

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

31 مارس 2018 (غير مدققة)

**تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
إلى حضرات السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.**

مقدمة

لقد راجعنا بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") كما في 31 مارس 2018 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به لفترة الثلاثة أشهر المنتهية بذلك التاريخ. إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وعرضها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقرير المالي المرحلي". إن مسؤوليتنا هي التعبير عن نتيجة مراجعتنا لهذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقاً للمعيار الدولي 2410 "مراجعة المعلومات المالية المرحلية المنفذة من قبل المدقق المستقل للشركة" المتعلق بمهام المراجعة. تتمثل مراجعة المعلومات المالية المرحلية في توجيه الاستفسارات بصفة رئيسية إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقاً لمعايير التدقيق الدولية وعليه، فإنه يتعذر علينا التوصل إلى تأكيدات بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. وبالتالي فإننا لا نبدي رأياً يتعلق بالتدقيق.

النتيجة

استناداً إلى مراجعتنا، لم يرد إلى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من جميع النواحي المادية، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

إضافة إلى ذلك، واستناداً إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر المحاسبية للشركة الأم. وأنه حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبدالجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

15 مايو 2018

الكويت

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
810,897	-	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
589	-	إيرادات أخرى
-	276,611	إيرادات توزيعات أرباح
(128,047)	(198,391)	خسارة تحويل عملات أجنبية
(168,859)	(119,233)	تكاليف موظفين
(124,247)	(68,331)	مصروفات عمومية وإدارية
(492,673)	(46,702)	تكاليف تمويل إسلامي
		خسارة الفترة
(102,340)	(156,046)	
(0.09) فلس	(0.14) فلس	4 خسارة السهم الأساسية والمخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان الدخل الشامل المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
(102,340)	(156,046)
(420,150)	(567,935)
(420,150)	(567,935)
(522,490)	(723,981)

خسارة الفترة

خسائر شاملة أخرى

بنود خسائر شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع في
الفترة اللاحقة:

فروق تحويل عملات أجنبية

إجمالي الخسائر الشاملة الأخرى للفترة

إجمالي الخسائر الشاملة للفترة

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)

كما في 31 مارس 2018

31 مارس 2017 دينار كويتي	(مدققة) 31 ديسمبر 2017 دينار كويتي	31 مارس 2018 دينار كويتي	إيضاحات	
				الموجودات
				موجودات غير متداولة
39,260	24,171	18,384		ممتلكات ومعدات
105,062,696	105,459,497	104,763,773	5	عقارات قيد التطوير
30,671,013	28,726,697	28,494,105	6	عقارات استثمارية
5,236,037	4,967,669	4,967,669		استثمار في شركات زميلة
2,617,558	2,590,908	-		موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	2,627,063		ادوات حقوق ملكية
28,043,942	27,793,134	27,615,141		مدينو إجارة
171,670,506	169,562,076	168,486,135		
				موجودات متداولة
1,156,708	1,145,922	1,138,336		مدينو إجارة
9,919,084	9,072,811	8,987,530		مدينون ومدفوعات مقدما
814,150	654,734	698,938	7	ارصدة لدى البنوك ونقد
11,889,942	10,873,467	10,824,804		
183,560,448	180,435,543	179,310,939		إجمالي الموجودات
				حقوق الملكية والمطلوبات
				حقوق الملكية
110,727,500	110,727,500	110,727,500		راس المال
1,473,038	1,473,038	1,473,038		احتياطي إجباري
2,288	2,288	2,288		احتياطي عام
(1,473,038)	(1,473,038)	(1,473,038)		أسهم خزينة
6,838,437	5,985,333	5,417,398		احتياطي تحويل عملات اجنبية
(26,506,157)	(30,397,161)	(30,553,207)		خسائر متراكمة
91,062,068	86,317,960	85,593,979		إجمالي حقوق الملكية
				مطلوبات غير متداولة
27,508,422	22,744,624	22,744,624	8	دائنو تمويل إسلامي
44,160,311	44,030,906	43,739,435		دائنون ومصرفات مستحقة
360,165	430,096	443,959		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
72,028,898	67,205,626	66,928,018		
				مطلوبات متداولة
13,975,949	19,717,408	19,501,659	8	دائنو تمويل إسلامي
6,493,533	7,194,549	7,287,283		دائنون ومصرفات مستحقة
20,469,482	26,911,957	26,788,942		
92,498,380	94,117,583	93,716,960		إجمالي المطلوبات
183,560,448	180,435,543	179,310,939		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


مرزوق الرشيدان
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحق المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

	رأس المال	احتياطي إحصائي	احتياطي إحصائي عام	أسهم خيرية	احتياطي تحويل عملات أجنبية	خسائر مترابطة	المجموع
كما في 1 يناير 2018	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	5,985,333	(30,397,161)	86,317,960
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	(156,046)	(156,046)
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	(567,935)	-	(567,935)
إجمالي الخسائر الشاملة للفترة	-	-	-	-	(567,935)	(156,046)	(723,981)
كما في 31 مارس 2018	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	5,417,398	(30,553,207)	85,593,979
كما في 1 يناير 2017	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	7,258,587	(26,403,817)	91,584,558
خسارة الفترة	-	-	-	-	-	(102,340)	(102,340)
خسائر شاملة أخرى للفترة	-	-	-	-	(420,150)	-	(420,150)
إجمالي الخسائر الشاملة للفترة	-	-	-	-	(420,150)	(102,340)	(522,490)
كما في 31 مارس 2017	110,727,500	1,473,038	2,288	(1,473,038)	6,838,437	(26,506,157)	91,062,068

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع (غير مدقق)
للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2017	2018	ايضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
(102,340)	(156,046)	أنشطة التشغيل
		خسارة الفترة
		تعديلات لـ:
(810,897)	-	استرداد مطلوبات انتفت الحاجة إليها
37,082	13,863	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,938	5,787	استهلاك
128,047	198,391	خسارة تحويل عملات أجنبية
492,673	46,702	تكاليف تمويل إسلامي
(250,497)	108,697	
233,174	85,281	التغيرات في رأس المال العامل:
658,180	76,239	مدينون ودفعات مقدماً
		دائنون ومصروفات مستحقة
640,857	270,217	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(40,282)	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
600,575	270,217	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
-	(2,402)	إضافات إلى عقارات قيد التطوير
77,063	-	متحصلات من استرداد جزئي من شركة زميلة
(620,110)	(276,611)	ودائع في أرصدة بنكية محتجزة
607,608	228,174	مسحوبات من أرصدة بنكية محتجزة
64,561	(50,839)	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة الاستثمار
(665,139)	(218,957)	أنشطة التمويل
(665,139)	(218,957)	سداد دائني تمويل إسلامي
		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(3)	421	الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
185	31	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 1 يناير
182	452	الأرصدة لدى البنوك والنقد كما في 31 مارس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 13 تشكل جزءاً من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع لشركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 15 مايو 2018.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تأسست في الكويت وأسهمها مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. يقع مكتب الشركة الأم المسجل في برج السور، شارع السور، منطقة القبلة، ص.ب. 4238 الصفاة 13043، الكويت.

تزاول المجموعة أنشطة تطوير أنواع العقارات المختلفة وفقاً للنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة الأم. تقوم المجموعة بأنشطة أعمالها في منطقة الشرق الأوسط ومصر. تتم كافة الأنشطة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة لدى هيئة الرقابة الشرعية.

في 3 مايو 2018، وافقت الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم على البيانات المالية المجمع للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، كما وافقت على اقتراح مجلس الإدارة بشأن عدم توزيع أرباح على المساهمين.

2 المفهوم المحاسبي الأساسي

قامت المجموعة بإعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع على أساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي. وكما هو مبين بالإيضاح 8، لم تتمكن المجموعة كما في 31 مارس 2018 من الوفاء بأرصدة التمويل الإسلامي الدائنة في تواريخ استحقاقها بحوالي مبلغ 7.4 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 7.7 مليون دينار كويتي و31 مارس 2017: 3.1 مليون دينار كويتي)، كما تجاوزت مطلوباتها المتداولة الموجودات المتداولة بحوالي مبلغ 15.9 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 17.2 مليون دينار كويتي و31 مارس 2017: 8.6 مليون دينار كويتي) في 31 مارس 2018. ولقد قامت الإدارة ومساهمو الشركة الأم باتخاذ عدة إجراءات لتسوية مطلوبات المجموعة والحصول على تمويل طويل الأجل. وفيما يلي بعض هذه الإجراءات:

- خلال الفترة، قامت الشركة الأم بتسوية جزء من التزامات المرابحة الخاصة بها بمبلغ 218 ألف دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 665 ألف دينار كويتي و31 مارس 2017: 665 ألف دينار كويتي).
- تعقد المجموعة مناقشات مع المقرضين المتقنين للترتيب للتسوية وإعادة الجدولة وتقديم تغطية للضمانات المتعلقة بأرصدة دائني المرابحة المتبقية.
- لدى الشركة الأم خطط فعالة لبيع بعض الممتلكات بأسعار السوق الحالي في المستقبل القريب.

بناء على ما تقدم، وفي ضوء حقيقة أن إجمالي موجودات المجموعة يتجاوز مطلوباتها بحوالي مبلغ 85.6 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 86.3 مليون دينار كويتي و31 مارس 2017: 91.1 مليون دينار كويتي) كما في 31 مارس 2018، تأخذ الإدارة في اعتبارها أن المجموعة لديها ما يكفي من الموارد لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب. وبالتالي، تواصل المجموعة تطبيق مبدأ الاستمرارية في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع للمجموعة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية".

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع مماثلة لتلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 باستثناء التغييرات المبينة أدناه والنتيجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء" واللذين يسريان اعتباراً من 1 يناير 2018.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسر بعد. لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2018 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

تم إعداد البيانات المالية المجمع السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمع مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء في 1 يناير 2018 كما هو موضح أدناه.

إن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة لا تتضمن كافة المعلومات والإفصاحات المطلوبة لإعداد بيانات مالية كاملة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ويجب أن يتم الإطلاع عليها مقترنة بالبيانات المالية المجمعة السنوية للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إضافة إلى ذلك، فإن نتائج فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018 لا تعبر بالضرورة عن النتائج التي يمكن توقعها للسنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر 2018.

تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي. على الرغم من ذلك، فإن العملة الرئيسية للشركة الأم هي الدرهم الإماراتي.

السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص للتغييرات الأساسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15:

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 – الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، ويسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نموذجاً شاملاً فردياً للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء ويحل محل الإرشادات الحالية المتعلقة بالإيرادات والواردة حالياً في كافة المعايير والتفسيرات المتنوعة ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. يطرح المعيار نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل.

لم يكن لتطبيق المجموعة للمعيار الدولي للتقارير المالية 15 تأثير مادي على هذه المعلومات المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018. يجمع المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية ومحاسبة التغطية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية. التحقق والقياس.

لم تقم المجموعة بإعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المالية 2017 طبقاً لما هو مسموح في الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، فإن المعلومات المعروضة للسنة المالية 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة للفترة المنتهية في 31 مارس 2018. تم تسجيل الفروق في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات المالية والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018 وتم الإفصاح عنها ضمن الإيضاح 3.

فيما يلي ملخص بالتغييرات الأساسية على السياسات المحاسبية للمجموعة والناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية

قامت المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبني إلى موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر واستثمارات في أسهم مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. وتمت إعادة تصنيف استثمارات المجموعة في الصناديق المدارة والمصنفة سابقاً كاستثمارات متاحة للبيع طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إلى استثمارات في أوراق مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

إن الموجودات المالية في هذه الفئة هي تلك الموجودات التي إما يتم تصنيفها من قبل الإدارة عند التحقق المبني أو ينبغي إلزامياً قياسها وفقاً للقيمة العادلة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. تقوم الإدارة بتصنيف الأدوات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تستوفي بخلاف ذلك متطلبات قياسها وفقاً للتكلفة المطفأة أو وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي فروق محاسبية قد تنشأ. وبالنسبة للموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل مدفوعات للمبالغ الأساسية والفوائد فقط، فينبغي إلزامياً قياسها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر: (تتمة)
يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة. يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع. ويتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات في الأسهم المقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات.

أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
عند التحقق المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

يتم قياس الاستثمارات في الأسهم وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة. ويتم تحقق التغيرات في القيمة العادلة بما في ذلك بند تحويل العملات الأجنبية في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع ويتم عرضها في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كجزء من حقوق الملكية. ويتم تحويل الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع إلى الأرباح المرحلة عند عدم التحقق ولا يتم تسجيلها في بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع. يتم تسجيل إيرادات توزيعات الأرباح من الاستثمارات في الأسهم وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع ما لم تمثل بشكل واضح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار وفي تلك الحالة يتم تسجيلها في بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المرحلي المكثف المجمع. لا تخضع الاستثمارات في الأسهم وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لتقييم انخفاض القيمة.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات الموجودات المالية لتحقيق الأغراض من الأعمال. ولا يتم تقييم نموذج أعمال المجموعة على أساس كل أداة على حدة وإنما يتم تقييمه على مستوى أعلى للمحافظ المجمع ويستند إلى عوامل ملحوظة. وتشتمل المعلومات التي يتم مراعاتها على ما يلي:

- السياسات والأهداف الموضوعية للمحفظة وتطبيق تلك السياسات عملياً.
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وكيفية إدارة تلك المخاطر؛ بالإضافة إلى
- معدل التكرار المتوقع للمبيعات في الفترات السابقة وقيمتها وتوقيتها بالإضافة إلى أسباب تلك المبيعات والتوقعات حول نشاط المبيعات المستقبلية.

يستند تقييم نموذج الأعمال إلى السيناريوهات المتوقعة بصورة معقولة دون أخذ نموذج "السيناريو الأسوأ" أو "سيناريو حالات الضغط" في الاعتبار. في حالة تحقيق التدفقات النقدية بعد التحقق المبدئي بطريقة تختلف عن التوقعات الأصلية للمجموعة، لن تغير المجموعة تصنيف الموجودات المالية المتبقية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال، وفي المقابل ستقوم بإدراج هذه المعلومات عند تقييم الموجودات المالية المستحدثة أو المشتراة مؤخراً في الفترات اللاحقة.

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط)

تقوم المجموعة بتقييم الشروط التعاقدية للموجودات المالية لتحديد ما إذا كانت تستوفي اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "المبلغ الأساسي" بأنه القيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدئي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي. وتعرف الفائدة بأنها المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الأساسي ومخاطر الإقراض الأساسية الأخرى والتكاليف وكذلك هامش الربح. وعند تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تتمثل في مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فحسب، تراعي المجموعة ما إذا كان الأصل المالي يتضمن شروط تعاقدية قد تغير من توقيت أو مبلغ التدفقات النقدية التعاقدية بحيث لا تستوفي هذا الشرط. وتراعي المجموعة ما يلي:

3 أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تتمة)

تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط) (تتمة)

- الأحداث المحتملة التي قد تغير من مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية؛
- مزايا الرفع المالي؛
- شروط السداد ومد أجل السداد؛
- الشروط التي تحد من مطالبة المجموعة في التدفقات النقدية من موجودات محددة (مثل ترتيبات الموجودات التي لا تتضمن حق الرجوع)؛
- المزايا التي تعدل المقابل لقاء القيمة الزمنية للأموال - مثل إعادة تحديد معدلات الفائدة بصورة دورية.

إن الشروط التعاقدية التي تسمح بالتعرض لأكثر من المستوى الأدنى من الانكشاف للمخاطر أو التقلب في التدفقات النقدية التعاقدية غير المرتبطة بترتيب إقراض أساسي لا تتيح تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل في مدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط. وفي مثل هذه الحالات، يتم قياس الأصل المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومن خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

إعادة تصنيف الموجودات المالية

إن المجموعة لا تعيد تصنيف موجوداتها المالية لاحقاً للتحقق المبدئي إلا في الظروف الاستثنائية التي تقوم فيها المجموعة بشراء أو بيع أو إنهاء أحد خطوط الأعمال.

المطلوبات المالية

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، باستثناء معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المصنفة كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم عرض هذه الحركات في الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المرحلي المكثف المجمع.

انخفاض القيمة

قامت المجموعة بتسجيل خسائر الانخفاض في قيمة الموجودات المالية سابقاً استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبدية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدية" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى تغيير جوهري في طريقة محاسبة المجموعة عن خسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية عن طريق استبدال منهج الخسائر المتكبدية لمعيار المحاسبة الدولي 39 بمنهج خسائر الائتمان المتوقعة المستقبلي.

بالنسبة للموجودات المالية لدى المجموعة، قامت الإدارة بتطبيق المنهج المبسط الوارد ضمن المعيار وحددت خسائر الائتمان المتوقعة على مدار عمر الأداة لهذه الأدوات. واحتسبت الإدارة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة بخسائر الائتمان السابقة مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأطراف المقابلة والبيئة الاقتصادية.

وتعامل الإدارة الأصل المالي كأصل مقترن بحالات تعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 90 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل.

محاسبة التغطية

لم تجد المجموعة أي تأثير ناتج عن الإرشادات الجديدة المرتبطة بمحاسبة التغطية والواردة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9، حيث إن المجموعة لا تتعامل في أية أدوات مشتقة.

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2018

4 خسارة السهم الأساسية والمخففة

تحتسب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة).

الثلاثة أشهر المنتهية في
31 مارس

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(102,340)	(156,046)	خسارة الفترة
1,099,525,000	1,099,525,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة، بالصافي بعد أسهم الخزينة
(0.09) فلس	(0.14) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخففة

لا توجد أسهم عادية مخففة محتملة.

5 عقارات قيد التطوير

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
105,534,103	105,534,103	105,459,497	كما في بداية الفترة / السنة
-	1,385,777	2,402	إضافات
(471,407)	(1,460,383)	(698,126)	تعديل عملات أجنبية
105,062,696	105,459,497	104,763,773	كما في نهاية الفترة / السنة

تمثل العقارات قيد التطوير تكلفة العقارات ملك حر وتكلفة التطوير المتكبدة لاحقاً. تقع هذه العقارات في دولة الإمارات العربية المتحدة.

في تاريخ البيانات المالية، تم رهن العقارات قيد التطوير ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 103,528,293 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 104,215,784 دينار كويتي و31 مارس 2017: 103,807,275 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 8).

6 عقارات استثمارية

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
30,814,695	30,814,695	28,726,697	كما في بداية الفترة / السنة
-	(1,625,000)	-	خسائر غير محققة من إعادة التقييم
(143,682)	(462,998)	(232,592)	تعديل عملات أجنبية
30,671,013	28,726,697	28,494,105	كما في نهاية الفترة / السنة

في تاريخ البيانات المالية، تم رهن عقارات استثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,466,370 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي و31 مارس 2017: 4,538,456 دينار كويتي) كضمان مقابل أرصدة تمويل إسلامي دائنة (إيضاح 8).

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة
إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في والفترة المنتهية في 31 مارس 2018

6 عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة لعقارات استثمارية كما في 31 ديسمبر 2017 من قبل مقيمين مستقلين متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات المصنفة ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (إيضاح 12). ترى الإدارة أنه لم تطرأ أي تغييرات جوهرية على القيمة العادلة لهذه العقارات خلال الفترة المنتهية في 31 مارس 2018.

7 أرصدة لدى البنوك ونقد

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
814,150	654,734	698,938	أرصدة لدى البنوك ونقد
(813,968)	(654,703)	(698,486)	ناقصاً: أرصدة بنكية محتجزة
182	31	452	الأرصدة لدى البنوك والنقد لغرض بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

تمثل الأرصدة البنكية المحتجزة مبالغ محتفظ بها في حسابات مجمدة. لا تستطيع المجموعة استغلال هذه المبالغ حتى يتم الوفاء بالالتزامات المتعلقة بإنشاء وإنجاز بعض المشاريع.

8 دائنو تمويل إسلامي

31 مارس 2017	31 ديسمبر 2017	31 مارس 2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
42,680,186	43,580,468	43,314,382	مجمل المبلغ
(1,195,815)	(1,118,436)	(1,068,099)	ناقصاً: أرباح مؤجلة مستحقة
41,484,371	42,462,032	42,246,283	
27,508,422	22,744,624	22,744,624	مصنفة كـ:
13,975,949	19,717,408	19,501,659	غير متداولة
41,484,371	42,462,032	42,246,283	متداولة

إن المعدل الفعلي للأرباح المستحقة يتراوح من 4.5% إلى 7.0% (31 ديسمبر 2017: 4.5% إلى 7.0%) و31 مارس 2017: 4.5% إلى 7.0% سنوياً.

إن أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بمبلغ 37,218,813 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 37,416,106 دينار كويتي و31 مارس 2017: 36,412,203 دينار كويتي) مكفولة بضمانات على شكل عقارات قيد التطوير بمبلغ 103,528,293 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 104,215,784 دينار كويتي و31 مارس 2017: 103,807,275 دينار كويتي) (إيضاح 5)، وعقارات استثمارية بمبلغ 4,466,370 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,496,133 دينار كويتي و31 مارس 2017: 4,538,456 دينار كويتي) (إيضاح 6)، واستثمار في شركات زميلة بمبلغ 4,824,279 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 4,824,279 دينار كويتي و31 مارس 2017: 4,892,226 دينار كويتي)، واستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 1,500,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 1,500,000 دينار كويتي و31 مارس 2017: 1,500,000 دينار كويتي).

خلال الفترة، تعثرت المجموعة في سداد اقساط دائني تمويل إسلامي بمبلغ 7,443,305 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 7,662,265 دينار كويتي و31 مارس 2017: 3,063,760 دينار كويتي) وهي حالياً بصدد إعادة جدولة هذه الدفعات.

9 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة الشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تخضع للسيطرة أو السيطرة المشتركة أو التأثير الملموس من قبل هؤلاء الأطراف. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

لا يوجد معاملات وأرصدة مع الأطراف ذات علاقة في المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للفترة المنتهية في 31 مارس 2018.

مكافأة موظفي الإدارة العليا:

إن مكافأة موظفي الإدارة العليا خلال الفترة كانت كما يلي:

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
87,321	60,981	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
24,306	5,955	مكافأة نهاية الخدمة
<u>111,627</u>	<u>66,936</u>	

10 التزامات ومطلوبات محتملة

كما في 31 مارس 2018، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بإنفاق رأسمالي مستقبلي بمبلغ 10,786,624 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 10,858,504 دينار كويتي و 31 مارس 2017: 10,104,687 دينار كويتي).

شركة أيبيل للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيصاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)

كما في الفترة المنتهية في 31 مارس 2018

معلومات القطاعات 11

لاخراض الإدارة، تنتظم المجموعة في ثلاثة قطاعات جغرافية رئيسية:

- الإمارات العربية المتحدة
- الكويت
- دول أخرى

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحدها الجغرافية بصورة منفصلة لغرض اتخاذ قرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع على أساس العائد على الاستثمارات. لا يوجد لدى المجموعة أية معاملات فيما بين القطاعات.

المجموع	دول أخرى		الكويت		الإمارات العربية المتحدة	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
811,486	276,611	-	-	276,611	811,486	-
(913,826)	(432,657)	-	(779,519)	(337,529)	(134,307)	(95,128)
(102,340)	(156,046)	-	(779,519)	(60,918)	677,179	(95,128)
183,560,448	179,310,939	13,282,861	5,733,647	5,448,772	164,543,940	162,480,028
92,498,380	93,716,960	-	35,458,740	35,939,090	57,039,640	57,777,870

لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس

إيرادات القطاع
مصروفات القطاع

نتائج القطاع

كما في 31 مارس
موجودات القطاع

مطلوبات القطاع

شركة أبيار للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. وشركتها التابعة

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة (غير مدققة)
كما في للفترة المنتهية في 31 مارس 2018

12 القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم لبيع أصل او المدفوع لنقل التزام في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها:

- المستوى 1: أسعار معلنة في سوق نشط للنفس الأداة،
المستوى 2: أسعار معلنة في سوق نشط لأدوات مالية مماثلة او أساليب تقييم أخرى تستند جميع مدخلاتها الجوهرية الى البيانات المعروضة في السوق،
المستوى 3: أساليب تقييم لا تستند أي من مدخلاتها الجوهرية الى البيانات المعروضة في السوق.

الإدوات المالية:

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات التي لا تتوافر لها اسواق نشطة، تستخدم المجموعة اساليب التقييم المناسبة للظروف والتي يتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات المعروضة ذات الصلة والحد من استخدام المدخلات غير المعروضة.

تم عرض المنهجيات والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات في القسم الخاص بالسياسات المحاسبية الجوهرية في البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

إن الاستثمارات في اسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن القيمة المدرجة بالدفاتر لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات التي تحمل معدلات ربح يعاد تسعيرها فوراً بناء على حركة السوق في معدلات الربح.

13 إفصاحات حول الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي فئات التصنيف الأصلية والقيمة المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات التصنيف الجديدة والقيمة المدرجة بالدفاتر الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الجديدة المدرجة بالدفاتر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	إعادة القياس خسائر الانتمان أخرى	جميع المبالغ بالدينار الكويتي		التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		القيمة الأصلية المدرجة بالدفاتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	إعادة القياس خسائر الانتمان المتوقعة			
2,590,908	-	2,590,908	-	مقابلة للبيع التكلفة	القيمة العادلة	موجودات مالية متاحة للبيع مدرجة بالتكلفة
28,939,056	-	28,939,056	-	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مدينو إجارة
9,072,811	-	9,072,811	-	التكلفة المطفأة	التكلفة المطفأة	مدينون ومدفوعات مقدماً

وفقاً لتقييم الإدارة، فإن أثر إعادة قياس خسائر الانتمان المتوقعة ليس مادياً أو جوهرياً على المعلومات المالية بشكل عام.