

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2016

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

القيمان والعصيمي وشركاهم
ب. س. ب. ب. ب.

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ ٢١
شارع احمد 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 مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير تدقيق حول البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات 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 تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

أ) القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016. تحدد الإدارة القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وتستخدم بمقيمين خارجيين لدعم التقييم. إن تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة يعتمد بدرجة كبيرة على تقديرات وافتراضات مثل قيمة الإيجار ومعدل الرسملة ومعدلات الإشغال والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات وحساسية التقييمات، ونظراً لحجم ودرجة تعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية، ومدى أهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في هذا التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والتقديرات التي تم اتخاذها من قبل الإدارة والمقيمين الخارجيين في التقييم لتحديد مدى ملائمة البيانات المؤيدة للقيمة العادلة. ولقد قمنا بالاستعانة بمقيمين عقاريين ضمن فريق التدقيق لمراجعة التقييم الخارجي بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. كما قمنا بمراعاة عدة عوامل من بينها موضوعية واستقلالية وخبرة المقيمين الخارجيين. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بحساسية الافتراضات كما هو مبين في الإيضاح رقم 6 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)
تقرير تدقيق حول البيانات المالية المجمعة (تتمة)
أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ب) خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

خلال السنة الحالية، لاحظت الإدارة دليلاً موضوعياً على انخفاض في القيمة يتعلق ببعض الأسهم غير المسعرة بمبلغ 11,271,083 دينار كويتي والتي تضمنت عدة عوامل من بينها عدم توفر معلومات مالية حديثة وتعرض الشركة المستثمر فيها لصعوبات مالية جوهرية بالإضافة إلى المعلومات المعلنة المتاحة حول العمليات التجارية للشركة المستثمر فيها. على الرغم من ذلك، فإن البيانات الملحوظة المطلوبة لتقدير مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة محدودة ولا تتعلق تماماً بالظروف الحالية. نتيجة لذلك، استخدمت الإدارة الأحكام لتقدير مبلغ الانخفاض في القيمة المطلوب لهذه الاستثمارات وسجلت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 11,271,083 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: لا شيء دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

كما هو مشار إليه أعلاه، ونظراً لجوهرية خسائر انخفاض القيمة المسجلة خلال السنة وأحكام الإدارة ذات الصلة المتضمنة لتعديل البيانات الملحوظة لكي تعكس الظروف الحالية وتقدير مبلغ الانخفاض في القيمة، فإننا اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد قمنا بتنفيذ الإجراءات التالية بالإضافة إلى عدة إجراءات أخرى:

- مراجعة تقييم الإدارة حول ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة والعوامل الكمية والنوعية المستخدمة مثل الأداء المالي للشركة المستثمر فيها بما في ذلك الوضع المالي والعمليات وبيئتها السوقية والاقتصادية.
- مقارنة البيانات المعروضة المستخدمة بمعلومات الأطراف الأخرى.
- تقييم أحكام الإدارة لكي يتم تعديل البيانات المعروضة وتقدير مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة.
- تقييم الإفصاحات المتعلقة بانخفاض القيمة المسجل كما هو مبين في الإيضاحين 4 و 5 حول البيانات المالية المجمعة.

ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بحيازة بعض الاستثمارات المصنفة كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بإجمالي مبلغ 20,516,000 دينار كويتي من خلال اتفاقية مبادلة لتسوية رصيد مدين ناتج عن استبعاد موجودات مالية متاحة للبيع بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 8,996,019 دينار كويتي، مما أدى إلى ربح بمبلغ 13,666,461 دينار كويتي. ونظراً لحجم وتعقيد المعاملات، فإننا نعتبر هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

ركزت إجراءات التدقيق التي قمنا بها على:

- تقييم مدى ملائمة المعالجة المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.
- الاطلاع على العقود والاتفاقيات المبرمة مع الأطراف المقابلة لاستيعاب طبيعة المعاملة.
- إعادة تقييم القيمة العادلة للأسهم المسعرة التي تم حيازتها استناداً إلى سعر الشراء في تاريخ الحيازة.
- مراجعة التقييم الذي تم إجراؤه من قبل المجموعة لتحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة التي تم حيازتها عن طريق إعادة تقييم المدخلات والافتراضات والنماذج الأساسية على أساس العينات.
- تقييم الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة كما هو مبين في الإيضاح 4 و 5 حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير تدقيق حول البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، وتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

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

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير تدقيق حول البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير 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 كاملة 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 جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح 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 مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير تدقيق حول البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (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 ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

د. سعود حمد الحميدي

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



وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إنست وبونغ

12 فبراير 2017
الكويت



العيان والعصيمي وشركاهم

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
585,902	3,687,471		الموجودات
2,147,400	748,886		أرصدة لدى البنوك ونقد مدينون ومدفوعات مقدّما
3,042,758	24,175,079	4	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
22,520,006	3,432,910	5	موجودات مالية متاحة للبيع
37,885,682	37,575,606	6	عقارات استثمارية
76,417	54,028		عقار ومعدات
<u>66,258,165</u>	<u>69,673,980</u>		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
4,785,916	3,412,682	7	داننون ومصروفات مستحقة
1,736,100	3,383,751	8	قرض محدد الأجل
<u>6,522,016</u>	<u>6,796,433</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
51,609,927	54,190,423	9	رأس المال
848,021	1,175,776	9	احتياطي قانوني
848,021	1,175,776	9	احتياطي اختياري
12,474	(7,020)		احتياطي التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
6,414,686	6,335,659		أرباح محتفظ بها
59,733,129	62,870,614		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3,020	6,933		الحصص غير المسيطرة
<u>59,736,149</u>	<u>62,877,547</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>66,258,165</u>	<u>69,673,980</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية در.م.

سالم خضر محمد الحساوي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,848,311	3,137,291		الإيرادات
(36,870)	2,435,471	10	إيرادات تأجير
3,967,194	5,255	6	صافي إيرادات (خسائر) استثمار
40,000	20,470	6	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
41,374	107,495		ربح بيع عقارات استثمارية
			إيرادات أخرى
<u>6,860,009</u>	<u>5,705,982</u>		
			المصروفات
(1,415,333)	(2,028,050)		مصروفات عمومية وإدارية
(268,401)	(396,472)		تكاليف تمويل
<u>(1,683,734)</u>	<u>(2,424,522)</u>		
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
5,176,275	3,281,460		وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(46,586)	(29,498)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(129,406)	(81,939)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(51,711)	(9,131)		الزكاة
<u>4,948,572</u>	<u>3,160,892</u>		ربح السنة
			الخاص ب:
4,948,530	3,156,979		مساهمي الشركة الأم
42	3,913		الحصص غير المسيطرة
<u>4,948,572</u>	<u>3,160,892</u>		
<u>9.13 فلس</u>	<u>5.83 فلس</u>	11	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015	2016	إيضاح	
دينار كويتي	دينار كويتي		
4,948,572	3,160,892		ربح السنة
			إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
			بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(14,961)	2,375,884		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
-	(13,666,461)	10	المحول إلى بيان الدخل المجمع عند استبعاد موجودات مالية متاحة للبيع
-	11,271,083	10	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(14,961)	(19,494)		خسائر شاملة أخرى للسنة
4,933,611	3,141,398		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
			الخاص بـ:
4,933,569	3,137,486		مساهمي الشركة الأم
42	3,912		الحصص غير المسيطرة
4,933,611	3,141,398		

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

الخاصة بمساهمي الشركة الأم		احتياطي التغيرات									
	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطره	الإجمالي الفرعي	أرباح محتفظ بها	التراكم في القيمة المعادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	رأس المال			
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي			
كما في 1 يناير 2016	59,736,149	3,020	59,733,129	6,414,686	12,474	848,021	848,021	51,609,927			
ربح السنة	3,160,892	3,913	3,156,979	3,156,979	-	-	-	-			
خسائر شاملة أخرى للسنة	(19,494)	-	(19,494)	-	(19,494)	-	-	-			
إجمالي (الخسائر) الأرباح الشاملة للسنة	3,141,398	3,913	3,137,485	3,156,979	(19,494)	-	-	-			
إصدار أسهم منحة (إيضاح 9)	-	-	-	(2,580,496)	-	-	-	2,580,496			
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	(655,510)	-	327,755	327,755	-			
كما في 31 ديسمبر 2016	62,877,547	6,933	62,870,614	6,335,659	(7,020)	1,175,776	1,175,776	54,190,423			
كما في 1 يناير 2015	54,802,538	2,978	54,799,560	2,501,402	27,435	330,398	330,398	51,609,927			
ربح السنة	4,948,572	42	4,948,530	4,948,530	-	-	-	-			
خسائر شاملة أخرى للسنة	(14,961)	-	(14,961)	-	(14,961)	-	-	-			
إجمالي (الخسائر) الأرباح الشاملة للسنة	4,933,611	42	4,933,569	4,948,530	(14,961)	-	-	-			
تحويل إلى الاحتياطيات	-	-	-	(1,035,246)	-	517,623	517,623	-			
كما في 31 ديسمبر 2015	59,736,149	3,020	59,733,129	6,414,686	12,474	848,021	848,021	51,609,927			

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
			أنشطة التشغيل
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
5,176,275	3,281,460		تعديلات لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
36,870	(2,435,471)	10	صافي (إيرادات) خسائر استثمار
(3,967,194)	(5,255)	6	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(40,000)	(20,470)	6	ربح بيع عقارات استثمارية
268,401	396,472		تكاليف تمويل
2,672	-		خسارة بيع عقار ومعدات
44,056	32,771		استهلاك
1,521,080	1,249,507		
			التعديلات على رأس المال العامل:
(1,802,526)	532,313		مدينون ومدفوعات مقدما
337,307	49,002		داننون ومصروفات مستحقة
(56,379)	(28,190)		ضريبة دعم العمالة الوطنية مدفوعة
(29,736)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي مدفوعة
-	(34,571)		زكاة مدفوعة
-	(17,500)	12	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة مدفوعة
(30,254)	1,750,561		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
4,149,000	456,152	6	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	280,989	4	متحصلات من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(2,457,121)	-		إضافات إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(340,687)	(120,351)		إضافات إلى عقارات استثمارية
-	9,484	10	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
800	-		متحصلات من بيع عقار ومعدات
(30,824)	(10,382)		إضافات إلى عقار ومعدات
1,321,168	615,892		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	3,766,000	8	قروض محدد الأجل تم الحصول عليه
(833,328)	(2,118,349)		سداد قروض محددة الأجل
(372,156)	(912,535)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,205,484)	735,116		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
85,430	3,101,569		صافي الزيادة في الأرصدة لدى البنوك والنقد
500,472	585,902		الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية السنة
585,902	3,687,471		الأرصدة لدى البنوك والنقد نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

تتكون البيانات المالية المجمعة من شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة"). تأسست الشركة الأم بالكويت في عام 1999 كشركة ذات مسؤولية محدودة وقد تم تسجيلها كشركة مساهمة كويتية (مقفلة) في 24 نوفمبر 2004. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 16 ديسمبر 2008. عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو برج مدينة الأعمال الكويتية، الطابق رقم 28، شارع خالد بن الوليد، الكويت.

الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أسلاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام والقوانين المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
 2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 3. إعداد دراسات الجدوى الاقتصادية وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 5. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
 7. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 8. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
 10. إنشاء وإدارة الصناديق العقارية (بعد موافقة بنك الكويت المركزي).
 11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
 12. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
 13. يجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئة التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم الصادر في 5 فبراير 2017، وتخضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين. وللجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد الإصدار.
- تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 وبهذا فقد ألغي العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة طبقاً لمبدأ التكلفة التاريخية كما تم تعديله ليشمل إعادة تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري كما في 1 يناير 2016:

دورة التحسينات السنوية 2012-2014

تتضمن هذه التحسينات ما يلي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 مبادرة الإفصاح

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 على توضيح متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 الحالية بدلاً من تغييرها بشكل ملحوظ. توضح التعديلات ما يلي:

- متطلبات التأثير المادي في معيار المحاسبة الدولي 1
- يجوز تقسيم البنود المحددة في بيان (بيانات) الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي
- لدى الشركات المرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإفصاحات حول البيانات المالية
- يجب عرض الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة التي تتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية إجمالاً كبند واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عند عرض قيم الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع والإيرادات الشاملة الأخرى. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

ليست المعايير الجديدة أو المعدلة التي تسري في أو بعد 1 يناير 2016 ذات صلة للمجموعة وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يوليو 2014 الإصدار الأخير من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاثة للمحاسبة عن مشروع 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. إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب. والمجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

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

سيحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويسمح بالتطبيق المبكر. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على بياناتها المالية المجمعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

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

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

معايير المحاسبة الدولي 7 مبادرة الإفصاح -تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزء من مبادرة الإفصاح الخاصة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كلا من التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية. عند التطبيق المبدي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترة السابقة. تسري هذه التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. سيؤدي تطبيق التعديلات إلى عرض إفصاحات إضافية من قبل المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، 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 لمدفوعات 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 والتغيير 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.

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

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

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

ستقوم المجموعة بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتعتزم تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

إن المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكن لم تسر بعد ليست ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 أساس التجميع

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر، أو يكون لها حقوق في، العائدات المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. تسيطر المجموعة بشكل محدد على شركة مستثمر فيها فقط إذا كان لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي لديها حقوق حالية تمنحها القدرة على توجيه الأنشطة ذات الصلة على الشركة المستثمر فيها).
- التعرض لمخاطر، أو حقوق، في العائدات المتغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها.
- القدرة على استغلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها للتأثير على عائداتها.

عندما تمتلك المجموعة أقل من الأغلبية في حقوق التصويت أو الحقوق المماثلة في الشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة الحقائق والظروف ذات الصلة في الاعتبار عند تقييم ما إذا كان لها القدرة على السيطرة على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك ما يلي:

- الترتيبات التعاقدية مع مالكي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
- الحقوق الناتجة عن الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- حقوق التصويت للمجموعة وحقوق التصويت المحتملة.

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وقوع تغييرات في واحد أو أكثر من عوامل السيطرة الثلاثة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف تلك السيطرة عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة أو بتاريخ لا يزيد عن ثلاثة أشهر قبل تاريخ التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة متى كان ذلك ممكناً.

يتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات للشركة 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 وبالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك الأمر إلى رصيد عجز للحصص غير المسيطرة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم عند التجميع استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات بين شركات المجموعة. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشجرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية	
		2015	2016
شركة كي بي تي بروجيكتس لإدارة المشاريع			
إدارة المشروعات	الكويت	99%	99%
الاستثمار	الكويت	99.8%	99.8%
الشركة الوطنية المتحدة القابضة ش.م.ك. (قابضة)			

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تختار المجموعة ما بين قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بالحصص النسبية في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. يتم تحميل التكاليف المتعلقة بالحيازة كمصروفات عند تكبدها وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن ذلك فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلاً أو التزاماً سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة والمطلوبات المقدره. في حالة أن يقل إجمالي المقابل عن القيمة العادلة لصافي الموجودات، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجمع.

بعد التحقق المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

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

الأدوات المالية – التحقق المبدئي والقياس اللاحق وعدم التحقق

1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي

يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض ومدنيين أو موجودات مالية متاحة للبيع. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زانداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني محدد 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 لدى الشركة الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدنيين والمدفوعات مقدماً والأرصدة لدى البنوك والنقد.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبدي والقياس اللاحق وعدم التحقق (تتمة)

(1) الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية متاحة للبيع

تشمل الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وأوراق الدين المالية. إن الاستثمارات في الأسهم وأوراق الدين المالية المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك الاستثمارات التي لم يتم تصنيفها كمحتفظ بها لأغراض المتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم عدم تحقق الاستثمار أو عند تحديد وجود انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت استبعاد الأرباح أو الخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وإدراجها في بيان الدخل المجموع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبدي، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف الموجودات المالية كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة"، إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. وتدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمار المحتفظ به لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لاستراتيجية الاستثمار الموثوقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، بخلاف المشتقات، لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيعها على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين أو موجودات مالية متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق على طبيعتها الأصل. إن هذا التقييم ليس له تأثير على أي موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وعند استخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، لا يمكن إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التحقق المبدي.

مدنيون

يتكون المدنيون من الأرصدة المدبنة والمدفوعات مقدماً وتدرج بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عند عدم إمكانية استردادها.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) أن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع" ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على الأصل. في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية - التحقق المبني والقياس اللاحق وعدم التحقق (تتمة)

1) الموجودات المالية (تتمة)

عدم التحقق (تتمة)

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

2) انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت في قيمتها. يحدث انخفاض القيمة في حالة وقوع حدث أو عدة أحداث منذ التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية جوهرية، أو تقصير أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات المرتبطة بالتأخرات أو التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن استثماراً أو مجموعة من الاستثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تتخفف فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتركمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسارة من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة فردية لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. إذا توصلت المجموعة إلى أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر انتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. بالنسبة للموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة فهي لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الانتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي للموجودات المالية.

يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. يتم شطب المدينين مع المخصص المرتبط بها عند عدم وجود احتمال حقيقي لاستردادها في المستقبل مع تحقق كافة الضمانات أو تحويلها إلى المجموعة وفي حالة زيادة أو نقص مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدر في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل الانخفاض، فإن خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً تزيد أو تنقص عن طريق تعديل حساب المخصص. إذا تم استرداد مشطوبات مستقبلية بعد ذلك، يتم إضافة الاسترداد إلى بيان الدخل المجمع.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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

3) المطبوعات المالية

التحقق المبني

تصنف المطبوعات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 عند التحقق المبني كمطبوعات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة أو قروض وسلف متى كان ذلك مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف مطبواتها المالية عند التحقق المبني.

تدرج كافة المطبوعات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة، زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطبوعات المالية على الشركة الدائنين والمصرفيات المستحقة والقروض محددة الأجل.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطبوعات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون ومصرفيات مستحقة

تدرج المطبوعات عن مبالغ سيتم دفعها في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات مستلمة، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

قروض محددة الأجل

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض محددة الأجل التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وتدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجمع عند عدم تحقق المطبوعات وكذلك من خلال إطفاء معدل الفائدة الفعلي.

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

عدم التحقق

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطبوعات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويترج الفرق في مبلغ القيم المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطبوعات المالية ويترج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون للمجموعة حق قانوني يلزم حالياً بمقاصة المبالغ المحققة وتتوي المجموعة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطبوعات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- 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 لأصل أو التزام ما باستخدام الافتراضات المحتملة ان يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

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

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

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

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

تم إدراج تحليل لتقييم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها في الإيضاح 16.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للتحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيمين عقاريين مسجلين مستقلين خارجيين ومعتمدين يتسمون بالخبرة في السوق الذي يقع فيه العقار. يعكس التقييم ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقارات الاستثمارية بصفة دائمة من الاستخدام دون توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم تحقق الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل في بيان الدخل المجمع في فترة عدم التحقق.

تم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقارات استثمارية إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. في حالة إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. وعندما تصبح الموجودات مبيعة أو خارج الخدمة، يتم استبعاد تكلفتها والاستهلاك المتراكم لها من الحسابات وتدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من البيع في بيان الدخل المجمع.

يتم احتساب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة بخمس سنوات في المتوسط.

ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلق بها. وتتحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

تتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك بصورة دورية لضمان توافق طريقة وفترة الاستهلاك مع النمط المتوقع للمزايا الاقتصادية الناتجة من بنود العقار والمعدات.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييمًا بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات الأخرى أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل أو وحدة إنتاج نقد عن قيمته الممكن استرداده، يعتبر الأصل منخفض القيمة ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده عن طريق تحقق خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع.

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن مبلغ العكس محدود بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل بمبلغه الممكن استرداده أو القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع ما لم يتم إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه وفي هذه الحالة، تتم معاملة العكس كزيادة إعادة تقييم.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون عنده تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها، بغض النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع أخذ الشروط التعاقدية المحددة للدفع في الاعتبار. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت إلى أنها تعمل كشركة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

إيرادات تأجير

يتم تحقق إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

إيرادات توزيعات أرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلامها.

إيرادات فوائد

تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاق الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي على مدى فترة الوديعة ذات الصلة.

الضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على استبعاد التحويل إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاضع للضريبة الخاص بالشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وبعد خصم مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة. وقد تم بموجب القانون خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. يتم تحميل مخصص الزكاة المحتسب طبقاً لهذه المتطلبات على بيان الدخل المجموع.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم فيها تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

المخصصات

يتم تحقق المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) ناتج عن حدث وقع من قبل، ويكون من المحتمل ضرورة التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية الالتزام ويمكن إجراء تقييم موثوق منه لمبلغ الالتزام.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

معلومات القطاع

القطاع هو جزء مميز من المجموعة يشترك في أنشطة تجارية يكتسب منها الإيرادات ويتكبد فيها الخسائر. تستخدم إدارة المجموعة القطاعات التشغيلية لتوزيع الموارد وتقييم الأداء على نحو متوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسنول اتخاذ القرارات التشغيلية. ومتى كان ملائماً، يتم تجميع القطاعات التشغيلية التي تبرز السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء ورفع التقارير عنها كقطاعات يمكن إعداد تقارير بشأنها.

تحويل العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم. وتحدد المجموعة لكل شركة العملة الرئيسية الخاصة بها ويتم قياس البنود المندرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بسعر صرف العملة الرئيسية السائد في تاريخ المعاملة.

تتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بسعر الصرف الفوري للعملة الرئيسية السائد في تاريخ التقارير المالية. تؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجموع.

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 فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية، وتحويل بيانات الدخل بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بهذه العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

3- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي على القيم المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف الاستثمارات

تتخذ الإدارة قراراً بشأن حيازة الاستثمار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كاستثمار مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كاستثمار متاح للبيع.

إن تصنيف الاستثمارات كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات. عندما يكون لهذه الاستثمارات قيم عادلة متوفرة وتكون التغييرات في القيمة العادلة مدرجة كجزء من بيان الدخل المجمع في حسابات الإدارة، فإن هذه الاستثمارات تصنف كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تصنف كافة الموجودات المالية الأخرى كمتاحة للبيع.

تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة قراراً بشأن حيازة العقار لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به لغرض التطوير أو عقار استثماري أو عقار ومعدات.

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

تصنف المجموعة العقار كعقار قيد التطوير إذا كان الغرض من حيازته هو التطوير.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار ضمن العقارات الاستثمارية إذا تم حيازته أو تطويره أو قيد التطويره بصورة رئيسية لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار ومعدات عند حيازته لغرض إشغال المالك.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم 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 تغييرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند حدوثها.

انخفاض قيمة الموجودات المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية.

تقييم الاستثمارات غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة؛
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً.

3- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى تقييمات تم إجراؤها من قبل اثنين من مقيمي العقارات المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. لغرض التقييم، اختارت المجموعة التقييم الأقل من بين التقييمين.

الأعمار الإنتاجية للعقار والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية للعقار والمعدات استناداً إلى الاستخدام المقصود من الموجودات والأعمار الاقتصادية لتلك الموجودات. يمكن أن تؤدي التغيرات اللاحقة في الظروف مثل التطورات التكنولوجية أو الاستخدام المتوقع للموجودات ذات الصلة إلى اختلاف الأعمار الإنتاجية الفعلية عن التقديرات المبدئية.

خسائر انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل، وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية ولكن التي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

4- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		مصنفة ك:
		أوراق مالية مسعرة
2,094,648	23,082,985	أوراق مالية غير مسعرة
946,582	1,091,116	صناديق مدارة
1,528	978	
<u>3,042,758</u>	<u>24,175,079</u>	

خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بحيازة موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بإجمالي مبلغ 22,329,750 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 2,467,307 دينار كويتي) منه مبلغ 20,516,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: لا شيء) تم استخدامه بموجب اتفاقية مبادلة لتسوية رصيد مدين ناتج من بيع موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 5).

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم ضمن الإيضاح 16.

5- موجودات مالية متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		أوراق مالية غير مسعرة
2,146,504	3,346,003	أوراق مالية غير مسعرة في محافظ مدارة
20,373,502	86,907	
<u>22,520,006</u>	<u>3,432,910</u>	

تم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، وذلك بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي يصعب التنبؤ بها وعدم توفر طرق مناسبة أخرى للوصول إلى قيمة عادلة متوقعة منها لهذه الاستثمارات.

خلال السنة الحالية، ترى الإدارة أن هناك أدلة موضوعية على الانخفاض في قيمة بعض الأوراق المالية غير المسعرة بمبلغ 11,271,083 دينار كويتي والتي تضمنت عدم توفر معلومات مالية حديثة والاضطرابات المالية الجوهرية للشركة المستثمر فيها والمعلومات المتاحة لنا حول عمليات الشركة المستثمر فيها. على الرغم من ذلك، فإن البيانات الملحوظة المطلوبة لتقدير مبلغ خسارة الانخفاض في القيمة محدودة ولا ترتبط تماماً بالظروف الحالية. نتيجة لذلك، استخدمت الإدارة الأحكام في تقدير مبلغ انخفاض القيمة المطلوب وسجلت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 11,271,083 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: لا شيء) في بيان الدخل المجمع.

5- موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

خلال السنة الحالية، باعت المجموعة بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 8,996,019 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: لا شيء) مما أدى إلى ربح محقق بمبلغ 13,666,461 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: لا شيء) وتم تسجيله في بيان الدخل المجموع (إيضاح 10). لاحقاً، قامت المجموعة بشيوية الأرضة المدينة الناتجة من بيع الموجودات المالية المتاحة للبيع عن طريق حيازة بعض الاستثمارات المدرجة بمبلغ 20,375,216 دينار كويتي والاستثمارات غير المسعرة بمبلغ 140,784 دينار كويتي والتي تم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4).

6- عقارات استثمارية

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
37,491,120	37,885,682	كما في 1 يناير
340,687	120,351	إضافات
195,681	-	تحويل
(4,109,000)	(435,682)	استبعاد
3,967,194	5,255	التغير في القيمة العادلة
<u>37,885,682</u>	<u>37,575,606</u>	كما في 31 ديسمبر

كما في 31 ديسمبر 2016، بلغت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية 37,575,606 دينار كويتي (2015: 37,885,682 دينار كويتي). تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم تم إجراؤه من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المهنيين المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات، أحدهما بنك محلي.

لغرض التقييم، قامت الإدارة بتعديل الافتراضات المستخدمة من قبل خبراء تقييم العقارات المهنيين المستقلين المتخصصين في تقييم عقارات دول مجلس التعاون الخليجي لتطبيق طريقة تحفظية تعكس التغيرات في الأسواق العقارية في دول مجلس التعاون الخليجي. بالتالي، انخفضت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من 39,926,038 دينار كويتي (2015: 40,458,603 دينار كويتي) استناداً إلى التقييم الأقل من التقييمين الذين تم إجراؤهما من قبل اثنين من خبراء التقييم المهنيين المستقلين لتصل إلى 37,575,606 دينار كويتي (2015: 37,885,682 دينار كويتي).

اتبع خبراء تقييم العقارات الطريقة التالية:

- تم تقييم العقارات المطورة التي تدر إيرادات تأجير باستخدام طريقة رسمة الإيرادات بافتراض السعة الكاملة للعقار.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	2016
6.4	7.4	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
10.15%	6.54%	معدل الرسمة
100%	100%	معدل الإشغال
		2015
5	6.2	متوسط الإيجار الشهري (لكل متر مربع) (دينار كويتي)
8.46%	6.58%	معدل الرسمة
100%	100%	معدل الإشغال

6- عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر جوهرية المتعلقة بتقييم العقارات الاستثمارية.

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	التغيرات في افتراضات التقييم	
دينار كويتي	دينار كويتي		2016
498,180	1,380,600	+/- 5%	متوسط الإيجار
474,457	1,314,857	+/- 5%	معدل الرسملة
(498,180)	(1,380,600)	- 5%	معدل الإشغال
			2015
1,973,085	2,068,019	+/- 5%	متوسط الإيجار
823,154	680,005	+/- 5%	معدل الرسملة
(795,107)	(747,030)	- 5%	معدل الإشغال

تم رهن عقارات استثمارية بمبلغ 24,260,000 دينار كويتي (2015: 24,000,000 دينار كويتي) لدى مؤسسة مالية إسلامية مقابل قرض محدد الأجل (إيضاح 8). بالتالي، تم تحويل سند ملكية تلك العقارات إلى شركة تابعة للمؤسسة المالية والتي أكدت كتابيا على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من تلك العقارات.

يتم تصنيف كافة العقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة ولم يتم إجراء تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 من قياسات القيمة العادلة كما ولم يتم إجراء تحويل إلى ومن المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

خلال السنة الحالية، باعت المجموعة عقارين استثماريين تبلغ قيمتهما المدرجة بالدفاتر 435,682 دينار كويتي (2015: 4,109,000 دينار كويتي) إلى طرف آخر وطرف ذي علاقة (إيضاح 12) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 456,152 دينار كويتي (2015: 4,149,000 دينار كويتي). الأمر الذي أدى إلى ربح محقق من بيع العقارات الاستثمارية بمبلغ 20,470 دينار كويتي (2015: 40,000 دينار كويتي) تم تسجيله في بيان الدخل المجمع.

7- دائنون ومصروفات مستحقة

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,576,316	1,640,158	دائنون تجاريون
436,727	366,425	مصروفات مستحقة ومخصصات
713,318	138,447	فوائد وتوزيعات أرباح مستحقة
457,982	551,487	إيجار مقدماً
601,573	716,165	أرصدة دائنة أخرى
4,785,916	3,412,682	

8 - قرض محدد الأجل

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,511,396	3,903,239	مجمل المبلغ
(775,296)	(519,488)	ناقصا: تكلفة مؤجلة
1,736,100	3,383,751	

8 - قرض محدد الأجل (تتمة)

تم الحصول على القرض محدد الأجل من مؤسسة مالية إسلامية محلية بمعدل فائدة بنسبة 5.25% سنوياً (2015): 6.48% بما يزيد بنسبة 3% عن معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي، ويستحق القرض السداد على أقساط سنوية استناداً إلى جدول إطفاء لمدة 10 سنوات.

خلال السنة الحالية، أبرمت الشركة الأم اتفاقية تسهيل جديد مع مؤسسة مالية إسلامية محلية بمبلغ 15,566,000 دينار كويتي والذي تم استغلاله جزئياً بمبلغ 2,566,000 دينار كويتي وهو مكفول بضمان رهن لبعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 24,260,000 دينار كويتي (إيضاح 6).

تم الحصول على قرض محدد الأجل بمبلغ 950,000 دينار كويتي (2015: لا شيء) من طرف ذي علاقة (إيضاح 12).

9 - حقوق الملكية

(أ) رأس المال

يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 541,904,233 سهم (31 ديسمبر 2015: 516,099,270 سهم) بقيمة 100 فلس لكل سهم والتي تتكون من أسهم نقدية وعينية.

(1) أسهم منحة

اعتمدت الجمعية العامة غير العادية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 2 مايو 2016 توزيع أسهم منحة بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. أدت أسهم المنحة إلى زيادة عدد الأسهم المصرح بها والمصدرة بما يقدر بعدد 25,804,963 سهم وزيادة رأس المال بمبلغ 2,580,496 دينار كويتي. تم تسجيل إصدار أسهم المنحة في النظام الأساسي للشركة الأم في 17 مايو 2016.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، أوصى مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 2% (2015: لا شيء) وأسهم منحة بنسبة 5% (2015: 5%) والتي تخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العامة السنوية والجمعية العامة غير العادية على التوالي.

(ب) احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة سنوياً إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل رصيد الاحتياطي القانوني نسبة 50% من رأس المال.

إن التوزيع من الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لدفع توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها أو الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

(ج) احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذه التحويلات السنوية بموجب قرار من الجمعية العامة السنوية للمساهمين بناءً على توصية من مجلس الإدارة.

10 - صافي إيرادات (خسائر) استثمار

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
(36,683)	-	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(187)	30,609	أرباح (خسائر) محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	9,484	إيرادات توزيعات أرباح
-	13,666,461	الربح من استبعاد موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 5)
-	(11,271,083)	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 5)
<u>(36,870)</u>	<u>2,435,471</u>	

11- ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

الأساسية:

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (باستثناء أسهم الخزينة).

المخففة:

يتم احتساب ربحية السهم المخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم والمعدل ليعكس تأثير تحويل خيارات الأسهم للموظفين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زانداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات الأسهم للموظفين.

2015	2016	
4,948,530	3,156,979	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
541,904,233	541,904,233	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
9.13 فلس	5.83 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

كانت ربحية السهم الأساسية والمخففة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 بقيمة 9.59 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد الأسهم نتيجة لأسهم المنحة المصدرة خلال السنة (إيضاح 9).

حيث إنه ليس هناك أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

12- معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة

يتمثل الاطراف ذات علاقة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

المجموع 2015 دينار كويتي	المجموع 2016 دينار كويتي	
-	91,704	بيان المركز المالي المجموع:
		مدينون ومدفوعات مقدماً
355,376	369,800	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
30,121	196	داننون ومصرفات مستحقة
-	950,000	قرض محدد الأجل (إيضاح 8)
		بيان الدخل المجموع:
-	10,000	ربح بيع عقارات استثمارية *
43,167	39,526	إيرادات تأجير
2,940	2,940	مصرفات عمومية وإدارية
-	49,200	تكاليف تمويل

تمثل الأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات علاقة الموضحة أعلاه الأرصدة والمعاملات مع شركة تم تحديدها كطرف ذي علاقة حيث إن الشركة الأم وهذه الشركة لهما أعضاء مجلس إدارة مشترك.

* خلال السنة الحالية، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 250,000 دينار كويتي (2015: لا شيء) إلى طرف ذي علاقة (إيضاح 6)، مما نتج عنه ربح بيع عقارات استثمارية بمبلغ 10,000 دينار كويتي (2015: لا شيء) وتم تسجيله في بيان الدخل المجموع.

12- معاملات وأرصدة لدى أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن الأعضاء الآخرين بالإدارة العليا خلال السنة هم كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
123,700	248,850	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
4,129	9,460	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
17,500	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة **
-	24,000	مكافأة اللجان الأخرى لمجلس الإدارة ***
<u>145,329</u>	<u>282,310</u>	

** اعتمدت الجمعية العامة السنوية في اجتماعها المنعقد بتاريخ 25 أبريل 2016 مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 17,500 دينار كويتي والتي تم تحميلها في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية 2015 وتم دفعها في السنة المنتهية 2016.

*** تمثل مكافأة اللجان الأخرى لمجلس الإدارة المكافأة الخاصة المقدمة لقاء المساهمات الإضافية المتعلقة بالمشاركة في لجان مجلس الإدارة وتخضع لموافقة الجمعية العامة السنوية لمساهمي الشركة الأم.

13- معلومات القطاعات

تنقسم المجموعة إلى قطاعات تشغيل لإدارة أنشطة أعمالها المختلفة. تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي. ولغرض تحليل القطاعات الرئيسية، قامت إدارة المجموعة بتوزيع أعمالها وخدماتها على القطاعات التشغيلية التالية:

أنشطة الاستثمار : تتضمن المشاركة في الاستثمارات وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

أنشطة العقارات : تتضمن إدارة العقارات والإنشاءات أو تطوير العقارات لبيعها في سياق أعمالها العادي بالإضافة إلى الخدمات العقارية الأخرى ذات الصلة.

ليس هناك معاملات فيما بين القطاعات. تم إعداد التقارير عن القطاعات التالية بطريقة تتسق بشكل أكبر مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسئول اتخاذ القرارات التشغيلية.

2015			2016			
المجموع	أنشطة العقارات	أنشطة الاستثمار	المجموع	أنشطة العقارات	أنشطة الاستثمار	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,860,009	6,840,648	19,361	5,705,982	3,270,511	2,435,471	إيرادات القطاع
4,948,572	4,943,517	5,055	3,160,892	796,936	2,363,956	نتائج القطاعات
66,258,165	44,497,172	21,760,993	69,673,980	42,043,610	27,630,370	موجودات القطاعات
6,522,016	5,527,944	994,072	6,796,433	6,690,521	105,912	مطلوبات القطاعات
371,511	371,511	-	130,733	130,733	-	الإنفاق الرأسمالي

14- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة ولكن تُدار هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والأدوات الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد في المجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتكون المطلوبات المالية الرئيسية على المجموعة من الأدوات المالية غير المشتقة مثل القرض محدد الأجل والدائنين الآخرين، والغرض الرئيسي من هذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. لدى المجموعة موجودات مالية متنوعة مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدنيين والأرصدة لدى البنوك والنقد والتي تنشأ مباشرة عن عملياتها.

إن المخاطر الرئيسية الناتجة من الأدوات المالية لدى المجموعة هي مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق.

يتولى مجلس الإدارة بصورة جوهرية مسؤولية وضع المنهج الشامل لإدارة المخاطر واعتماد استراتيجيات ومبادئ المخاطر.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل بما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتكون الموجودات المالية التي تتعرض لمخاطر الائتمان بصورة رئيسية من الأرصدة لدى البنوك والمدنيين.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان بالنسبة لبنود بيان المركز المالي المجموع دون مراعاة أي ضمان وتعزيزات ائتمانية أخرى.

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
583,583	3,686,232	أرصدة لدى البنوك
2,147,400	748,886	مدفوعات مقدماً
<u>2,730,983</u>	<u>4,435,118</u>	

فيما يلي تحليل تقادم الأرصدة المدينة غير المتأخرة وتلك المتأخرة ولكن لم تتخفض قيمتها ومخصص الديون المشكوك في تحصيلها في تاريخ التقارير المالية:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

أكثر من سنة واحدة	180-360 يوماً	180-0 يوماً	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
150,314	9,685	588,887	748,886	2016
908,200	481,559	757,641	2,147,400	2015

كما في 31 ديسمبر 2016، تعرضت الأرصدة المدينة بمبلغ 142,766 دينار كويتي (2015: لا شيء) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر مواجهة المجموعة لصعوبة في توفير الأموال للوفاء بالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تتولى إدارة الشؤون المالية للشركة إدارة مخاطر السيولة. وإدارة هذه المخاطر، تستثمر المجموعة في حسابات بنكية أو استثمارات أخرى يسهل تحقيقها. تقوم إدارة الشؤون المالية بمراقبة قائمة الاستحقاق للتأكد من توافر السيولة الكافية.

يلخص الجدول أدناه قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تشمل على مدفوعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية في 31 ديسمبر كانت كما يلي:

14- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

31 ديسمبر 2016		31 ديسمبر 2015	
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي
3,613,826	1,368,331	1,677,253	568,242
3,903,239	2,716,692	1,103,939	82,608
7,517,065	4,085,023	2,781,192	650,850
دائنون ومصرفات مستحقة قرض محدد الأجل			
إجمالي المطلوبات			
31 ديسمبر 2015			
المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي
4,820,658	374,121	3,444,131	1,002,406
1,936,555	964,665	721,970	249,920
6,757,213	1,338,786	4,166,101	1,252,326
دائنون ومصرفات مستحقة قرض محدد الأجل			
إجمالي المطلوبات			

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيعات الموجودات المحددة مسبقاً على فئات الموجودات المختلفة وتنوع الموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركيزات قطاع الأعمال والتقييم المستمر لظروف واتجاهات السوق وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من احتمال تأثير التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. يتم إدارة مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة والتي تتضمن القرض محدد الأجل.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

التأثير على ربح السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
±16,919	±50	31 ديسمبر 2016
±8,681	±50	31 ديسمبر 2015

مخاطر العملات الأجنبية

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

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في الكويت ودول مجلس التعاون الخليجي. نتيجة لذلك، تتعرض المجموعة للتغيرات في أسعار صرف الدرهم الإماراتي. ويمكن أن يتأثر بيان المركز المالي المجمع للمجموعة بصورة جوهرية بالحركة في هذه العملات.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل الشركة الأم عن طريق التقييم المستمر لسراكن المجموعة القائمة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف.

14- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليلاً للتأثير على ربح السنة والإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة ما يقدر بنسبة +/- 5% في سعر صرف العملات مقابل الدينار الكويتي عن المستويات المعمول بها في نهاية السنة مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. يعكس المبلغ التأثير الموجب أو السالب المحتمل.

2015	2016
التأثير على	التأثير على
ربح السنة	ربح السنة
دينار كويتي	دينار كويتي

±7,881

±28,853

العملة

درهم إماراتي

مخاطر أسعار الأسهم

مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة الأسهم الفردية. تقوم المجموعة بإدارة هذا النوع من المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز القطاعات.

فيما يلي التأثير على الأرباح نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بسبب التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة

2015	2016
دينار كويتي	دينار كويتي

104,732

1,154,149

مؤشرات السوق

سوق الأوراق المالية

15- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. تستند قائمة الاستحقاق للمدينين والمدفوعات مقدماً والدائنين والمصروفات المستحقة والتسهيلات البنكية في نهاية السنة إلى ترتيبات السداد التعاقدية. لقد تم تحديد قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات المتبقية استناداً إلى تقدير الإدارة لتسييل تلك الموجودات.

31 ديسمبر 2016			
المجموع	أكثر من سنة	3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
3,687,471	-	-	3,687,471
748,886	21,131	279,665	448,090
24,175,079	-	24,175,079	-
3,432,910	3,432,910	-	-
37,575,606	37,575,606	-	-
54,028	54,028	-	-
<u>69,673,980</u>	<u>41,083,675</u>	<u>24,454,744</u>	<u>4,135,561</u>
الموجودات			
أرصدة لدى البنوك ونقد			
مدينون ومدفوعات مقدماً			
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر			
موجودات مالية متاحة للبيع			
عقارات استثمارية			
عقار ومعدات			
المطلوبات			
دائنون ومصروفات مستحقة			
قرض محدد الأجل			
3,412,682	1,167,187	1,677,253	568,242
3,383,751	2,103,319	1,197,824	82,608
<u>6,796,433</u>	<u>3,270,506</u>	<u>2,875,077</u>	<u>650,850</u>

15- تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	31 ديسمبر 2015
				الموجودات
585,902	-	-	585,902	أرصدة لدى البنوك ونقد
2,147,400	908,200	481,559	757,641	مدينون ومدفوعات مقدماً
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
3,042,758	-	3,042,758	-	الأرباح أو الخسائر
22,520,006	22,520,006	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
37,885,682	37,885,682	-	-	عقارات استثمارية
76,417	76,417	-	-	عقار ومعدات
<u>66,258,165</u>	<u>61,390,305</u>	<u>3,524,317</u>	<u>1,343,543</u>	
				المطلوبات
4,785,916	339,339	3,444,130	1,002,447	دائنون ومصروفات مستحقة
1,736,100	902,772	624,996	208,332	قرض محدد الأجل
<u>6,522,016</u>	<u>1,242,111</u>	<u>4,069,126</u>	<u>1,210,779</u>	

16- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما هو مبين في إيضاح 2.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة (إيضاح 5) لا تختلف بصورة مادية عن قيمتها المدرجة بالدفاتر. بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية السائلة أو التي لها فترة استحقاق قصيرة الأجل (أقل من اثني عشر شهراً) فمن المفترض أن قيمتها المدرجة بالدفاتر تعادل قيمتها العادلة تقريباً. ينطبق هذا الافتراض أيضاً على الأدوات المالية ذات المعدلات المتغيرة.

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2016
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
24,174,101	1,091,116	23,082,985	أوراق مالية
978	978	-	صناديق إدارة
<u>24,175,079</u>	<u>1,092,094</u>	<u>23,082,985</u>	
المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المستوى 1 دينار كويتي	2015
			موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
3,041,230	946,582	2,094,648	أوراق مالية
1,528	1,528	-	صناديق إدارة
<u>3,042,758</u>	<u>948,110</u>	<u>2,094,648</u>	

خلال السنة لم يكن هناك تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

16- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية للموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

صافي المشتريات والمبيعات والتحويلات والتسويات في 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	في 1 يناير 2016 دينار كويتي	2016
---	--	---	--------------------------------	------

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - صناديق مدارة وغير مسعرة

1,092,094 144,534 - (550) 948,110

صافي المشتريات والمبيعات والتحويلات والتسويات في 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	في 1 يناير 2015 دينار كويتي	2015
---	---	---	--------------------------------	------

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر - صناديق مدارة وغير مسعرة

948,110 325,628 - (25) 622,507

فيما يلي تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تصنيفها ضمن المستوى 3:

أسلوب التقييم المدخلات الجوهرية غير الملحوظة حساسية المدخلات للقيمة العادلة

إن زيادة (نقص) بنسبة 1% في معدل الخصم للسيولة ستؤدي إلى (نقص) زيادة في القيمة العادلة بمبلغ 17 ألف دينار كويتي.	الخصم للسيولة	السعر إلى القيمة الدفترية	أوراق مالية غير مسعرة
إن زيادة (نقص) بنسبة 1% في مؤشر السوق ستؤدي إلى زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 14 ألف دينار كويتي.	مؤشر السوق <th>السعر إلى القيمة الدفترية</th> <th>أوراق مالية غير مسعرة</th>	السعر إلى القيمة الدفترية	أوراق مالية غير مسعرة

17- إدارة رأس المال

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

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة أن تقوم بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوما على إجمالي حقوق الملكية. وتدرج المجموعة القرض محدد الأجل والدائنين والمصروفات المستحقة ضمن صافي الدين ناقصا الأرصدة لدى البنوك والنقد.

2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	دائنون ومصروفات مستحقة قرض محدد الأجل ناقصا: الأرصدة لدى البنوك والنقد
3,412,682	4,785,916	
3,383,751	1,736,100	
(3,687,471)	(585,902)	
3,108,962	5,936,114	صافي الدين
62,877,547	59,736,149	إجمالي حقوق الملكية
4.9%	9.9%	معدل الإقراض