غير المدرجة المسجلة بالقيمة العادلة 1,667,528 دينار كويتي (2016: لا شيء).

يعرض الايضاح 22 تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات.

20.4 مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة الناتجة من تعطل الأنظمة أو بسبب الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية. عندما تتوقف أدوات الرقابة عن العمل يمكن للمخاطر التشغيلية أن تؤدي إلى أضرار بالسمعة ويكون لذلك آثار قانونية أو تشريعية أو تؤدي إلى الخسارة المالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع تجنب جميع المخاطر التشغيلية ولكن من خلال إطار الرقابة ومن خلال المراقبة والاستجابة للمخاطر المحتملة، تستطيع المجموعة أن تدير هذه المخاطر. تتضمن ضوابط الرقابة الفصل الفعال للواجبات وحقوق الوصول والتفويض وإجراءات التسوية وتوعية الموظفين واجراءات التقييم بما في ذلك استخدام التدقيق الداخلي.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

21 إدارة رأس المال

لأغراض إدارة رأس مال المجموعة، يتكون رأس المال من بنود رأس المال وكافة احتياطات حقوق الملكية الأخرى الخاصة بمساهمي الشركة الأم. إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية ومتطلبات الاتفاقيات المالية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة إجراء تعديل على مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض والذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج المجموعة القروض والسلف التي تحمل فائدة ودائني المراجعة والسندات والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى ناقداً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين.

| 2016 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|--|
| 7,495,339 | 5,475,803 | دائنون ومصرفات مستحقة |
| 6,813,257 | 6,307,091 | قروض محددة الأجل |
| 1,826,087 | 4,962,260 | دائنو مراجعة |
| 1,748,000 | 1,748,000 | سندات |
| (6,157,256) | (4,274,708) | ناقصاً: النقد والنقد المعادل (إيضاح 6) |
| 11,725,427 | 14,218,446 | صافي الدين |
| 25,072,828 | 26,283,374 | حقوق الملكية |
| 36,798,255 | 40,501,820 | رأس المال وصافي الدين |
| 31.86% | 35.11% | معدل الاقتراض (%) |

لم يتم إجراء أي تغيير على الأهداف أو السياسات أو العمليات المتبعة لإدارة رأس المال خلال السنوات المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 2016.

22 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية مثل الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم لبيع أصل أو المدفوع لنقل التزام في معاملة منتظمة بين أطراف السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف وبقدر ما يتوافر من بيانات ومعلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى 3: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية فترة كل تقرير مالي.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات المتبعة لقياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة، وبالنسبة للقياس غير المتكرر مثل العقارات الأخرى المحتفظ بها من قبل المجموعة.

يشارك خبراء تقييم خارجيون في تقييم الموجودات الجوهرية مثل العقارات والموجودات المالية المتاحة للبيع. تحدد مشاركة خبراء التقييم الخارجيين من قبل الإدارة على أساس سنوي. تتضمن معايير الاختيار المعرفة السوقية والسمعة والاستقلالية ومتطلبات التقييم الصادرة من هيئة أسواق المال.

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017 و 2016.

| قياس القيمة العادلة باستخدام المدخلات الجوهرية | | | |
|---|--|--|--------------------------------|
| المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) | المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) | المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) | |
| المجموع | دينار كويتي | دينار كويتي | 2017 |
| 1,667,528 | 1,667,528 | - | موجودات مقاسة بالقيمة العادلة |
| 4,974,970 | 4,710,970 | 264,000 | موجودات مالية متاحة للبيع: |
| | | | أسهم غير مسعرة |
| | | | عقارات استثمارية |
| 6,642,498 | 6,378,498 | 264,000 | |
| 12,158,000 | 12,158,000 | - | موجودات مفصح عن قيمتها العادلة |
| | | | أرض ومبنى (إيضاح 10) |
| قياس القيمة العادلة باستخدام المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) | | | |
| المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3) | المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) | المدخلات الجوهرية الملحوظة (المستوى 2) | |
| المجموع | دينار كويتي | دينار كويتي | 2016 |
| 7,224,500 | 3,854,500 | 3,370,000 | موجودات مقاسة بالقيمة العادلة |
| | | | عقارات استثمارية |
| 7,224,500 | 3,854,500 | 3,370,000 | |

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستوى 1 و 2 خلال 2016 و 2017.

قامت الإدارة بتقدير أن القيمة العادلة للنقد والودائع قصيرة الأجل والمدنيين التجاريين والموجودات المتداولة الأخرى، والدائنين التجاريين والارصدة الدائنة الأخرى والحسابات المكشوفة لدى البنوك ومطلوبات متداولة أخرى التي تقارب قيمتها المدرجة بالدفاتر بصورة كبيرة نتيجة لمواعيد الاستحقاق قصيرة الأجل لهذه الأدوات باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع المقاسة بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة بمبلغ 1,042,850 دينار كويتي (2016: 2,888,062 دينار كويتي) والتي يتعدى قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تقييم المدينين/السلف طويلة الاجل ذات الفوائد الثابتة والمتغيرة من قبل المجموعة بناء على معايير منها أسعار الفائدة وعوامل المخاطر لدولة معينة، والجدارة الانتمائية الفردية للعميل، والضمانات المستلمة، وسمات المخاطر للمشروع الممول. استنادا الى هذا التقييم، تؤخذ المخصصات في الاعتبار مقابل الخسائر المتوقعة من هذه الأرصدة المدينة.

مطابقة قياس القيمة العادلة للاسهم غير المسعرة مثل الموجودات المالية المتاحة للبيع:

| 31 ديسمبر 2017 | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|--------------------|
| القياس المسجل في الإيرادات الشاملة | القياس المسجل في الإيرادات الشاملة | تحويلات * | كما في بداية السنة |
| كما ف نهاية السنة دينار كويتي | الآخرى دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| 1,667,528 | (132,472) | 1,800,000 | - |
| 1,667,528 | (132,472) | 1,800,000 | - |

موجودات مالية متاحة للبيع:
أسهم غير مسعرة

* خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، تم تحويل استثمار المجموعة في شركة لندن للمنتجات القابضة المحدودة -أسهم غير مسعرة مقياسة سابقا بالتكلفة- الى المستوى 3 حيث توافر قياس موثوق لقيمتها العادلة وهو ما يتوافر في السابق. ونتيجة لذلك، تم تحقق قياس القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في المستوى 3 لأول مرة.

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لتقييم الموجودات المالية:
إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لقياس القيمة العادلة للفئات ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة- مع تحليل الحساسية الكمي كما في 31 ديسمبر 2017، موضح أدناه:

| حساسية المدخلات للقيمة العادلة | النطاق | المدخلات الجوهرية غير الملحوظة | آليات التقييم |
|---|--------|---|------------------------------------|
| إن الارتفاع (الانخفاض) بنسبة 2% في معدل النمو يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة بمبلغ 7,826 دينار كويتي | 2.1% | معدل النمو طويل الاجل للتدفقات النقدية في السنوات اللاحقة | طريقة التدفقات النقدية المخصومة |
| إن الارتفاع (الانخفاض) بنسبة 1% في CAPM يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة بمبلغ 52,506 دينار كويتي | 9.12% | CAPM | |
| إن الارتفاع (الانخفاض) بنسبة 5% في خصم عدم إمكانية التسويق يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة بمبلغ 250,129 دينار كويتي | 15% | خصم عدم إمكانية التسويق | |

عقارات استثمارية

تم تقييم العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات من خبراء التقييم ذوي مؤهلات مهنية معترف بها ولديهم الخبرة الحديثة في موقع وفئة العقارات الاستثمارية قيد التقييم. يعكس التقييم ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة خلال فترة لا تتجاوز شهرين.

عقار قيد التطوير

يتم تقييم العقارات قيد التطوير باستخدام طريقة مقارنة المبيعات. تستند طريقة مقارنة المبيعات الى مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تمت بشروط تجارية بحته المعدلة بالفرق في طبيعة العقار وموقعه وحالته.

عقارات مطورة

يتم تقييم العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات التي تستند الى رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصومة من العقار والتي يتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير المتولدة سنويا من العقار باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

مطابقة قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة:

| 2016 | 2017 | |
|-------------|-------------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 4,047,225 | 3,854,500 | الرصيد في بداية السنة |
| (192,725) | 856,470 | إعادة القياس المدرجة في بيان الدخل المجموع |
| 3,854,500 | 4,710,970 | الرصيد في نهاية السنة |

وصف آليات التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

| النطاق 2016 | النطاق 2017 | المدخلات الرئيسية غير الملحوظة | القيمة العادلة 2016 دينار كويتي | القيمة العادلة 2017 دينار كويتي | آليات التقييم |
|----------------|----------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| 37.17 | 37.17 | - متوسط الأيجار (للمتر المربع) (دينار كويتي) | | | |
| 8.46% | 6.93% | - معدل العائد | | | |
| 100% | 100% | - معدل الأشغال | 3,854,500 | 4,710,970 | طريقة رسملة الإيرادات |
| 158-2961 | 158-178 | - السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي) | 3,370,000 | 264,000 | طريقة المقارنة بالسوق |

تحليل الحساسية

إن الارتفاع (الانخفاض) في متوسط الأيجار وسعر المتر المربع فقط سوف يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) جوهري في القيمة العادلة للعقارات.

يوضح الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة في دولة الكويت:

| التغيرات في افتراضات التقييم | التأثير على ربح السنة | 2017 | 2017 | 2017 |
|---------------------------------|-----------------------|-------------|-------------|-------------|
| | | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي |
| متوسط الأيجار | +/- 5% | 250,000 | 305,550 | |
| معدل العائد | +/- 50 bp | 238,095 | 291,000 | |
| السعر للمتر المربع | +/- 5% | 250,000 | 305,550 | |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

23 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة الاستحقاق لموجودات ومطلوبات المجموعة. تم تحديد استحقاقات الموجودات والمطلوبات وفقاً للتاريخ المتوقع لاستردادها أو تسويتها. تستند قائمة الاستحقاق إلى تقدير الإدارة لتصفية هذه الموجودات:

| 31 ديسمبر 2017 | | |
|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| الإجمالي دينار كويتي | 5-1 سنوات دينار كويتي | خلال سنة واحدة دينار كويتي |
| الموجودات | | |
| 4,764,651 | - | 4,764,651 |
| 1,241,031 | - | 1,241,031 |
| 5,389,627 | 5,247,807 | 141,820 |
| 703,000 | 703,000 | - |
| 4,974,970 | 4,974,970 | - |
| 2,710,383 | 2,710,383 | - |
| 7,763,065 | 7,763,065 | - |
| 17,719,744 | 17,719,744 | - |
| 45,266,471 | 39,118,969 | 6,147,502 |
| المطلوبات | | |
| 489,943 | - | 489,943 |
| 5,475,803 | 3,109,276 | 2,366,527 |
| 6,307,091 | 6,307,091 | - |
| 4,962,260 | 4,614,434 | 347,826 |
| 1,748,000 | - | 1,748,000 |
| 18,983,097 | 14,030,801 | 4,952,296 |
| إجمالي الموجودات | | |
| إجمالي المطلوبات | | |
| 31 ديسمبر 2016 | | |
| الإجمالي دينار كويتي | 5-1 سنوات دينار كويتي | خلال سنة واحدة دينار كويتي |
| الموجودات | | |
| 7,114,226 | - | 7,114,226 |
| 611,175 | - | 611,175 |
| 5,609,553 | 4,826,311 | 783,242 |
| 703,000 | 703,000 | - |
| 7,224,500 | 7,224,500 | - |
| 2,888,062 | 2,888,062 | - |
| 7,624,666 | 7,624,666 | - |
| 12,137,299 | 12,137,299 | - |
| 43,912,481 | 35,403,838 | 8,508,643 |
| المطلوبات | | |
| 956,970 | - | 956,970 |
| 7,495,339 | 4,874,503 | 2,620,836 |
| 6,813,257 | 6,813,257 | - |
| 1,826,087 | 1,478,261 | 347,826 |
| 1,748,000 | 1,748,000 | - |
| 18,839,653 | 14,914,021 | 3,925,632 |
| إجمالي الموجودات | | |
| إجمالي المطلوبات | | |

شركة يونيكاب للاستثمار والتمويل ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

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

24 الالتزامات والمطلوبات المحتملة

| 2017 دينار كويتي | 2017 دينار كويتي | |
|---------------------|---------------------|--|
| | | التزامات نفقات رأسمالية |
| | | النفقات الرأسمالية المقدرة المتعاقد عليها مع أحد الشركات التابعة للمجموعة في تاريخ |
| | | البيانات لمالية المجموعة ولم يتم احتساب مخصص لها: |
| | | ممتلكات ومعدات |
| - | 2,290,353 | |
| | | من المتوقع أن يتم تسوية الالتزامات الموضحة أعلاه خلال سنة واحدة. |
| | | التزامات بموجب عقود التأجير التشغيلي |
| | | الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستقبلية: |
| | | ليس أكثر من سنة واحدة |
| 880,644 | 880,644 | أكثر من سنة وليس أكثر من خمس سنوات |
| 4,005,200 | 3,161,600 | أكثر من خمس سنوات |
| 9,504,000 | 9,504,000 | |
| | | مجمل مصروفات عقود التأجير التشغيلي المتعاقد عليها في تاريخ البيانات المالية |
| 14,389,844 | 13,546,244 | المجموعة |

مطلوبات محتملة لدعوى قضائية

خلال 2008، أبرمت المجموعة اتفاقية مشاركة مع أحد عملاءها لشراء عقارات معينة لقاء مبلغ إجمالي وقدره 8,500,000 دينار كويتي، تبلغ حصة العميل في هذه العقارات 2,500,000 دينار كويتي. في 15 يونيو 2008، قام العميل ("المدعي") برفع دعوى قضائية ضد الشركة الأم ("المدعى عليه") لإلغاء الاتفاقية والمطالبة برد المبلغ المدفوع بالكامل. خلال السنة، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها لصالح المدعي والتزمت المدعى عليه بدفع مبلغ 2,109,250 دينار كويتي، ورفضت أي طلبات أخرى مقدمة من كلا الطرفين. لاحقاً لتاريخ البيانات المالية المجمعة، ايدت محكمة الاستئناف الحكم. دفع المدعى عليه بإخلاء المسؤولية وسوف يقوم بالطعن على الحكم أمام محكمة التمييز خلال المدة القانونية.

وفقاً لرأي المستشار القانوني للمجموعة، يوجد عدم تأكد مادي يتعلق بتسوية إجراءات التقاضي المتعلقة بهذه الدعوى حيث مازالت إجراءات الاستئناف قائمة كما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة.

لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لهذا الأمر ولم يتم احتساب مخصص في البيانات المالية المجمعة لقاء أي التزام قد ينشأ. تعتقد الإدارة أن المبلغ المحتمل غير المضمون من إجمالي المبلغ المحتمل أن تم مطالبة المجموعة برده في حالة اتخاذ قرار ضد المجموعة في هذه القضية لن يكون له تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

25 المعلومات المقارنة

تعرض البيانات المالية المجمعة المعلومات المقارنة للفترة السابقة. وعند الضرورة، تم إعادة تصنيف بعض المعلومات المقارنة بحيث تتوافق مع العرض للسنة الحالية. إن إعادة التصنيف ليس لها أي تأثير مادي على الأرباح أو حقوق الملكية المسجلة سابقاً للمجموعة.