

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

31 ديسمبر 2016

المحتويات

صفحة	
4 – 1	تقرير مراقب الحسابات المستقلين
5	بيان الأرباح أو الخسائر الجموع
6	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجموع
8 – 7	بيان المركز المالى الجموع
9	بيان التغيرات في حقوق الملكية الجموع
11 – 10	بيان التدفقات النقدية الجموع
52 – 12	إيضاحات حول البيانات المالية الجموعة



برج الشهداء، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفا 13116
الكويت
تلفون: +96522426999
فاكس: +96522401666
www.bdointernational.com

مدققون ومستشارون
عمارة السوق الكبير، برج أ، الدور التاسع
ص.ب 2986 صفادة 13030 الكويت
تلفون: 965(2244) 3900-9
فاكس: 965(2243) 8451
البريد الإلكتروني: gk@kw.gt.com
www.grantthornton.com.kw

تقرير مراقب الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين
شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع
الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية الجموعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية الجموعة لشركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي الجموع كما في 31 ديسمبر 2016، بيان الأرباح أو الخسائر الجماع ، بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر الجماع، بيان التغيرات في حقوق الملكية الجماع وبيان التدفقات النقدية الجماع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والاضمادات حول البيانات المالية الجموعة، بما في ذلك منخص اسبيسات اخلاقية الهامة.

برأينا، أن البيانات المالية الجموعة المذكورة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي الجماع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016، وعن نتائج أعمالها الجموعة وتدفقاتها النقدية الجموعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق المالي.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق. إن مسؤولياتنا وفق تلك المعايير قد تم شرحها ضمن فقرة مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجموعة الوارد في تقريرنا. كما أنها مستقلين عن الجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ، كما قمنا بالإلتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع متطلبات المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملازمة لتكون أساساً في ابداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية الكبرى في تدقيق البيانات المالية الجموعة للسنة المالية. ولقد تم استعراض تلك الأمور ضمن فحوى تقريرنا حول تدقيق البيانات المالية الجموعة ككل، وإلى التوصل إلى رأينا المهني حولها، وأننا لا نندي رأياً منفصلاً حول تلك الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدها وكيفية معالجتنا لكل أمر من تلك الأمور في إطار تدقيقنا له.

تابع / تقرير مراقي الحسابات المستقلين إلى السادة المساهمين لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية للمجموعة ما نسبته 65% من إجمالي الأصول وتشمل الأراضي والمباني سواء الواقعة داخل دولة الكويت أو خارجها. وتعتبر عملية تقييم العقارات الاستثمارية عملية حكمية هامة تتطلب العديد من الفرضيات التي تشمل العوائد الرأسمالية وابรادات الاجارات المستقبلية ومعدلات اشغال العقار وفترات عقود حق الانتفاع وتحديدها وتستعين الإدارة بمحاسبين خارجين لدعم تحديد القيمة العادلة، مع الاشارة الى العقارات قيد التطوير وبيان فيما إن كان بالإمكان تقدير القيمة العادلة لها أم لا بشكل يعتمد عليه. إن التغيرات في هذه الفرضيات والتقديرات قد تؤدي الى تغيرات جوهريه في تقييم العقارات الاستثمارية وبالتالي الى تغير القيمة العادلة في بيان الارباح او الخسائر وتعتبر الأفصاحات المتعلقة بالإفتراضات مهمة في دعم الإفتراضات وحساسية التقديرات لتقدير القيمة العادلة ، ونظراً للدرجة تعقيد إجراء تقييمات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ومدى أهمية الأفصاحات ذات الصلة بالإفتراضات المستخدمة فإننا نعتبر هذا الأمر من ضمن أمور التدقيق الرئيسية. إن افصاحات الجموعة حول عقاراها الاستثمارية مدرجة في الابصاح رقم (10).

إن اجراءات التدقيق التي قمنا بها شملت تقييم ملاءمة عملية الادارات المعنية بمراجعة وتقييم عمل المقيمين الخارجيين وتقسيماهم بما فيها اختبار الادارات لكتابة واستقلالية المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم ملاءمة منهجيات التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بما في ذلك المباحثات مع الادارة والمقيمين المستقلين مع اختبار التقديرات والإفتراضات ومنهجية التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية. كما حصلنا ايضا على المعلومات ذات الصلة المقدمة من قبل الادارة الى المقيمين المستقلين فيما يتعلق بابرادات الاجارات واسغال العقار لتأكد من أنها كانت متماشية مع المعلومات التي تم الحصول عليها خلال فقامنا باعمال التدقيق.

تقييم الإستثمارات المتاحة للبيع

تمثل استثمارات الجموعة في الإستثمارات المتاحة للبيع ما نسبته 22% من إجمالي الأصول. ونظراً لطبيعة تلك الإستثمارات، فإن تقييم تلك الإستثمارات مبني إما على أساس تقييمات خارجية مستقلة أو على نماذج تقييم تم تطويرها داخلياً من قبل الجموعة وليس على أساس أسعار معينة في أسواق نشطة. مما أدى ذلك الى وجود شكوك جوهريه حول قياس قيمة تلك الإستثمارات. تدرس الإداره ما إذا قد توفر لديها دليلاً موضوعياً على الخفض القيمة العادلة فيما يتعلق بالأسهم غير المسورة والتي تتضمن عدة عوامل من بينها مدى توفر معلومات مالية ، قدرة الشركة المستثمر فيها على الوفاء بالمتطلبات المالية والتمويلية مما يؤدي الى الخفض القيمة العادلة. وخلال السنة الحالية قامت الجموعة بتسجيل خسائر هبوط في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 4,868,607 د.ك. تتضمن الإستثمارات المتاحة للبيع أدوات دين، تقوم الإداره بدراسة مدى وجود ظروف وأدلة موضوعية على مدى وجود الخفض في القيمة ، ويتم مراجعة شروط وأحكام الاتفاقيات لتلك الإستثمارات. وبناء عليه، كان لتقدير القيمة العادلة لتلك الإستثمارات أهمية كبرى في تحقيقنا. مما تطلب صرف المزيد من الوقت الإضافي في مجهود التدقيق لتقدير مدى ملائمة تلك التقييمات والفرضيات التي بنيت عليها. وقد تم بيان ذلك ضمن ابصاح الجموعة حول تلك الإستثمارات المتاحة للبيع ضمن ابصاح رقم (12).

إن اجراءات التدقيق التي قمنا بها تضمنت تطابق القيمة الدفترية للاستثمارات غير المسورة مع تقييمات الجموعة الداخلية او الخارجية المعدة باستخدام تقنيات التقييم، تقييم واختبار ملاءمة التقديرات، الإفتراضات ومنهجية التقييم والمستندات الداعمة التي تم الحصول عليها والتوضيحات لتعزيز تلك التقييمات.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

إن الادارة مسؤولة عن "المعلومات الأخرى" تكون فقرة "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ، بخلاف البيانات المالية الجموعة وتقرير مراقي الحسابات. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي بند التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية الجموعة لا يعطي المعلومات الأخرى ولكن لا نعبر عن أي نتيجة تدقيق حوالها. فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية الجموعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى لمبنية أعلى واثناء القيام بذلك، تقوم بالنظر فيما اذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهرياً مع البيانات المالية الجموعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوّها اخطاء مادية. وإذا ما استنتجنا، بناء على الاعمال التي قمنا بها، بأن هناك فعلًا اخطاء مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فلنطلب منا بيان تلك الأمور، ليس لدينا اي شيء للتقرير عنه في هذا الشأن.

تابع / تقرير مراقي الحسابات المستقلين الى السادة المساهمين لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

مسئوليّة الادارة و المسئولين عن تطبيق الحكومة حول البيانات المالية الجموعة

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

ولإعداد تلك البيانات المالية الجموعة، تكون إدارة الشركة الأم مسؤولة عن تقييم قدرة الجموعة على تحقيق الاستثمارية، والافصاح، عند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستثمارية وتطبيق مبدأ الاستثمارية الخاسي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية الجموعة أو ايقاف انشطتها، أو عدم توفر أية بدائل آخر واقعي سوى إتخاذ هذا الإجراء.
يتحمل المسؤولين عن الحكومة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليّات مراقي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية الجموعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية الجموعة، بشكل متكمّل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وأصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا، ان التأكيدات للعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمّة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقّيق، سوف تكشف دائماً الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجتمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثّر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية الجموعة.

وتجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقّيق، تقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق. كما أنها:

- تقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية الجموعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفّر لنا أساساً لإبداء رأينا، أن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حنوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
 - استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لعرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء ارائي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
 - تقييم ملائمة السياسات الخاسية المتبعه ومعقولية التقديرات الخاسية المطبقة والإضافات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس الخاسية في تحقيق مبدأ الاستثمارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف تقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهريّة قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهريّة حول قدرة الجموعة على تحقيق الاستثمارية. وإذا ما توصلنا إلى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نفت الانتهاء لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الإضافات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية الجموعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإضافات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك إلى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الجموعة على تحقيق الاستثمارية.
 - تقييم الاطار العام للبيانات المالية الجموعة من ناحية العرض والتنظيم والمحوّي، بما في ذلك الإضافات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية الجموعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن الجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية الجموعة. انا مسؤولون عن توجيه والاشراف على واداء اعمال تدقيق الجموعة. لا زال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.
- لقد قمنا بالعرض على المسؤولين عن تطبيق الحكومة ، وضمن امور أخرى، خطة واطار وتوقيت التدقيق والأمور الجوهريّة الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك اية نقاط ضعف جوهريّة في نظام الضبط الداخلي التي نفت انتهاها أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن تطبيق الحكومة بما يقيد اتزامنا بمتطلبات اخلاقيّة المهنة المتعلقة بالاستقلاليّة، وتزويدهم بكلّة ارتباطنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيّلنا وجدت ، الاتّهان عليها.
- ومن بين الأمور التي تم التواصل بها مع المسؤولين عن تطبيق الحكومة، تلك الأمور التي تم تحديدها من قبلنا على أنّها الأهمية الكبيرة في تدقيق البيانات المالية الجموعة للسنة الحالية وتم اعتبارها بذلك، من أمور التدقيق الهامة. ولقد قمنا بالافصاح عن تلك الأمور ضمن تقرير التدقيق، ما لم تكن القوانين أو التشريعات الخالية تحد من الافصاح عن أمر معين، أو في حالات نادرة جداً، فرقنا عدم الافصاح عنها ضمن تقريرنا تخلياً لناتج عكسيّة قد تحدث نتيجة الافصاح عنها والتي قد تطغى على المصلحة العامة.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقلين الى السادة المساهمين لشركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تحفظ سجلات محاسبية منتظمة وان البيانات المالية الجمجمة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية الجمجمة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والاضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية الجمجمة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (١) لسنة ٢٠١٦ ولاخته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لها، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المدقعة، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (١) لسنة ٢٠١٦ ولاخته التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الأم، والتعديلات اللاحقة لها.


ملخص

قيس محمد النصف
مراقب حسابات مرخص رقم ٣٨ فئة أ
مراقب مرخص رقم ٥٠ فئة أ
النصف وشركاه
BDO


أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم ٥٠ فئة أ)
جرانت ثورتون - القطامي والعبيان وشركاه

الكويت

23 مارس 2017

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016		
		إيضاحات	الإيرادات
13,646,105	16,158,870		إيرادات تأجير العقارات
(9,081,130)	(7,506,882)		تكليف تشغيل العقارات
4,564,975	8,651,988		صافي إيرادات التأجير
-	663,087	7.1	ربح ناتج عن إستحواذ شركة تابعة
1,898,328	155,799	10	ربح بيع عقارات إستثمارية
3,520,575	3,881,973	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
657,666	80,124	13	حصة المجموعة في نتائج شركات زميلة
188,015	161,795		ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
(5,102,068)	(4,868,607)	12	هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(34,357)	(33,309)		خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
521,042	436,134		إيرادات توزيعات أرباح
204,617	14,576		ربح تحويل عملات أجنبية
191,164	341,242		إيرادات فوائد
(209,769)	-		صافي الخسارة الناتجة عن تسوية استداد مدینونية على الشركة الأم
2,000,000	-	8	رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
791,250	51,053	7	ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
-	598,476	7.2	توريض شركة زميلة للشركة الأم عن إيجارات العقارات الغير مخصصة
225,550	607,188		إيرادات أخرى
9,416,988	10,741,519		
			المصاريف والأعباء الأخرى
1,264,482	1,361,683		مصاريف عمومية وادارية
3,404,150	4,178,227		تكليف تمويل
307,038	185,369		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها من طرف ذي صلة
4,975,670	5,725,279		مجموع المصاريف والأعباء الأخرى
			الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية
4,441,318	5,016,240		والزكاة
(39,972)	(22,573)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(111,033)	(125,406)		ضرية دعم العمالة الوطنية
(44,413)	(50,162)		الزكاة
4,245,900	4,818,099		ربح السنة
4.69	5.32	9	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	ربع السنة
د.ك 4,245,900	د.ك 4,818,099	

(المصاريف) / الإيرادات الشاملة الأخرى :

بنود سيتم تحويلها إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في فترات لاحقة:

استثمارات متاحة للبيع :

(4,930,975)	(5,105,652)	- صافي التغير في القيمة العادلة
(31,958)	70,946	- المخول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة البيع
5,102,068	4,868,607	- المخول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع نتيجة هبوط القيمة
435,532	72,691	فروق ناتجة عن ترجمة عمليات أجنبية
574,667	(93,408)	إجمالي (المصاريف) / الإيرادات الشاملة الأخرى
4,820,567	4,724,691	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

بيان المركز المالي الجموع

الاصول	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
أصول غير متداولة		
ممتلكات ومعدات		590,637 د.ك 1,825,675 د.ك
عقارات إستثمارية		142,651,795 د.ك 164,728,737 د.ك
عقارات قيد التطوير		227,715 د.ك 310,634 د.ك
استثمارات متاحة للبيع		58,299,847 د.ك 55,585,600 د.ك
استثمارات في شركات زميلة		8,331,734 د.ك 8,296,379 د.ك
مجموع الأصول غير المتداولة	230,747,025 د.ك	210,101,728 د.ك
أصول متداولة		
عقارات للمتاجرة		- 13,139,105 د.ك
مستحق من أطراف ذات صلة		11,104,431 د.ك 1,684,124 د.ك
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى		3,992,834 د.ك 4,437,665 د.ك
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر		72,543 د.ك 39,234 د.ك
وديعة لأجل		98,448 د.ك 98,448 د.ك
النقد والنقد المعادل		10,053,360 د.ك 3,480,026 د.ك
مجموع الأصول المتداولة	22,878,602 د.ك	25,321,616 د.ك
مجموع الأصول	253,625,627 د.ك	235,423,344 د.ك
حقوق الملكية والخصوص		
حقوق الملكية		
رأس المال		90,671,294 د.ك 90,671,294 د.ك
علاوة إصدار		3,425,191 د.ك 3,425,191 د.ك
أسهم خزينة		(208,149) د.ك (208,149) د.ك
إحتياطي أسهم خزينة		2,298,155 د.ك 2,298,155 د.ك
إحتياطي إجباري		14,345,083 د.ك 14,846,707 د.ك
إحتياطي إختياري		2,188,928 د.ك 2,690,552 د.ك
إحتياطي ترجمة عملات أجنبية		468,245 د.ك 540,936 د.ك
إحتياطي القيمة العادلة		6,628,352 د.ك 6,462,253 د.ك
أرباح مرحلة		7,378,937 د.ك 11,193,788 د.ك
مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم	131,920,727 د.ك	127,196,036 د.ك
الحصص غير المسيطرة		19 - 7.3
مجموع حقوق الملكية	131,920,727 د.ك	127,196,055 د.ك

تابع / بيان المركز المالي الجموع

الخصوم	إيضاحات	د.ك	د.ك	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
خصوم غير متداولة				84,931,683	76,335,754
تسهيلات إئتمانية		21	-	642,200	2,297,432
قروض لأجل		22		1,531,625	998,256
التزام عقود الإيجار		23		1,131,242	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين					80,273,642
مجموع الخصوم غير المتداولة				87,594,550	946,512
مستحق إلى أطراف ذات صلة		15		7,495,834	1,250,000
تسهيلات إئتمانية - الجزء الجاري		21		1,108,518	3,771,000
قروض لأجل - الجزء الجاري		22	-		7,109,438
التزام عقود الإيجار - الجزء الجاري		23		5,808,954	10,171,560
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى		24		16,323,984	4,705,137
مستحق إلى بنك				3,373,060	27,953,647
مجموع الخصوم المتداولة				34,110,350	108,227,289
مجموع الخصوم				253,625,627	235,423,344
مجموع حقوق الملكية والخصوم					



إبراهيم صالح الدربيان
 رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.
والشركات التابعة لها
بيانات المالية الجمجمة
الجامعة
31 ديسمبر 2016

بيان التغيرات في حقوق الملكية الجمجم

المجموع		المسيطرون		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم								
				احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	احتياطي القيمة العادلة د.ك	ارباح موجه فرعى د.ك	احتياطي القيمة العادلة د.ك	احتياطي القيمة العادلة د.ك	احتياطي أحياطي د.ك	أسهم خزينة د.ك	علاوة اصدار د.ك	رأس أموال د.ك
126,974,777	72,612	126,902,165	8,547,997	6,489,217	32,713	1,744,796	13,900,951	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	2014
4,245,900	-	4,245,900	4,245,900	-	-	-	-	-	-	-	-	نجم السنة
574,667	-	574,667	-	139,135	435,532	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى
4,820,567	-	4,820,567	4,245,900	139,135	435,532	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات الشاملة للسنة
-	-	-	(888,264)	-	-	444,132	444,132	-	-	-	-	التحول إلى الاحتياطيات
(72,593)	(72,593)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بيان الشركة على حصص غير مسيطرة
(4,526,696)	-	(4,526,696)	(4,526,696)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح تقدمية
127,196,055	19	127,196,036	7,378,937	6,628,352	468,245	2,188,928	14,345,083	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	2015
4,818,099	-	4,818,099	4,818,099	-	-	-	-	-	-	-	-	نجم السنة
(93,408)	-	(93,408)	-	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-	إيرادات (مصاريف) شاملة أخرى
4,724,691	-	4,724,691	4,818,099	(166,099)	72,691	-	-	-	-	-	-	مجموع الإيرادات / (المصاريف) الشاملة للسنة
-	-	-	(1,003,248)	-	-	501,624	501,624	-	-	-	-	التحول إلى الاحتياطيات
(19)	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بيان الشركة على حصص غير مسيطرة
131,920,727	-	131,920,727	11,193,788	6,462,253	540,936	2,690,552	14,846,707	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294	2016

ان الإيضاحات المالية على الصفحات 12 - 52 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية الجمجمة.

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	ايضاحات	أنشطة التشغيل
د.ك	د.ك		ربح السنة
4,245,900	4,818,099		تعديلات : الاستهلاك
38,920	41,147		ربح ناتج عن إستحواذ شركة تابعة تكليف التمويل
-	(663,087)	7.1	ربح بيع عقارات استثمارية
3,404,150	4,178,227		التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(1,898,328)	(155,799)	10	حصة في نتائج شركات زميلة
(3,520,575)	(3,881,973)	10	ربح بيع استثمارات متاحة للبيع
(657,666)	(80,124)	13	خسارة هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(188,015)	(161,795)		خسارة غير عرقية من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
5,102,068	4,868,607	12	خصص ديون مشكوك في تحصيلها من طرف ذي صلة
34,357	33,309		إيرادات توزيعات أرباح
307,038	185,369		صافي خسارة ناتج عن استرداد مدینونية على الشركة الأم
(521,042)	(436,134)		إيرادات فوائد
209,769	-		تعويض شركة زميلة للشركة الأم عن إيجارات العقارات الغير محصلة
(191,164)	(341,242)		رد مخصصات التفت الحاجة إليها
-	(598,476)	7.2	ربح ناتج عن تصفية شركة تابعة
(2,000,000)	-	8	خصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(791,250)	(51,053)	7	التزام عقود الإيجار
230,696	186,163		
4,277,332	4,277,332		
8,082,190	12,218,570		
النحوتات في موجودات ومطلوبات التشغيل :			
(3,036,847)	4,736,997		أرصدة مستحقة من أطراف ذات صلة
1,400,272	(97,612)		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
(6,197,043)	119,504		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
790,361	819,802		مستحق إلى أطراف ذات صلة
(7,109,438)	(6,343,623)		المدفوع من التزام عقود الإيجار
(24,997)	(71,763)		خصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(6,095,502)	11,381,875		صافي النحوت من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل

تابع / بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	إيضاحات	
(532,460)	(1,089,336)		أنشطة الاستثمار
6,750	9,602		شراء ممتلكات و معدات
(1,552,906)	(1,182,820)		المحصل من بيع ممتلكات و معدات
(1,088,149)	(6,089)	10	المدفوع لعقارات قيد التطوير
8,981,868	1,086,595	10	شراء عقارات إستثمارية
303,451	115,479	13	المحصل من بيع عقارات استثمارية
-	(8,646,481)		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
(12,046,743)	(5,557,924)		صافي النقد المدفوع لشراء شركات تابعة
1,807,793	629,746		شراء استثمارات متاحة للبيع
-	(321,020)	17	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,210,749	-		أرصاده بنكية مختصرة
791,250	51,053	7	صافي الحركة على ودائع لأجل
521,042	436,134		المحصل من تصفية شركة تابعة
191,164	341,242		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(72,593)	(19)		إيرادات فوائد مستلمة
(1,478,784)	(14,133,838)		افتتاح حصص غير مسيطرة في شركة تابعة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
13,093,254	5,702,996		أنشطة التمويل
(558,974)	(4,413,200)		صافي التغير في تسييلات ائتمانية
4,705,137	(1,332,077)		صافي التغير في قروض لأجل
(3,404,150)	(4,178,227)		صافي التغير في المستحق إلى بنك
(3,843,490)	-		نكييف تمويل مدفوعة
9,991,777	(4,220,508)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
326,518	78,117		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة التمويل
2,417,491	(6,972,471)		صافي فروق تقييم العملة
7,309,351	10,053,360	17	صافي (النقص) / الزيادة في النقد و النقد المعادل
10,053,360	3,159,006	17	النقد و النقد المعادل في بداية السنة
			النقد و النقد المعادل في نهاية السنة
			 عمليات غير نقدية:
-	(8,206,678)		حيازه شركات تابعة
-	4,592,238	ج 25	بيع استثمارات متاحة للبيع
-	(1,751,600)	ب 25	شراء استثمارات متاحة للبيع
-	5,349,898		مستحق من أطراف ذات صلة
-	16,142		فروق تقييم العملة
812,563	-	10	إسليم حصة في عقار محلى مقابل تسوية مدینونه من طرف ذي صلة
217,852	-		إسليم حصص في شركة زميلة مقابل التنازل عن محفظة إستثمارية

ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس و أغراض الشركة الأم

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

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

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

ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

1. تابع / تأسيس و أغراض الشركة الأم

- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنشآت والعقارات اللازمية مباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعدة وتكييف الهواء بما يكفل الحفاظ على المبني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزادات العقارية.
- استغلال القواعد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأى وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنسى أو تشارك أو تشتري هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بها.
عنوان الشركة الأم: ص.ب 1257 الصفة 13013 دولة الكويت.

تم اصدار قانون الشركات الجديد رقم (1) لسنة 2016 في 24 يناير 2016 وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم الغاء قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له وقد تم تعديل القانون بأثر رجعي اعتبارا من 26 نوفمبر 2012 كما تم إصدار اللائحة التنفيذية للقانون رقم (1) لسنة 2016 بتاريخ 12 يونيو 2016 و تم نشرها بالجريدة الرسمية بتاريخ 17 يونيو 2016 واصبحت نافذة من تاريخ نشرها. على الشركة ان توفق اوضاعها مع أحكام اللائحة التنفيذية خلال فترة ستة أشهر من تاريخ النشر في الجريدة الرسمية.

تم التصريح باصدار البيانات المالية الجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 23 مارس 2017 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرسمية. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية الجموعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

2. أساس الإعداد

ان السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في اعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على اساس مماثل لكل السنوات المعروضة الا اذا ذكر خلاف ذلك.

تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الأصول المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الارباح أو الخسائر والأصول المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك."). وهي العملة الرئيسية والعرض للشركة الأم.

إن اعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة ، كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن الإيضاح رقم 6 الأحكام والتقديرات الهامة التي تم اتخاذها في اعداد البيانات المالية للمجموعة وتأثيرها.

3. بيان الالتزام

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

4. التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعولة لفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2016 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة لكن لم يكن لها أي أثر جوهري على المركز المالي او نتائج السنة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

يُفعَل لفترات المالية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11: المحاسبة عن شراء حصص في عمليات خاصة - تعديلات 1 يناير 2016

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 مبادرة الأفصاح - تعديلات 1 يناير 2016

معيار المحاسبة الدولي رقم 27 طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المفصلة - تعديلات 1 يناير 2016

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 المحاسبة عن شراء حصص في عمليات خاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 "ترتيبات الخاصة" تتطلب من مشترى الحصة في عملية الخاصة التي يشكل فيها النشاط العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال") لتطبيق كافة المبادئ المحاسبية لعمليات دمج الاعمال في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء تلك المبادئ التي تتعارض مع الارشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. كما تتطلب تلك التعديلات ايضاً الأفصاح عن المعلومات المطلوبة من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الخاصة بعمليات دمج الاعمال.

تنطبق التعديلات ايضاً على كل من الشراء المبدئي للحصة في عملية الخاصة وشراء حصة اضافية في عملية الخاصة (في الحالة الأخيرة، لا يتم اعادة قياس الحصص المحفظ بها سابقاً). كما تنطبق التعديلات ايضاً بصورة مستقبلية على شراء اخচص في عمليات الخاصة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات الحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

معايير الحاسبة الدولي رقم 1 مبادرة الاصفاح - تعديلات

تقوم التعديلات على معيار الحاسبة الدولي رقم 1 بإجراء التغييرات التالية:

- المادية: توضح التعديلات بان (1) المعلومات لا يجب حجبها بالتجميع او بتقديم معلومات غير مادية، (2) اعتبارات المادية تطبق على كل اجزاء البيانات المالية، و (3) حتى عندما يتطلب المعيار افصاحا محددا، عندها يتم تطبيق اعتبارات المادية.
- بيان المركز المالي وبيان الارباح والخسائر والدخل الشامل الآخر: تقوم التعديلات بما يلي: (1) تقديم توضيح بأن قائمة بنود المفردات التي سيتم عرضها في هذه البيانات يمكن عدم تجميعها وتجميعها كما هو مناسب وكذلك تقديم ارشادات اضافية حول المجموع الفرعية في هذه البيانات و (2) توضيح ان حصة المنشأة من الايرادات الشاملة الاخرى لشركات الرمزية الحاسبة حسب حقوق الملكية وشركات الخاصة يتبع عرضها في مجموعها كبنود مفردات واحدة سواء سيتم لاحقا اعادة تصنيفها او لا في الارباح والخسائر.
- ملاحظات: تقوم التعديلات باضافة امثلة اضافية لترتيب المسكة لتوضيح ان قابلية الفهم والمقارنة يجب النظر فيها عند تحديد ترتيب الملاحظات ولابد ان الملاحظات لا تحتاج الى عرضها بالترتيب المحدد حتى الان في الفقرة 114 من معيار الحاسبة الدولي رقم 1. كما قام مجلس معايير الحاسبة الدولية ايضا بحذف الارشادات والامثلة المتعلقة بتحديد السياسات الحاسبية اهمية التي لوحظ انها من المهم ان تكون غير مفيدة.

معايير الحاسبة الدولي رقم 27 طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المفصلة - تعديلات

ان التعديلات على معيار الحاسبة الدولي رقم 27 "البيانات المالية المفصلة" تسمح بأن يتم اختياريا الحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات الخاصة والشركات الرمزية باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المفصلة.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعولة بعد

باتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية ، تم اصدار بعض المعايير/ التعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولي ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكرا من قبل المجموعة.

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

يفعل لفترات المالية
التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

معايير الحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدققات النقدية - تعديلات

المعيار الدولي للنقارير المالية رقم 10 ومعيار الحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الأصول بين المستثمر وشركته الرمزية او لم يتم تحديد تاريخ شركة الخاصة - تعديلات

المعيار الدولي للنقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

المعيار الدولي للنقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار

1 يناير 2017

1 يناير 2018

1 يناير 2019

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات الحاسبية

4.2. تابع / المعاير المصدرة من مجلس المعايير الدولي ولكن غير المفعلة بعد

معايير المحاسبة الدولي رقم 7 PAS 7 بيان التدفقات النقدية – تعديلات

تحدد التعديلات إلى تحسين نوعية المعلومات المقدمة المستخدمة في البيانات المالية حول التغيرات في مديونية المنشأة والتدفقات النقدية المتعلقة بها (التعديلات: التغيرات غير النقدية).

- تتطلب من المنشأة تقديم اوضاعات تمكن للمستخدمين من تقييم التغيرات الالتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية. تقوم المنشأة بتطبيق حكمها عند تحديد الشكل والمضمون الأهداف للاوضاعات المطلوبة للوفاء بهذه المتطلبات.

- اقتراح عدد من الاصحاحات المحددة التي قد تكون ضرورية من أجل الوفاء بالمتطلبات المذكورة أعلاه، بما في ذلك: التغيرات في الالتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية التي تسببها التغيرات في تدفقات التمويل النقدية، معدلات الصرف الاجنبي أو القيم العادلة، أو الحصول على أو فقدان السيطرة على الشركات التابعة أو الشركات الأخرى.

- مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية للالتزامات الناشئة عن الانشطة التمويلية في بيان المركز المالي بما في ذلك تلك التغيرات المحددة مباشرةً أعلاه.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركه الزميلة او شركة الخاصة – تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية" ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الرميلة وشركات احاصة (2011)" تقوم بتوسيع معالجة بيع او مساهمة الاصول من المستثمر الى شركه الزميلة او شركة احاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او مساهمة الاصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").

- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة او شركة احاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصص في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينبع عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى حتى اكمال المشاريع الاخرى. مع ذلك، يسمح بالتنفيذ المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 FRIS 9 – الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) مؤخراً باصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل ان تمام خصمه لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقياس". يقوم المعيار الجديد بإدخال تغيرات واسعة النطاق على ارشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الاصول المالية كما يقوم ايضاً بإدخال مفهوم "خسارة انتظامية متوقعة" جديد خاص بهبوط قيمة الاصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضاً بتقديم ارشادات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط.

شرعت الادارة بتقييم اثر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 لكنها ليست بعد في وضع يمكنها من تقديم معلومات كمية. فيما يلي المجالات الرئيسية للأثر المتوقع في هذه المرحلة:

- ان تصنيف وقياس الاصول المالية سوف يحتاج الى مراجعة بناء على المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للاصول ونموذج الاعمال الذي يتم فيه ادارتها.

- ان اي هبوط في القيمة مبني على خسارة انتظامية متوقعة سوف يتطلب تسجيل على الدعم التجارية المدينية والاستثمارات في الاصول من نوع الديون المصنفة حالياً كاستثمارات متاحة للبيع ومحفظتها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر وفقاً للمعايير الجديدة.

- لم يعد بالامكان قياس الاستثمارات في الاسهم بالتكلفة ناقصاً هبوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات سيتم قياسها عوضاً عن ذلك بالقيمة العادلة. سيتم عرض التغيرات في القيمة العادلة في الارباح او الخسائر ما لم تقم الشركة بتصنيفها نهائياً لا رجعة فيها لعرضها في الابادات الشاملة الأخرى.

- اذا استمرت الشركة باختبار خيار القيمه العادله لبعض الخصوم المالية، عندها سيتم عرض تغيرات القيمة العادلة في الابادات الشاملة الأخرى الى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغيرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالشركة.

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعولة بعد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الاجار

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الثلاثة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، كما سيتم تسجيل عقود الاجار في بيان المركز المالي على شكل أصل حق اتفاق والالتزام تأجيري.

لم تقم الادارة حتى الآن بالتقيم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن أجل تحديد الأثر، تقوم الادارة حاليا بما يلي:

- اجراء مراجعة كاملة جمجمة الاتفاقيات للتقيم فيما اذا كانت اي عقود اضافية متتصبع الان عقد ايجار بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البنت في اي حكم التقاضي سيتم تطبيقه؛ اما التطبيق الكامل باثر رجعي او التطبيق الجزئي باثر رجعي (الامر الذي يعني انه لا حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا ب تقديم اعتداء اختياري من اعادة التقيم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، او تحتوي على؛ عقد ايجار، بالإضافة الى الاعفاءات الاخرى. ان البنت في اي من هذه الدرجات العملية سيتم تطبيقها هو امر هام لانها خيارات ملحة واحدة فقط.
- تقيم اقصاصاتها الخاصة بالتمويل وعقود الاجار التشغيلية لأن هذه من الحصول ان تشكل اساس المبلغ التي سيتم رسملتها وتتصبع اصول حق اتفاق
- تحديد اي اوضاعات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الاجار وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
- تقيم اقصاصات الاضافية الازمة.

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية المطبقة عند إعداد البيانات المالية الجموعة هي كما يلي:
5.1 أساس التجميع

تسيني الشركة الأم على المنشآة عندما تتعرض له، أو يكون لها الحق به، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشآة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشآة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة إلى المجموعة وينتفي تحييدها من التاريخ الذي توقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير والتي لا تزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، بإستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم .

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

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والأربادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحياة إلى تاريخ الاستبعاد.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.1 تابع / أسس التجميع

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

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

ان التغير في حصة ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي إلى فقدان المجموعة لسيطرة على الشركات التابعة يتم المحاسبة عليها كمعاملات حقوق ملكية. ان القيم الدفترية لحصة المجموعة والحقوق غير المسيطرة يتم تعديليها لتعكس التغيرات في حصتها المعنية في الشركات التابعة، واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الحصة غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية وبخصوص ملكي الشركة الأم.

5.2 دمج الأعمال

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

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

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

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

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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

5. تابع / السياسات الحاسبية глава

5.3 تحقق الإيرادات

تحقيق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان فيلس الإيرادات بصورة موثوقة منها. يجب أيضاً الالتزام بالمعايير المحددة التالية قبل تحقيق الإيرادات.

5.3.1 إيرادات الإيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات على أساس الاستحقاق.

5.3.2 توزيعات الأرباح

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

5.3.3 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات ومصاريف الفوائد عند استحقاقها ويستخدم معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.4 تكاليف التمويل

يتم احتساب وادارج تكاليف التمويل على أساس توزيع نسيجي ، مع الاخذ في الاعتبار الرصيد الاساسي لمبلغ التمويل القائم ونسبة العائد / التكلفة المطبقة .

5.5 عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر ، ويتم تصفيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التسوية على الفترات الحاسبية تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقد الإيجار.

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف المبدئي بال موجودات المستأجرة وفقاً لعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي الجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي الجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الأرباح أو الخسائر الجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.6 ممتلكات ومعدات

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

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

يتم تحديد البيانات الخاصة بتحديديات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المترافق الخاص به من الحسابات وأية أرباح ناجمة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع.

5.7 العقارات الاستثمارية

تُمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحفظة بها لغرض التأجير و/أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي الجموع بقيمها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين متخصصين خارجين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وظيفة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة ببيانات من السوق.

يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر مسوأ ناجمة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم الجماعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.8 عقارات للمتاجرة

يتم إثبات عقارات للمتاجرة بالتكلفة و صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. التكلفة هي المصروف المتثبتد لوضع العقار في حالة الحالية بما في ذلك تكلفة التمويل المحددة. صافي القيمة الممكن تحقيقها تستند إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقعة تكتيدها عند الإكمال والإستبعاد.

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات الحاسبية الهاامة

5.9 عقارات قيد التطوير

يتم قيد التكاليف المتکبدة على إنشاء أو إنتاج أصول رأسمالية ضمن العقارات قيد التطوير حتى يتم الإنتهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الأصول وعندئذ يتم إعادة تصنيفها إلى آلات ومعدات أو عقارات استثمارية أو عقارات بعرض المتاجرة، وتتضمن كافة التكاليف المباشرة بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المتکبدة التي يمكن تحصيصها على أساس معقول.

5.10 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات معاونة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيف قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بمحصلة المجموعة في أرباح أو خسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات الالازمة لمطابقة السياسات الحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير الحقيقة، يتم اختيار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكيد من عدم الخفاض قيمتها. وعندما يتم حذف الخسائر غير الحقيقة، يتم اختيار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكيد من عدم الخفاض قيمتها. لا تتعدي خالية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات الالازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكيد من أن السياسات الحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافة إليها المبالغ الحصولة نتيجة البيع، ضمن بيان الأرباح أو الخسائر الجماع.

5.11 اختيار الخفاض قيمة الأصول غير المالية

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

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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات الخاسبية الهامة

5.12 الادوات المالية

5.12.1 التتحقق ، القياس المبدئي وعدم التتحقق

يتم تتحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتغرس مبدئيا بالقيمة العادلة المعددة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تغرس مبدئيا بالقيمة العادلة، مبين أدناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

- يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة اذا كان ذلك مناسبا) اما
- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
- او عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الاصل او عندما تتحمل المجموعة الالتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي الى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" او
 - (ا) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزایا الأصل او
 - (ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل او الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزایا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .
- عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الاصل او تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بتحويل او الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزایا الأصل او تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تتحقق اصل جديد الى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل.
- لا يتم تتحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الالتزام الحدود او إعفاءه او الغاؤه او انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال التزام مالي باخر من نفس المفترض بشروط مختلفة بشكل كبير ، او بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التبديل او التعديل كعدم تتحقق للالتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح او الخسائر الجمجم.

5.12.2 التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

لعرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها إلى الفئات التالية عند التتحقق المبدئي :

- قروض وذمم مدينة

أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر (FVTSL)

أصول مالية متاحة للبيع (AFS).

- ان كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم الخفضان قيمتها على الأقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما اذا كان هناك اي دليل موضوعي بأن احد الأصول المالية او مجموعة اصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.
- ان كافة الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالأصول المالية المسجلة في الأرباح او الخسائر تظهر ضمن تكاليف التمويل، ايرادات التمويل او البنود المالية الأخرى، باستثناء انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والتي تظهر ضمن المصاريف الأخرى.

- القروض والذمم المدينة

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

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

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والذمم المدينة إلى الفئات التالية:

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.12. تابع / الأدوات المالية

5.12.2. تابع / التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

- * الدعم التجارية المدئية

تظهر الدعم التجارية المدئية بمبلغ الفاتورة الاصلية ناقصاً مخصص اي مبالغ غير قابلة للاستهلاك. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.

- * النقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد وأرصدة لدى البنوك من نقد في الصندوق وارصدة لدى البنوك وارصدة لدى محافظ استثمارية بادارة الغير.

- * الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر

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

يتم قياس الأصول في هذه الفترة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر تسجل في الأرباح أو الخسائر. كما ان القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفترة يتم تحديدها بالرجوع الى معاملات السوق النشطة او باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

- * الأصول المالية المتاحة للبيع

ان الأصول المالية المتاحة للبيع هي اصول مالية غير مشتقة اما محددة هذه الفترة او غير مؤهلة لادراجها في اي فئات اخرى للأصول المالية.

ان الأصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم ادراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الخفاض القيمة، ان وجدت. يتم تسجيل تكاليف الخفاض القيمة في الأرباح او الخسائر. ان جميع الأصول المالية الأخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما ان الأرباح والخسائر تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر الخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الأجنبية على الأصول النقدية تسجل في الأرباح او الخسائر. عند استبعاد الأصل او تحديده على انه قد انخفضت قيمته، فإن الأرباح او الخسائر التراكمية المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى يتم إعادة تصفيتها من احتياطي حقوق الملكية الى الأرباح او الخسائر وظهور التعديل اعادة تصفيف ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقدير فيما اذا كان هناك دليل موضوعي على ان احد الأصول المالية المتاحة للبيع او مجموعة اصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. وفي حال استثمارات الأسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي الخفاضاً جوهرياً او متواصلاً في القيمة العادلة لاستثمار الأسهم عن تكلفته. يتم تقدير "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل السنة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الأصلية. وحيثما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الخسارة التراكمية من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم تسجيلها في بيان الأرباح او الخسائر الجماع.

يتم تسجيل رد خسائر الخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى، باستثناء الأصول المالية التي هي عبارة عن اوراق دين تسجل في الأرباح او الخسائر فقط اذا كان بالامكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.12 تابع / الأدوات المالية

5.12.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة فروض وتسهيلات إئتمانية وذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى. يعتمد القويس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

- الذمم التجارية الدائنة

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

- تسهيلات التسمية

تمثل التسهيلات الإئتمانية دائن توقييل المرااحة في البالغ المستحقة الدفع على أساس السداد المؤجل للحصول المشتراء بموجب اتفاقيات مراجحة. يدرج دائن توقييل المرااحة محصل المبلغ المستحق مطروحا منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصروف على أساس نسي زمي مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

- القروض

يتم تسجيل القروض لأجل يبلغ أصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي الجماع. تحمل الفوائد كمصاروف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى. تقلص كافة القروض لاحقا بالتكلفة المقطأة باستخدام طريقة معدل الفائدة. جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للأدوات المالية، إن وجدت، المعلنة في الأرباح أو الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل أو ايرادات التمويل.

5.12.4 التكاليف المقطأة للآدوات المالية

يتم احتساب هذه التكاليف باستخدام طريقة الفائدة الفعلية تقاصداً مخصص انخفاض القيمة. إن عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار أي علاوة أو خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.12.5 محاسبة تواريخ المتأخرة والسداد

إن جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للحصول المالي يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتأخرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الأصول. إن المشتريات اوالمبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الأسواق.

5.12.6 تسوية الأدوات المالية

يتم تسوية الأصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي الجماع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية البالغ المسجلة وكانت هناك نهاية للتسوية على أساس صافي او لتحقيق الأصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.12.7 القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمرأكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمرأكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة. بالنسبة للآدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على أساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهريّة؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 29.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.13 حقوق الملكية، الاحتياطيات ودفعات توزيعات الارباح

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

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

تتضمن البنود الأخرى حقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية – والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الداجحة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي
- احتياطي القيمة العادلة – والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع تتضمن الارباح المحتفظ بها كافية الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.14 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

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

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

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

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المذكر المالي اجمع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امراً مستبعداً.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية العامة

5.15 أسمهم الخزينة

ت تكون أسمهم الخزينة من أسمهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شرائها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها او الغائبة حتى الآن، يتم احتساب أسمهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة، ومحظوظ هذه الطريقة ، فإن متوسط التكلفة الموزون للأسمهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسمهم الخزينة ، تقييد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية ، ("احتياطي أسمهم الخزينة") ، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما ان أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح الحفظ بما تم على الاحتياطي القانوني والأخباري. لا يتم دفع أي ارباح نقدية على هذه الأسمهم. ان إصدار أسمهم المذكورة يزيد من عدد أسمهم الخزينة بصورة نسبية وبانخفاض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لأسهم الخزينة.

5.16 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البنية بين القطاعات بالاسعار المترادفة. ولاغراض الادارة، تستخدم المجموعة نفس سياسات المقايس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالإضافة الى ذلك، فان الأصول او الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع.

5.17 ترجمة العملات الأجنبية

5.17.1 عملة العرض الرئيسية

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

5.17.2 معاملات العملة الأجنبية والارصدة

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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات الخاسبية الهامة

5.17.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فإن جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي عند التجميع. كما أن العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. إن تغيرات الأصول والخصوم العادلة الناشئة عن شراء منشأة أجنبية قد ثبتت معاملتها كأصول وخصوم لمنشأة أجنبية وتم تحويلها إلى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما أن الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها إلى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الإيرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية أجنبية، فإن فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تضييقها إلى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

5.18 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خصوصاً لاتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة العabilين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تتحسب كنسبة من رواتب الموظفين وتنحصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.19 الضرائب

5.19.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 6% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعمليات الاحتساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة، مكافآت اعضاء مجلس الادارة والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثناؤها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.19.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 62.5% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة. وطبقاً للقانون، فإن الخصومات المسموح بها تتضمن حصة في نتائج الشركات الزميلة المدرجة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية.

5.19.3 الركبة

تحسب حصة الركبة بنسبة 6% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58/2007 المعمول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

6. احكام الادارة الهامة وعدم التأكيد من التقديرات

ان اعداد البيانات المالية الجموعة يتطلب من الادارة اتخاذ الاحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الابادات والمساريف والاصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فان عدم التأكيد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي الى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة للكل من الاصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 احكام الادارة الهامة

عند تطبيق السياسات الحاسبية للمجموعة، تقوم الادارة باتخاذ الاحكم الهامة الثانية والتي لها اكبر الاثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية الجموعة:

6.1.1 تصنیف الادوات المالية

يتم اتخاذ احكام في تصنیف الادوات المالية بناء على نية الادارة بالشراء. تقوم المجموعة بتصنیف الاصول المالية كاصول محتفظ بها لغرض المتاجرة اذا قمت حيازتها بصفة اساسية من اجل تحقيق ربح قصير الاجل.

ان تصنیف الاصول المالية كاصول محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الارباح او الخسائر يعتمد على كيفية قيام الادارة بمراقبة اداء تلك الاصول المالية. وعندما لا يتم تصنیفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم ادراجها كجزء من الارباح او الخسائر في حسابات الادارة، عندها يتم تصنیفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الارباح او الخسائر. ان تصنیف الاصول كقرض و مدینین يعتمد على طبيعة تلك الاصول. فإذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الاصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة او محددة، عندها يتم تصنیف الاصول المالية كقرض و مدینین. جميع الاصول المالية الاخرى يتم تصنیفها كاصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنیف العقارات

يتعين على الادارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنیفه كعقار للمتاجرة ان عقار قيد التطوير او عقار استثماري. تقوم المجموعة بتصنیف العقار كعقار قيد التطوير اذا تم حيازته بصفة اساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الاعمال العادية. تقوم المجموعة بتصنیف العقار كعقار استثماري اذا تم حيازته ل لتحقيق ايرادات من تأجيره او لرفع قيمته او لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

6.1.3 تقسیم السيطرة

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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

6. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التأكيد من التقديرات

6.2 عدم التأكيد من التقديرات

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

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الرمزية

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

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات الأسهم المتاحة للبيع

تقوم الجموعة بمعاملة استثمارات الأسهم المتاحة للبيع على اى انخفاض قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهرى او متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها او عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ان تحديد الانخفاض "جوهرى" او "متواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 القيمة العادلة للادوات المالية

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

6.2.4 تقييم العقارات الاستثمارية

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

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. الشركات التابعة

النشاط	بلد التأسيس حقوق التصويت ونسبة الملكية			الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2015		31 ديسمبر 2016	
	%	%		
الاستثمار عقاري	%100	%100	الولايات المتحدة الأمريكية	شركة مزارع اللوؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية
الاستثمار عقاري	%96	%96	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مغلقة)
الاستثمار عقاري	%99.99	%99.99	الكويت	شركة الجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قابضة)
الاستثمار عقاري	%100	%100	جزر كaiman	شركة كريوك ديت المحدودة
الاستثمار عقاري	%100	%100	جزر كaiman	شركة كريوك أكويتي المحدودة
الاستثمار عقاري	%100	%100	جزر كaiman	شركة كريوك ميكير ديت المحدودة
الاستثمار عقاري	%100	%100	جزر كaiman	شركة كريوك ميكير أكويتي المحدودة
الاستثمار عقاري	%100	%100	جزر كaiman	شركة كريوك يوتل ميامي ديت المحدودة
الاستثمار عقاري	%100	%100	جزر كaiman	شركة كريوك يوتل ميامي أكويتي المحدودة
الاستثمار عقاري	%100	%100	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (7.1)
الاستثمار عقاري	-	%100	الكويت	شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م (7.2)
الاستثمار عقاري	-	%99		

- قامت الشركة الأم بتجميع جميع الشركات التابعة بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 .

- خلال السنة السابقة قالت الشركة الأم بالصادقة على تصفية الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك (مغلقة) (شركة تابعة سابقاً) تصفية طوعية، وتم تحصيل مبلغ 51,053 د.ك خلال السنة الحالية (2015: 791,250 د.ك)، وحيث أن الشركة الأم كانت قد سجلت خسارة إخفاض للكامل قيمة إستثمارها في شركتها التابعة الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي ش.م.ك (مغلقة) في سنوات سابقة حيث أدرج الاستثمار في دفاتر الشركة الأم بمبلغ 1 دينار كويتي، فقد تم تسجيل كامل المبالغ المستلمة من عملية التصفية كربح ناتج عن تصفية شركة تابعة في بيان الأرباح أو الخسائر الجمجم.

7.1 شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان).

قامت الشركة الأم خلال السنة بزيادة نسبة مساهمتها بشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) من 49% إلى 100%، واستناداً إلى ذلك تم تجميعها كشركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم. وقد تم تجميع البيانات المالية لشركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) بناء على البيانات المالية المعدة من قبل إدارة الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2016، وفقاً لعقد الإتفاق المبرم بين الشركة الأم وشركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ك (عامة)، تقوم شركة إيفا للفنادق والمنتجعات ش.م.ك (عامة)، بالتنازل عن 51% من حصصها في شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) لصالح الشركة الأم.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.1 تابع / شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان).

وقد قامت الشركة الأم بسداد المبلغ الإجمالي المستحق عن هذه المعاملة والبالغ 7,458,763 د.ك عن طريق دفع مبلغ 3,382,401 د.ك نقداً وتسوية الرصيد المستحق من شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل للشركة الأم والبالغ 4,076,362 د.ك كما بدفعات الشركة الأم . وقد نتج عن تلك المعاملة ربح يبلغ 663,087 د.ك تم إدراجه في بيان الأرباح أو الحسابات المجمع.

فيما يلي بيان تفاصيل المقابل المنفق عليه لزيادة حصة المساهمة وتفاصيل الأصول والخصوم المعرفة للشركة التابعة:

كما في 1 أكتوبر

2016

د.ك

3,382,401

4,076,362

7,458,763

(8,121,850)

663,087

المقابل المنفق عليه لزيادة حصة المساهمة بالشركة التابعة

مبلغ نقدى عند توقيع العقد

تسوية الرصيد المستحق من شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل إلى الشركة الأم

اجمالي المقابل المنفق عليه لشراء شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (الشركة التابعة الجديدة)

صافي قيمة الأصول المعرفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ

ربح ناتج عن إستحواذ شركة تابعة

كما في 1 أكتوبر

2016

د.ك

196,451

13,139,105

71,124

252,481

68,848

323,351

(12,830)

(3,146,643)

(2,751,451)

(18,586)

ممتلكات و معدات

عقارات للمناجرة (إيضاخ 14)

استثمارات متاحة للبيع

مستحق من أطراف ذات صلة

ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

النقد و النقد المغادر

مستحق إلى أطراف ذات صلة

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

تسهيلات إنسانية

محخص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

صافي قيمة الأصول المعرفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.1 تابع / شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان).

تحدد تاريخ الإستحواذ على الشركة التابعة بتاريخ 1 أكتوبر 2016 وهو تاريخ وجود سيطرة للشركة الأم عليها. تمت الحاسبة عن معاملة الإستحواذ باستخدام طريقة توزيع مبلغ الشراء على الأصول المعرفة للشركة.

تم تحديد القيمة العادلة و المعرف بـها للأصول و الخصوم المشترة من قبل إدارة الشركة الأم.

كمـا في	31 ديسمبر 2016	د.ك	سداد مبلغ نقدـي خلال السنة
		(323,351)	ارصـدة لدى البنـoks ثم الإستـحواذ عـلـيـها
		3,059,050	صـافي النقـد المـدفـوع لـشرـاء شـرـكة تـابـعة

7.2 شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م

قامت الشركة الأم في بداية السنة بالاستحواذ على كامل حصص شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م وهي شركة مملوكة بالكامل سابقاً من قبل شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة للشركة الأم).

تتمثل الأغراض التي تأسست من أجلها شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م في شراء وتطوير وبيع العقارات الاستثمارية وإدارة عقارات الغير وشراء وبيع الأسهم والسندات وهي المالكة لمبني مجمع ارابيلا - البدع، وبذلك تصبح المجموعة كنتيجة لعملية الإستحواذ، هي المالك الوحيد للأرض ومباني مجمع ارابيلا - البدع. تقوم المجموعة بتصنيف ملكيتها للأرض والمباني المقامة عليها كعقار استثماري ضمن بند العقارات الاستثمارية في بيان المركز المالي الجمـعـيـ.

وفقاً لعقد شراء شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م (الشركة التابعة الجديدة)، تقوم الشركة الأم بدفع مبلغ 1,123,980 د.ك نقداً مقابل نازل شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م عن كامل حصصها في شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م، كما تقوم الشركة الأم بدفع مبلغ 12,654,171 د.ك على أقساط الى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م مقابل احـلاـهاـ كـطـرفـ مـدـيـنـ بـدـلـاـ منـ شـرـكـةـ ايـ بيـ سـيـ ABCـ العـقارـيـةـ - ذـ.مـ.مـ مـدـيـونـيـةـ مـسـتـحـقـةـ إـلـىـ شـرـكـةـ ايـ بيـ سـيـ ABCـ العـقارـيـةـ - ذـ.مـ.مـ منـ شـرـكـةـ الفـريحـ الدـولـيـةـ العـقارـيـةـ - ذـ.مـ.مـ.

يتم تسديد المبلغ الإجمالي المستحق عن هذه المعاملة وبالـمـبلغـ 13,778,151 د.ك عن طريق تسوية الرصيد المستحق من شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م الى الشركة الأم وبالـمـبلغـ 4,130,316 د.كـ كماـ فيـ تـارـيخـ العـقدـ بـحـسـبـ دـفـاـتـرـ شـرـكـةـ ايـ بيـ سـيـ ABCـ العـقارـيـةـ - ذـ.مـ.مـ (المـبلغـ 3,531,840 دـ.كـ بـحـسـبـ دـفـاـتـرـ الشـرـكـةـ الأمـ قـبـلـ اـضـافـةـ مـبـلـغـ 598,476 دـ.كـ كـتـعـوـيـضـ لـلـشـرـكـةـ الأمـ مـنـ إـيجـارـاتـ العـقـارـاتـ الغـيرـ مـحـصـلـةـ خـالـلـ السـنـةـ)ـ بـيـانـ الأـرـياـحـ أوـ الـخـسـارـ الجـمـعـ.ـ تمـ حـتـىـ خـاتـمـ السـنـةـ سـدـادـ مـبـلـغـ 5,934,561 دـ.كـ نـقـداـ وـنـمـ اـدـرـاجـ المـبـلـغـ المتـبـقـيـ وـبـالـمـبلغـ 3,713,274 دـ.كـ ضـمـنـ الرـصـيدـ المـسـتـحـقـ إـلـىـ اـطـرـافـ ذاتـ صـلـةـ (ـشـرـكـةـ ايـ بيـ سـيـ ABCـ العـقارـيـةـ - ذـ.مـ.مـ)ـ فيـ بـيـانـ المـرـكـزـ المـالـيـ الجـمـعـ (ايـضـاحـ 15).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.2 تابع / شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م.

فيما يلي بيان تفاصيل المقابل المتفق عليه لشراء الشركة التابعة الجديدة وتفاصيل الأصول والخصوم المعرفة للشركة التابعة الجديدة:

كما في 1 يناير

2016

د.ك

1,123,980	- مبلغ نقدی عند توقيع العقد
<u>12,654,171</u>	- المديونية المستحقة الى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م من الشركة التابعة الجديدة
13,778,151	اجمالي المقابل المتفق عليه لشراء شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م (الشركة التابعة الجديدة)
(4,130,316)	تسوية الرصيد المستحق من شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م الى الشركة الأم
<u>(5,934,561)</u>	<u>المسدد نقداً كما في نهاية السنة</u>
<u>3,713,274</u>	<u>الرصيد المستحق الى شركة اي بي سي ABC العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة) كما في نهاية السنة</u>

كما في 1 يناير

2016

د.ك

18,041,343	قيمة مباني مجمع ارابيلا - البدع (ايضاح 10)
1,000	مستحق من اطراف اخرى ذات صلة
278,371	ذمم مدينة وارصددة مدينة اخرى
347,130	ارصددة لدى البنوك
(2,003,416)	مستحق الى اطراف اخرى ذات صلة
(2,886,277)	ذمم دائنة وارصددة دائنة اخرى
<u>13,778,151</u>	<u>صافي قيمة الأصول المعرفة للشركة التابعة الجديدة بتاريخ الاستحواذ</u>

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

7. تابع / الشركات التابعة

7.2 تابع / شركة الفريح الدولية العقارية - ذ.م.م.

تحدد تاريخ الإستحواذ على الشركة التابعة بتاريخ 1 يناير 2016 وهو تاريخ وجود سيطرة للشركة الأم عليها. قمت المحاسبة عن معاملة الإستحواذ بإستخدام طريقة توزيع مبلغ الشراء على الأصول المعرفة لشركة. تم تحديد القيمة العادلة و المعترف بها للأصول و الخصوم المشترأة من قبل إدارة الشركة الأم.

كما في 31
ديسمبر 2016
د.ك

5,934,561	المسدد نقداً كما في نهاية السنة
(347,130)	ارصدة لدى البنك تم الإستحواذ عليها
5,587,431	صافي النقد المدفوع لشراء شركة تابعة هو كما يلي

7.3 الشركات التابعة مع الحصص غير المسيطرة تماماً
لا يوجد لدى المجموعة شركات تابعة مع حصص غير مسيطرة تماماً.
لم يتم دفع أية أرباح للحصص غير المسيطرة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

7.4 الحصص في المنشآت المهيكلة غير المجمعة (NIC)

لا يوجد لدى المجموعة حصص في المنشآت المهيكلة غير المجمعة.

8. رد مخصصات انتفت الحاجة إليها

خلال السنة السابقة استلمت الشركة الأم مبلغ 1,500,000 د.ك من المؤسسة العامة للرعاية السكنية وهي تمثل مبلغ خطاب الضمان الصادر للمؤسسة الذي قامت الشركة الأم بالسابق بتقديمه عن مناقصة البيوت المنخفضة التكاليف وتم تسليمه (صرفه) لاحقاً من قبل المؤسسة. وعليه تم رد المخصص المكون مقابل ذلك المبلغ.
وكذلك، خلال السنة السابقة قامت الشركة الأم برد مخصص الدين المشكوك في تحصيلها البالغ 500,000 د.ك المكون مقابل المديونية المستحقة من الطرف ذي الصلة البالغة 1,080,699 د.ك كما في 31 ديسمبر 2014.

9. ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (د.ك)
4,245,900	4,818,099	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (سهم)
905,339,849	905,339,849	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)
4.69	5.32	لا يوجد لدى الشركة الأم أي أسهم مخففة محتملة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر	القيمة العادلة في بداية السنة
2015	2016	الإضافات خلال السنة
د.ك	د.ك	النحو من عقارات قيد التطوير (ايضاح 11)
142,888,171	142,651,795	الاستبعادات خلال السنة
1,900,712	6,089	التغير في القيمة العادلة
1,422,098	1,099,901	اثر تجميع شركة تابعة جديدة (ايضاح 7.2)
(7,083,540)	(930,796)	فروقات ترجمة عملة أجنبية
3,520,575	3,881,973	
-	18,041,343	
3,779	(21,568)	
142,651,795	164,728,737	القيمة العادلة في نهاية السنة

أ- تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية الخالية من قبل مقيم خارجي مرخص مستقل ومن قبل بنك محلي، كما تم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية من قبل مقيمين خارجيين مرخصين ومستقلين، وقد اعتمدت الادارة التقييم الافضل لكانة عقاراها الاستثمارية المقيمة وعلى اساس افرادي.

ب- قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة بيعية بلغت 1,086,595 د.ك مما نتج عنه ربح يبلغ مبلغ 155,799 د.ك (بيع يبلغ 8,981,868 د.ك نتج عنه ربح يبلغ 1,898,328 د.ك في 2015).

ج- ان عقارات استثمارية بقيمة 98,300,000 د.ك (89,450,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2015) مرهونة مقابل مستحق اى بنك و تسهيلات إئتمانية (ايضاح 21).

د- خلال السنة السابقة استلمت الشركة الأم حصة بنسبة 3.706% من عقار محلي من طرف ذي صلة بقيمة إجمالية قدرها 812,563 د.ك وذلك مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة علي طرف ذي صلة (ايضاح 25). يتمثل هذا العقار في حق إنتفاع في أرض في منطقة الضباعية مستأجرة من وزارة المالية في دولة الكويت. عقدت المجموعة إتفاقية مع الأطراف الأخرى المالكة للعقار تشمل إدارة وتطوير العقار من خلال مدير محفظة عقارية وهي شركة متخصصة في مجال الاستثمار العقاري (أحد الأطراف المالكة للعقار).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. عقارات قيد التطوير

تتمثل العقارات قيد التطوير بتكاليف تكبدتها الجموعة للقيام بأعمال تجديد وتطوير لعقاراتها الاستثمارية. يتم اضافة تكاليف التطوير الى هذه القيمة الجارية للعقارات المعنية عند انتهاء الأعمال، ان الحركة على العقارات قيد التطوير هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	كما في 1 يناير الإضافات خلال السنة المحول إلى العقارات الاستثمارية (ايضاح 10)
96,907	227,715	كما في 31 ديسمبر
1,552,906	1,182,820	الإضافات خلال السنة
(1,422,098)	(1,099,901)	المحول إلى العقارات الاستثمارية (ايضاح 10)
227,715	310,634	كما في 31 ديسمبر

12. استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
16,978,085	15,417,032	أوراق مالية محلية مسيرة
9,669,609	11,948,071	أوراق مالية محلية غير مسيرة
22,883,498	19,094,212	أوراق مالية أجنبية غير مسيرة
8,693,722	9,067,385	أدوات دين - (ب أدناء)
74,933	58,900	صناديق مدارة
58,299,847	55,585,600	

أ- قامت إدارة الجموعة بالإعتراف بخسارة هبوط في القيمة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 4,868,607 د.ك (5,102,068 د.ك) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015) وأدرج المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر الجماع. قامت الادارة باجراء تحليل لباقي الاستثمارات المتاحة للبيع ذات العلاقة والذي يشير الى عدم وجود مزيد من الانخفاض في قيمتها.

ب- تتمثل أدوات الدين بسندات أذنية مقدمة لشركات أجنبية، إن معدل الفائدة يتراوح من 9% إلى 11%

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

13. استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي بيان الشركات الزميلة كما في نهاية السنة و نسبة الملكية فيها:

النشاط	حقوق التصويت ونسبة الملكية (%)		بلد التأسيس	اسم الشركة
	31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016		
صناعي	24.58	24.58	الكويت	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.ع
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الكويت	الشركة الوطنية للمسالح - ش.م.ك.ع
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الكويت	الشركة الأولى للمسالح - ش.م.ك (مغلقة)
عقاري	49	49	الكويت	شركة بي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م
عقاري	49	-	لبنان	شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل *

* قامت الشركة الأم خلال السنة بزيادة نسبة مساهمتها في شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ل (لبنان) من 49% إلى 100% وعليه أصبحت شركة تابعة مملوكة بالكامل للشركة الأم وتم تجميعها كشركة تابعة (إيضاح 7.1) كما تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج هذه الشركة بحسبتها كشركة زميلة حتى تاريخ الاستحواذ 1 أكتوبر 2016 بناء على معلومات مالية معددة من قبل الإدارة للتسعه أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2016.

13.1 فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	الرصيد في بداية السنة
د.ك	د.ك	اضافات خلال السنة
7,759,667	8,331,734	التوزيعات المستلمة خلال السنة
217,852	-	حصة في النتائج للسنة
(303,451)	(115,479)	الرصيد في نهاية السنة
657,666	80,124	
8,331,734	8,296,379	

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

13. تابع / استثمارات في شركات زميلة

13.2 ملخص المعلومات المالية للشركات الرمزية
إن ملخص المعلومات المالية للشركات الرمزية المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي:

(أ) شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م

الفترة المنتهية في 30 سبتمبر	الفترة المنتهية في 30 سبتمبر	إيرادات
2015	2016	مصاريف الفترة
د.ك	د.ك	ربح الفترة
3,182,548	562,930	مجموع الدخل الشامل للفترة
2,363,587	491,949	حصة المجموعة في نتائج الشركة
818,961	70,981	
818,961	70,981	
401,291	34,780	

إن تسوية ملخص المعلومات المالية للشركة الرمزية اعلاه مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجمع مبينة أدناه:

2015	2016	حصة ملكية المجموعة (%)
د.ك	د.ك	صافي أصول الشركة الرمزية
49	49	حصة المجموعة من صافي الأصول
9,817,273	9,926,212	القيمة الدفترية

تعد باقي الشركات الرمزية غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة.
فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الرمزية غير المادية كما في 2016 و 2015:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر	السنة المنتهية في 31 ديسمبر	حصة المجموعة في الأرباح والخسائر
2015	2016	حصة المجموعة في أرباح شاملة أخرى
د.ك	د.ك	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
256,375	45,344	مجموع القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في هذه الشركات الرمزية
-	-	
256,375	45,344	
3,521,270	3,432,535	

بلغت توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الشركات الرمزية خلال السنة مبلغ 115,479 د.ك (2015: 303,451 د.ك).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. عقارات للمتاجرة

ان الحركة على عقارات للمتاجرة هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	كما في 1 يناير إثر تجميع شركة ثابعة (ايضاح 7.1) كما في 31 ديسمبر
-	-	13,139,105
-	-	13,139,105

- ا- تتضمن العقارات للمتاجرة أراضي بجمهورية لبنان بقيمة 4,419,360 د.ك مرهونة مقابل تسهيلات بنكية متاحة للمجموعة (ايضاح 21).
- ب- تتضمن العقارات للمتاجرة أراضي بجمهورية لبنان بقيمة 512,254 د.ك، تم شراؤها وما زالت باسم المالك الأصلي ولم يتم تسجيلها لصالح المجموعة حتى تاريخ هذه البيانات المالية الجموعة. يجري حالياً إستكمال الإجراءات القانونية لنقل ملكية هذه الأراضي لصالح المجموعة.
- ج- ان عقارات للمتاجرة يبلغ 9,696,150 د.ك تم الإتفاق على بيعها ولم يتم استكمال البيع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ، وقد حصلت المجموعة على دفعات مقدمة من العملاء يبلغ 2,912,078 د.ك (ايضاح 24).

15. مستحق من / الى اطراف ذات صلة

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	المستحق من اطراف ذات صلة
6,488,369	-	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة)
4,803,039	-	شركة إيفا للفنادق والمتاجرات - ش.م.ل (شركة زميلة)
312,177	229,053	شركة الاستشارات المالية الدولية - ش.م.ك.ع
268,336	944,722	الشركة الدولية للمتاجرات - ش.م.ك.ع
278,905	510,349	مستحق من اطراف ذات صلة اخرين
(1,046,395)	-	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
11,104,431	1,684,124	المجموع
		المستحق الى اطراف ذات صلة
-	6,908,724	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة)
56,868	187,498	شركة إيفا للخدمات الاستشارية - ذ.م.م
889,644	399,612	مستحق الى اطراف ذات صلة اخرين
946,512	7,495,834	المجموع

16. ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	ذمم مدينة
3,506,448	3,557,745	مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها
(800,000)	(800,000)	
2,706,448	2,757,745	مصاريف مدفوعة مقدما
55,799	117,309	تأمينات مستردة
35,484	427,962	أرصدة مدينة أخرى
1,195,103	1,134,649	
3,992,834	4,437,665	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. النقد و النقد المعدل

31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	
د.ك	د.ك	
5,647,824	3,132,354	نقد وأرصدة لدى البنك
5,536	347,672	نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير
4,400,000	-	ودائع لأجل (تستحق خلال ثلاثة أشهر من تاريخ الإيداع)
10,053,360	3,480,026	مجموع النقد والنقد المعدل
-	(321,020)	يخصم : أرصدة بنكية متحركة
10,053,360	3,159,006	النقد والنقد المعدل لغرض بيان التدفقات النقدية المجمعة

يتضمن رصيد النقد وأرصدة لدى البنك مبلغ 321,020 د.ك متحركة مقابل الجزء غير المدفوع من أصل الدين و الفوائد المستحقة من التسهيلات المنوحة من بنوك أجنبية لإحدى الشركات التابعة (ايضاح 21).

18. رأس المال وعلاوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015 من 906,712,940 سهم قيمة كل سهم 100 فلس . وجميع الأسهم نقدية.
ان علاوة اصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

19. اسهم خزينة

تحفظ الشركة الأم بتاريخ 31 ديسمبر 2016 بعدد 1,373,091 سهم من اسهم الخزينة بما يعادل 0.151 % من مجموع اسهم رأس المال المصدره (1,373,091 سهم من اسهم الخزينة بما يعادل 0.151 % كما في 31 ديسمبر 2015) . بلغت القيمة السوقية لاسهم الخزينة مبلغ 83,759 د.ك (72,774 د.ك كما في 31 ديسمبر 2015) . نقد تم تحديد احتياطيات في الشركة الأم تعادل تكلفة اسهم الخزينة على ائمه غير قابلة للتوزيع .

20. الاحتياطي الإجباري والإختياري

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى حساب الاحتياطي الإجباري. يجوز للجمعية العامة العادية للشركة الأم ان تقرر وقف هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد الاحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع.

لا يجوز استخدام الاحتياطي الإجباري إلا في تغطية خسائر المجموعة أو لتأمين توزيع أرباح على المساهمين بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الشركة بتوزيع هذه النسبة، وذلك بسبب عدم وجود إحتياطي إختياري يسمح بتوزيع هذه النسبة من الأرباح، ويجب أن يعاد إلى الاحتياطي الإجباري ما اقتطع منه عندما تسمح بذلك أرباح السنواتاثانية، مالم يكن هذا الاحتياطي يزيد على نصف رأس المال المصدر.

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاختياري . لا توجد أية قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

.21 تسهيلات إئتمانية

تاريخ الاستحقاق					
	أكبر من سنة	خلال سنة	معدل الربحية السنوية %	المبلغ د.ك	
الرهونات المقدمة	د.ك	د.ك			مراجعة تحويل رأس المال العامل
عدد 16 عقار من عقارات الجموعة داخل دولة الكويت	57,703,473	-	2.4	57,703,473	
رهن عقار لولوة المرزوق	25,625,000	-	2.25	25,625,000	مراجعات اسلامية (ا)
	1,603,210	1,108,518	1-1.85	2,711,728	بنوك أجنبية (ب)
	84,931,683	1,108,518		86,040,201	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016
	76,335,754	1,250,000		77,585,754	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015

أ- قامت الشركة الأم خلال السنة بتوقيع إتفاقية إعادة جدولة و زيادة أحد الإئتماني للتسهيلات الأئتمانية لـ 33,000,000 دينار كويتي مع حصول الشركة الأم على فترة سماح لسداد الأقساط حتى يونيو 2018.

ب- التسهيلات من بنوك أجنبية تم الحصول عليها من قبل الشركة التابعة (شركة إيفا للفسادق والمتجمعات - ش.م.ل (لبنان)) وهي مضمونة عن طريق :

- ضمان أراضي (مصنفة كعقارات للمتاجرة) (إيضاح 14).
- رهن حصة أسهمها في شركاتها التابعة لصالح البنوك الأجنبية.
- نقد محتجز مقابل الجزء غير المدفوع من أصل الدين و الفوائد المستحقة (إيضاح 17).
- إن جميع معدلات الربح السنوية الخاصة بالمبادرات هي فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي.
- إن معدلات الربح السنوية الخاصة بالبنوك الأجنبية هي فوق سعر الخصم المعلن من جمعية مصارف لبنان.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

22. القروض لأجل

إن القروض لأجل منروحة للمجموعة من بنوك أجنبية عاملة خارج دولة الكويت وتحمل معدل فائدة 6.4% (31 ديسمبر 2015: يتراوح من 4% - 5%) سنوياً.

تم عرض قروض لأجل في بيان المركز المالي الجموع كما يلي:

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
642,200	-	الجزء غير المتداول
3,771,000	-	الجزء المتداول
<u>4,413,200</u>	<u>-</u>	

تم خلال السنة تسديد كامل أرصدة القروض التجارية القائمة و المستحقة على المجموعة.

23. إلتزام عقود الإيجار

يمثل التزام عقود الإيجار صافي القيمة الإيجارية المستحقة على المجموعة لكل من مبان سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة. فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقية النهائية في 1 أكتوبر 2013 والتي تدفع الشركة الأم بموجبها قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 د.ك. يبدأ سدادها من 1 يناير 2015.

24. ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
3,692,228	4,168,263	ذمم دائنة
-	2,912,078	دفعات مقدمة من عملاء بيع عقارات للمناجرة
424,560	2,827,061	إيجارات مفوضة مقدما
448,095	705,999	مصاريف وإيجارات مستحقة
39,972	22,573	مؤسسة الكويت لتقديم العلمي
2,719,297	2,844,703	ضريبة دعم العمالقة الوطنية
234,212	284,374	الركاه
1,880,129	1,785,820	توزيعات أرباح مساهمين غير مستلمة
733,067	773,113	ارصدة دائنة أخرى
<u>10,171,560</u>	<u>16,323,984</u>	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

25. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

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

بيان المركز المالي المجمع	ايضاح	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
شراء استثمارات متاحة للبيع - (ب أدناه)		6,819,720 د.ك	1,496,595 د.ك
بيع استثمارات متاحة للبيع - (ج أدناه)		4,592,238 د.ك	-
استلام حصة في عقار محلى مقابل تسوية مدینونية من طرف ذي صلة		- د.10	812,563 د.ك
استلام حصص في شركة زميلة مقابل التنازل عن محفظة إستثمارية		-	217,852 د.ك
المستحق من أطراف ذات صلة		15 د.ك	11,104,431 د.ك
المستحق إلى أطراف ذات صلة		15 د.ك	946,512 د.ك

- أ- ان استثمارات بمبلغ 2,511,325 د.ك (2,628,745 د.ك في 31 ديسمبر 2015) مدارة من قبل طرف ذي صلة.
- ب- كما تم شراء استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 6,819,720 د.ك من أطراف ذات صلة مقابل سداد نقداً بمبلغ 5,068,120 د.ك و مبلغ 1,751,600 د.ك لتسوية مدینونية لطرف ذي صلة (2015: شراء استثمارات بمبلغ 1,496,595 د.ك من طرف ذي صلة).

ج- كما تم بيع استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 4,592,238 د.ك إلى طرف ذي صلة مقابل تسوية مدینونية لطرف ذي صلة.

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع	ايضاح	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2015
تكاليف تشغيل العقارات		417,380 د.ك	510,332 د.ك
مصاريف عمومية وإدارية		255,000 د.ك	205,000 د.ك
ربح من بيع إستثمارات متاحة للبييم - (ه أدناه)		-	120,216 د.ك
تعويض شركة زميلة للشركة الأم عن إيجارات العقارات غير المحصلة		598,476 د.ك	-
إيرادات فوائد		341,242 د.ك	341,242 د.ك
صافي الخسارة الناتجة عن استرداد مدینونية على الشركة الأم		-	(157,788 د.ك)
رد مخصص انتفت الحاجة اليه		-	(209,769 د.ك)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها		8 د.ك	500,000 د.ك
مكافأة الادارة العليا :		185,369 د.ك	307,038 د.ك
رواتب ومتاريا قصيرة الأجل		143,077 د.ك	143,077 د.ك
مكافآت نهاية الخدمة		26,000 د.ك	26,000 د.ك

- د- خلال السنة السابقة أسلتمت الشركة الأم حصة في عقار محلى بقيمة 812,563 د.ك (ايضاح 10 د) مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة من طرف ذي صلة البالغة 1,080,699 د.ك كما في ديسمبر 2014، و عليه فقد قامت الشركة الأم برد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها البالغ 500,000 د.ك المكون بذلك الذمة (ايضاح 8).

هـ- خلال السنة السابقة قامت الشركة الأم بالتنازل عن ملكية إحدى المحافظة الاستثمارية المدارة من قبل طرف ذي صلة، ليصبح ملوكه من قبل الطرف ذي الصلة المدير للمحافظة وذلك مقابل مبلغ مالي و حصص في شركة زميلة. نتج عن عملية التنازل تلك ربح بمبلغ 120,216 د.ك أدرج ضمن ربح من بيع إستثمارات متاحة للبيع في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

26. التوزيعات المقترحة

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم عدم توزيع أية أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وهذا الإقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين (عدم توزيع أية أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015).

27. تحليل القطاعات

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

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	الإجمالي	الاستثمار	غير موزع	العقار
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015	الإجمالي	المجموع	الإجمالي	الإجمالي
23,150,317	828,616	2,280,858	20,040,843	
4,818,099	400,316	(2,546,698)	6,964,481	
				كمما في 31 ديسمبر 2016
253,625,627	11,525,934	63,921,218	178,178,475	مجموع الأصول
121,704,900	3,827,506	9,747,201	108,130,193	مجموع الخصوم
131,920,727	7,698,428	54,174,017	70,048,282	صافي الأصول
				كمما في 31 ديسمبر 2015
23,844,311	587,954	2,691,349	20,565,008	الإجمالي
4,245,900	1,128,054	(3,461,882)	6,579,728	ربح / (خسارة) السنة
				كمما في 31 ديسمبر 2015
235,423,344	21,256,239	66,704,124	147,462,981	مجموع الأصول
108,227,289	1,944,768	10,171,560	96,110,961	مجموع الخصوم
127,196,055	19,311,471	56,532,564	51,352,020	صافي الأصول

28. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة إلى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات لتقليل من المخاطر المذكورة أدناه . لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية، ان أهم للمخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

128. مخاطر السوق

أ) مخاطر العملة الأجنبية

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

للتخفيف من تعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية ، وفقاً لمتطلبات سياسة المجموعة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المنقحة لدى المجموعة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة 12 شهر) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.1 تابع / مخاطر السوق

تعرض الجموعة مخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

2015 ديسمبر 31	2016 ديسمبر 31	
د.ك.	د.ك.	
29,310,922	36,904,628	دولار أمريكي
525,851	612,069	يورو
1,942,331	2,019,643	جنيه استرليني
20,306,408	18,319,165	درهم اماراتي

تم اجراء اختبارات الحساسية المتعلقة بالعملة الأجنبية بناء على تغير أسعار الصرف بنسبة 2% (2015 : 2%) زيادة أو نقصان في سعر الصرف . لا يوجد هناك تغير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية . وفي حالة ما اذا ارتفع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، يكون تأثير ذلك على نتائج السنة كما يلي :

2015 د.ك.	2016 د.ك.	نتائج السنة حقوق الملكية
449,395	512,337	
592,316	613,536	

وفي حالة اذا ما انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الاجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، عندها سيكون التأثير على نتائج السنة للمجموعة مماثل ومعاكس لما تم الفصاح عنه أعلاه .

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

ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تشاً مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبليّة أو القيم العادلة للأدوات المالية . وبما أن الجموعة لا يوجد لديها أصول جوهرية مرتبطة مباشرة بأسعار الفائدة ما عدا الودائع لأجل ، ولكن في المقابل عليها التزامات مالية تجعلها عرضة لمخاطر تقلبات معدلات أسعار الفائدة، سواء كانت معدلات ثابتة أو متغيرة . تقوم الجموعة بادارة تلك المخاطر عن طريق المحافظة على خليط مناسب من التزاماتها المالية ذات المعدلات الثابتة والأخرى ذات المعدلات المتغيرة . كما حدد مجلس الادارة مدى الشرائح الواجب الالتزام بما لمخاطر معدلات اسعار الفائدة وكذلك مدى اخرافات فجوات اسعار الفائدة خلال فترات معينة .

وتقوم الجموعة بمراقبة حساب المخصصات بشكل منتظم ، كما أن خطط الجموعة بشأن التحوط موضوعة لأهداف المحافظة على مراكزها المالية ضمن تلك الحدود .

الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة وحقوق الملكية بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة ، تتراوح بين 5%+ و 5%- (تتراوح بين 5%+ و 5%- في 2015) وبأثر رجعي من بداية السنة . وتعتبر تلك التغيرات معقولة بناء على معدلات اسعار الفائدة في السوق .

تمت عملية الاحتساب على الأدوات المالية للمجموعة المحافظ بها في نهاية السنة مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة التغيرات بقيت ثابتة . لا يوجد هناك أي تأثير على حقوق الملكية للمجموعة .

2015 د.ك. % 5+	2016 د.ك. % 5+	نتائج السنة
197,406	208,911	

لا يوجد تغير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية .

تابع / اوضاعات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية

تعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لاستثماراتها ، خاصة المتعلقة باستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الاستثمارات في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر أو استثمارات متاحة للبيع. ولإدارة المخاطر الناجمة عن التقلبات السعرية لاستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنوع محافظها الاستثمارية. وتم عملية التوزيع تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

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

اذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2015 : 2015%) بازديادة فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2015 د.ك	2016 د.ك	2015 د.ك	2016 د.ك	
-	-	3,627	1,962	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
2,871,491	2,735,779	-	-	استثمارات متاحة للبيع
2,871,491	2,735,779	3,627	1,962	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2015 : 2015%) بالقصاص فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الافتراض عنه اعلاه.

28.2 مخاطر الائتمان

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

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي الجموع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2015 د.ك	31 ديسمبر 2016 د.ك	
58,299,847	55,585,600	استثمارات متاحة للبيع
11,104,431	1,684,124	مستحق من أطراف ذات صلة
3,937,035	4,320,356	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى (باستثناء مصاريف مدفوعة مقدماً)
72,543	39,237	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
98,448	98,448	ودائع لأجل
10,053,360	3,480,026	النقد والنقد المعادل
83,565,664	65,207,791	

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

28.3 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة الجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحذر من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتوزيع مصادر التمويل وإدارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم.

الجدول ادناه يلخص تواريخ الاستحقاق الخاصة بمحضوم المجموعة. ان تواريخ الاستحقاق الخاصة بالمحضوم حسب الانفقيات التعاقدية ، مبنية على أساس الفترات المتبقية من تاريخ بيان المركز المالي الجموع الى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. فترات الإستحقاق للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016 و 2015 كالتالى :

المجموع	د.ك	سنوات	أشهر	من 1 الى 3	من 3 الى 12	من 1 الى 5	أكثر من 5	31 ديسمبر 2016	المطلوبات
				د.ك	د.ك	د.ك	د.ك		
86,040,201	-	84,931,683	1,108,518				-		تسهيلات إئتمانية
7,340,579	-	1,531,625	5,808,954				-		التزام عقود الأيجار
7,495,834	-	-	7,495,834				-		مستحق الى اطراف ذات صلة
16,323,984	-	-	16,323,984				-		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
3,373,060	-	-	-	-	3,373,060				مستحق الى البنك
120,573,658	-	86,463,308	30,737,290	3,373,060					

						31 ديسمبر 2015	المطلوبات
81,562,023	23,127,500	57,120,461	657,031	657,031			تسهيلات إئتمانية
4,611,794	671,099	-	3,940,695	-			قرض لأجل
9,406,870	-	2,297,432	2,297,438	4,812,000			التزام عقود الأيجار
946,512	-	-	888,666	57,846			مستحق الى اطراف ذات صلة
10,171,560	-	-	10,171,560	-			ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
4,787,477	-	-	-	4,787,477			مستحق الى البنك
111,486,236	23,798,599	59,417,893	17,955,390	10,314,354			

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

28. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر تكرر الأصول 28.4

إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2016 و 2015 كما يلي :

الولايات المتحدة				
المجموع	أوروبا ودول أخرى	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	الكويت	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	في 31 ديسمبر 2016 :
55,585,600	28,010,363	210,134	27,365,103	استثمارات متاحة للبيع
1,684,124	11,976	440,909	1,231,239	مستحق من أطراف ذات صلة
4,437,665	483,533	-	3,954,132	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
39,234	23,353	-	15,881	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
98,448	-	-	98,448	ودائع لأجل
3,480,026	642,968	80,018	2,757,040	النقد والنقد المعادل
65,325,097	29,172,193	731,061	35,421,843	

الولايات المتحدة				
المجموع	أوروبا ودول أخرى	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	الكويت	
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	في 31 ديسمبر 2015 :
58,299,847	26,601,981	5,050,172	26,647,694	استثمارات متاحة للبيع
11,104,431	243,200	3,756,644	7,104,587	مستحق من أطراف ذات صلة
3,992,834	33,808	-	3,959,026	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
72,543	23,353	-	49,190	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
98,448	-	-	98,448	ودائع لأجل
10,053,360	84,277	424,908	9,544,175	النقد والنقد المعادل
83,621,463	26,986,619	9,231,724	47,403,120	

29. قياس القيمة العادلة

29.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل النزام في معاملة متنتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس.

ان الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي الجموع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي لقيمة العادلة، يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات العامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسوق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معلومات غير المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (الاسعار) او بصورة غير مباشرة (معلومات متعلقة بالاسعار).
- مستوى 3 : معلومات الأصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معلومات غير قابلة للمرافقة).

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

29.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

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

31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	
د.ك	د.ك	
أصول مالية :		
فروض ومتدينون بالتكلفة المطफأة:		
11,104,431	1,684,124	مستحق من اطراف ذات صلة
3,992,834	4,437,665	ذمم مدینه وارصدہ مدینۃ اخیری
98,448	98,448	ودائع لأجل
10,053,360	3,480,026	النقد والنقد المعادل
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر :		
72,543	39,234	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر
استثمارات متاحة للبيع :		
57,429,826	54,715,579	استثمارات متاحة للبيع - بالقيمة العادلة
870,021	870,021	استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة
83,621,463	65,325,097	
خصوم مالية :		
خصوم مالية بالقيمة المططفأة :		
77,585,754	86,040,201	تسهيلات ائتمانية
4,413,200	-	فروض لأجل
9,406,870	7,340,579	التزام عقود ايجار
998,256	1,131,242	خصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
946,512	7,495,834	مستحق الى اطراف ذات صلة
10,171,560	16,323,984	ذمم دائنة وارصدہ دائنة اخیری
4,705,137	3,373,060	مستحق الى بنك
108,227,289	121,704,900	

تعتبر الادارة المبالغ المدرجة للقروض والمديونون والخصوم المالية والتي هي بالتكلفة المططفأة بأنها مقاربة لقيمها العادلة. يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من مدخلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

29.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي الخصم يتم تصنيفها بحسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016

الاجماع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	أصول مالية
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر :
39,234	-	-	39,234	اوراق مالية مسيرة
15,417,032	-	-	15,417,032	استثمارات متاحة للبيع
11,635,300	11,635,300	-	-	اوراق مالية محلية مسيرة
18,536,962	18,536,962	-	-	اوراق مالية محلية غير مسيرة
9,067,385	9,067,385	-	-	اوراق مالية أجنبية غير مسيرة
58,900	-	58,900	-	أدوات دين
54,754,813	39,239,647	58,900	15,456,266	صناديق مدارة
164,728,737	164,728,737	-	-	أصول غير مالية
				عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2015

الاجماع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	أصول مالية
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر :
72,543	-	-	72,543	اوراق مالية مسيرة
16,978,085	-	-	16,978,085	استثمارات متاحة للبيع
9,356,838	9,356,838	-	-	اوراق مالية محلية مسيرة
22,326,248	22,326,248	-	-	اوراق مالية محلية غير مسيرة
8,693,722	8,693,722	-	-	اوراق مالية أجنبية غير مسيرة
74,933	-	74,933	-	أدوات دين
57,502,369	40,376,808	74,933	17,050,628	صناديق مدارة
142,651,795	142,651,795	-	-	أصول غير مالية
142,651,795	142,651,795	-	-	عقارات استثمارية

لم تكن هناك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

29. تابع / قياس القيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تغير بالمقارنة مع فترة التقارير السابقة.

المستوى 3 قياس القيمة العادلة

ان اصول وخصوم الجموعة المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تعتمد على تقنيات تقييم تستند الى معطيات هامة لا تعتمد على بيانات سوقية متوضمة . كما ان الادوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من بداية الفترة المالية الى نهايتها كما يلي:

31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	استثمارات متاحة للبيع :
د.ك	د.ك	أوراق مالية غير مسورة :
32,364,805	40,376,808	الرصيد الافتتاحي
11,857,837	7,306,085	اضافات
-	(4,904,870)	استبعادات
(3,845,834)	(3,538,376)	التغير في القيمة العادلة
40,376,808	39,239,647	الرصيد النهائي

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء عمليات تقييم للبنود المالية لاغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3 وذلك بالتشاور مع الخصائص تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل اداة مالية بمدف زراعة الاستفادة من المعلومات السوقية.

وبالنسبة للأدوات المالية المسجلة بالتكلفة المضافة، لا تختلف قيمهم العادلة بشكل جوهري عن قيمهم المسجلة والتي تستخدم فقط لأغراض الإفصاح. تصنف القيمة العادلة لنك الأدوات تحت المستوى 3 وتحدد بناء على أساس التدفقات النقدية المخصوصة، بالإضافة إلى المدخلات الأكثر أهمية المتمثلة في معدل الخصم الذي يعكس مخاطر الائتمان من الأطراف المقابلة.

إن الآثر على بيان الأرباح أو الخسائر الجماع وبيان الأرباح أو الخسائر الشامل الجماع سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

30. إدارة مخاطر رأس المال

ان أهداف الجموعة الخاصة بادارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستثمارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين؛ وذلك من خلال استغلال أفضل هيكلة رأس المال.

تقوم الجموعة بادارة هيكلة رأس المال وعمل التعديلات اللازمة ، على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول الجموعة. وللحافظة على هيكلة رأس المال أوتعديلها، قد تقوم الجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو اصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيف المديونيات.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية الجموعة

30. تابع / إدارة مخاطر رأس المال

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	
د.ك.	د.ك.	
77,585,754	86,040,201	تسهيلات ائتمانية (ايضاح 21)
4,413,200	-	قرصان لاجل (ايضاح 22)
4,705,137	3,373,060	مستحق إلى البنك
		ناقصاً:
98,448	98,448	ودائم لأجل
10,053,360	3,480,026	النقد والنقد المعادل (ايضاح 17)
76,552,283	85,834,787	صافي المديونية
127,196,055	131,920,727	حقوق الملكية
%60.18	%65.06	نسبة صافي المديونية إلى حقوق الملكية

31. الالتزامات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي الجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2015	31 ديسمبر 2016	
د.ك.	د.ك.	
7,225,794	4,086,874	خطابات ضمان مصدرة
3,861,738	2,167,110	ارتباطات رأسمالية لصيانة وتطوير وتشغيل عقارات
11,087,532	6,253,984	

فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقيات النهائية في 1 أكتوبر 2013 وقامت الشركة الأم باصدار خطابات ضمان بموجب هذه الاتفاقيات (ايضاح 23).

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

32. أرقام المقارنة

تم إعادة ترتيب بعض أرقام المقارنة لتتناسب مع عرض البيانات المالية الجموعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة الترتيبات تلك على النتائج المعلنة سابقاً ومجمل الأصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية .