

نسخة الوزارة
MINISTRY COPY

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش. م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

المحتويات	صفحة
تقرير مراقب الحسابات المستقل.	2-1
بيان المركز المالي المجمع.	3
بيان الدخل المجمع.	4
بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع.	5
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.	6
بيان التدفقات النقدية المجمع.	7
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.	38-8

تقرير مراقب الحسابات المستقل الى السادة مساهمي المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة) المحترمين دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الراي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم) وشركتها التابعة (يشار إليهما معا "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في في 31 ديسمبر 2017 والبيانات المجمعة للدخل، الدخل والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الراي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. اننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين بالإضافة الى المتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات وفقاً للميثاق الوارد أعلاه. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة في الاستمرار ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية المجمعة الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأي. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على نحو معقول على القرارات الاقتصادية لمستخدميها والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

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

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا ان نلفت الانتباه في تقرير مراقب الحسابات، الى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. ان استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.

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

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

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في الدفاتر. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وحسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا، فإنه لم يرد لعلمنا وقوع مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 على وجه يؤثر مادياً في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.

فيس محمد النصف

فيس محمد النصف
مراقب حسابات - ترخيص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه



الكويت في: 11 إبريل 2018

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع

كما في 31 ديسمبر 2017

2016 (معدلة)	2017	إيضاحات	الموجودات
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي		الموجودات المتداولة
5,247	6,076	5	النقد والنقد المعادل
4,409	4,358	6	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
145	194	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
151	159	8	مستحق من أطراف ذات صلة
9,952	10,787		
			الموجودات غير المتداولة
883	860	9	استثمارات متاحة للبيع
2,020	1,994	10	أراضي وعقارات قيد التطوير
980	1,095	11	استثمارات في شركات زميلة
15,346	15,073	12	استثمارات عقارية
13	10		ممتلكات ومعدات
19,242	19,032		
29,194	29,819		إجمالي الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة
1,096	1,107	13	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,747	1,989	14	المطلوبات غير المتداولة
2,843	3,096		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
			إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
10,000	10,000	15	رأس المال
3,816	3,853	16	احتياطي إيجاري
3,816	3,853	17	احتياطي اختياري
(2,281)	(2,222)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
181	131		احتياطي التغير في القيمة العادلة
(51)	(51)		حصة المجموعة من احتياطات شركة زميلة
10,870	11,159		أرباح مرحلة
26,351	26,723		إجمالي حقوق الملكية
29,194	29,819		إجمالي المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

أحمد سالم الهاجري
الرئيس التنفيذي

عبدالكريم محمد السعيد
رئيس مجلس الإدارة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 (معدلة)	2017	إيضاحات	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي		
182	191	18	الإيرادات
1,419	1,427	19	أتعاب إدارة
(315)	182	20	صافي إيرادات تأجير
35	60	11	أرباح/ (خسائر) إستثمارات
216	(1)	13	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة زميلة
222	263	21	(تكوين)/ رد مخصصات إنتفت الحاجة إليها
1,759	2,122		إيرادات أخرى
			المصاريف والأعباء الأخرى
227	226	22	مصاريف إدارية وعمومية
1,119	1,271	23	تكاليف موظفين
287	283		استهلاكات
742	(29)		فروق تقييم عملات أجنبية
2,375	1,751		صافي الربح قبل الاستقطاعات
(616)	371		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
-	(3)		الزكاة
-	(5)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	-		صافي ربح السنة
(616)	363		ربحية/ (خسارة) السهم الأساسية (فلس)
(6.16)	3.63	24	

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 (معدلة)	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
(616)	363	صافي ربح / (خسارة) السنة
(65)	(50)	الدخل / (المصروف) الشامل الآخر
(1,224)	59	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع
(1,289)	9	ترجمة بيانات مالية بعملة أجنبية
(1,905)	372	مجموع المصروف الشامل للسنة
		إجمالي الدخل / (الخسارة) الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

للمدة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

أجمالي حقوق الملكية	أرباح مرحلة	حصة المجموعة من احتياطات شركة زميلة	احتياطي التغير في القيمة	احتياطي ترجمة	احتياطي اختياري	احتياطي إيجاري	رأس المال	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
28,756	11,986	(51)	246	(1,057)	3,816	3,816	10,000	الرصيد في 1 يناير 2016
(616)	(616)	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
(1,289)	-	-	(65)	(1,224)	-	-	-	بنود الخسارة الشاملة الأخرى
(500)	(500)	-	-	-	-	-	-	توزيعات نقدية (إيضاح 25)
26,351	10,870	(51)	181	(2,281)	3,816	3,816	10,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016 (المعجلة)
26,351	10,870	(51)	181	(2,281)	3,816	3,816	10,000	الرصيد في 1 يناير 2017
363	363	-	-	-	-	-	-	صافي ربح السنة
9	-	-	(50)	59	-	-	-	بنود الدخل الشامل
-	(74)	-	-	-	37	37	-	المحول إلى الإحتياطيات
26,723	11,159	(51)	131	(2,222)	3,853	3,853	10,000	الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016 (معدلة)	2017	إيضاحات	الانشطة التشغيلية
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي		
(616)	363		صافي ربح / (خسارة) السنة
			تعديلات لـ:
315	(182)	20	(أرباح) / (خسائر) استثمارات
(123)	(147)	21	فوائد دائنة
(35)	(60)		حصة المجموعة في نتائج أعمال شركات زميلة
287	283		استهلاكات
(214)	1		تكوين / (رد) مخصص مطالبات
(2)	2		تكوين / (رد) ديون مشكوك في تحصيلها
152	242		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(236)	502		ربح / (خسارة) العمليات قبل التغير في موجودات ومطلوبات التشغيل
(270)	(42)		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
83	(48)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
54	(8)		مستحق من أطراف ذات صلة
(152)	10		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(521)	414		التدفق النقدي من العمليات
(34)	-		مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(555)	414		صافي النقد من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
			الانشطة الاستثمارية
-	(31)		استثمارات متاحة للبيع
25	51		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
(21)	-		المدفوع لشراء استثمارات عقارية
(32)	26		أراضي وعقارات قيد التطوير
(7)	(7)		المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
139	144		فوائد مستلمة
285	232	20	توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات
389	415		صافي النقد من الأنشطة الاستثمارية
			الانشطة التمويلية
(500)	-		توزيعات أرباح نقدية
(500)	-		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(666)	829		صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
5,913	5,247		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
5,247	6,076	5	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 8 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. نبذة عن المجموعة

تأسست المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية شركة مساهمة كويتية (مقفلة) "الشركة الأم" في 26 أكتوبر 1975 وهي شركة تابعة للهيئة العامة للاستثمار. جرى عدة تعديلات على عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتي كان آخرها بموجب مذكرة صادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم 942 بتاريخ 4 مارس 2015، بناءً على قرار الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 20 أغسطس 2014، وقد تم التأشير عليها بالسجل التجاري بتاريخ 4 مارس 2015. تعمل المجموعة في مجال المعاملات العقارية والاستثمارات في أسهم وأنشطة إدارة المحافظ العقارية والاستثمارية داخل وخارج دولة الكويت. تم بتاريخ 11 يونيو 2017 منح الشركة الأم شهادة ترخيص من قبل هيئة أسواق المال لمزاولة أنشطة أوراق مالية وفقاً للقانون رقم (7) لسنة 2010 بشأن إنشاء هيئة أسواق المال وتنظيم نشاط الأوراق المالية ولائحته التنفيذية وتعديلاته.

تتمثل الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم فيما يلي:

- العمل على تنسيق جهود الشركات العقارية الكويتية.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع و شراء الأراضي والعقارات وإيجارها وإستئجارها وإقامة المباني وإعداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاضطلاع المباشر أو الواسطة.
- القيام بمختلف أنواع البناء وما يتقرر عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة أو اللازمة له.
- إنشاء وإدارة الفنادق والنوادي والمطاعم والمقاهي والموتيلات والشاليهات وكافة مرافق السياحة والرياضة والترفيه.
- الاستثمار في اسهم المشاريع والشركات التي تشابه أغراض الشركة الأم وإدارة مثل تلك الشركات وتوجيهها بما يخدم المصلحة.
- القيام ببناء المساكن سواء للأفراد أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء إستيفاء قيمتها منهم أما نقداً أو على أقساط.
- إدارة أملاك الغير.
- تأسيس شركات ذات أغراض مشابهة في البلاد المختلفة والمساهمة فيها حسب نصوص القوانين السارية في تلك البلاد وذلك تحقيقاً لأغراض هذه الشركة وتوثيقاً للتعاون العربي والدولي ويجوز للشركة الأم ان يكون لها مصلحة أو أن تشترك بأى وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها ولها ان تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.
- إستغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق إستثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- إنشاء وإدارة صناديق عقارية.
- إقامة وإدارة المزادات العقارية ذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تقييم أصول وعقارات الغير حسب الأنظمة المعمول بها لدى وزارة التجارة والصناعة.

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (المجموعة الاستثمارية العقارية اللبنانية ش.م.ل) المملوكة بالكامل ويشار إليهم مجتمعين "بالمجموعة" ايضاح (3.4).
ان المقر الرئيسي للشركة الأم هو : الشرق ، شارع احمد الجابر، ص.ب 23411 الصفاة 13095 الكويت .
إن الشركة الأم مملوكة بنسبة 99.127% للهيئة العامة للاستثمار.

1. نبذة عن المجموعة (تتمة)

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة لشركة المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة) وشركتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 11 إبريل 2018، وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين. أن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2017

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية وتعديلاتها:

تعديل على معيار المحاسبة الدولي 7: مبادرة الإفصاح
إن التعديل على هذا المعيار والذي يسري بآثر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، يتطلب من المنشأة تقديم إفصاحات تمكّن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغيرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على الفترة الحالية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12: إثبات موجودات ضريبية مؤجلة عن الخسائر غير المحققة
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري بآثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، أن أي منشأة تحتاج إلى النظر فيما إذا كان قانون الضرائب يحد من مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة مقابل خصم التعديل الناتج عن الفروقات الضريبية المؤقتة. بالإضافة إلى ذلك، توفر التعديلات إرشادات حول الطريقة التي يجب أن تحدد بها المنشأة الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، وشرح الظروف التي يمكن أن يشمل فيها الربح الخاضع للضريبة استرداد بعض الموجودات لأكثر من قيمتها الدفترية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على الفترة الحالية.

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

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"
ينص المعيار 12 على أن المنشأة ليست بحاجة إلى تقديم ملخص معلومات مالية عن الحصص في شركات تابعة أو شركات زميلة أو مشاريع مشتركة مصنفة (أو مدرجة ضمن مجموعة استبعاد) كمحتفظ بها للبيع. وتوضح التعديلات أن هذا الأمر يعد الإغفاء الوحيد من متطلبات الإفصاح الخاصة بالمعيار 12 لتلك الحصص.

ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها المجموعة:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2: تصنيف وقياس معاملات السداد على أساس الأسهم
سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. تتناول هذه التعديلات ثلاثة جوانب رئيسية كما يلي:

- تأثيرات شروط الاستحقاق على قياس التسويات النقدية لمعاملات السداد على أساس الأسهم.
- تصنيف معاملات السداد على أساس الأسهم مع خصائص التسوية بالصافي للالتزامات الضريبية المحتجزة.
- المحاسبة حيث أن تعديل بنود وشروط معاملات السداد على أساس الأسهم يغير تصنيفها من تسوية نقدية إلى تسوية حقوق ملكية.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

يحل هذا المعيار الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 محل الإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كيف تقوم منشأة ما بتصنيف وقياس أدواتها المالية كما يقدم المعيار نموذجاً جديداً للخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى متطلبات جديدة عامة لمحاسبة التحوط. كما يستند إلى الإرشادات حول تحقق وعدم تحقق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي 39.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة الشركة ألا يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في المستقبل تأثير مادي على المبالغ المدرجة فيما يخص الموجودات والمطلوبات المالية للشركة. على الرغم من ذلك، ليس من الممكن عملياً أن يتم تقديم تقدير معقول لتأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 حتى تقوم الشركة بمراجعة تفصيلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

يقدم هذا المعيار، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، إطار عمل شامل لتحديد ما إذا كان يتوجب الاعتراف بالإيراد ومبلغ وتوقيت ذلك. يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريانه:

- معيار المحاسبة الدولي 18: الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي 11: عقود الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13: برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15: اتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18: تحويلات الموجودات من العملاء.
- تفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31: الإيرادات – معاملات المقايضة التي تشمل خدمات الدعاية.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "التأجير" حيث يتطلب من المستأجرين إثبات جميع عقود التأجير في بيان المركز المالي بطريقة مماثلة لعقود التأجير التمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محدودة للموجودات المنخفضة القيمة وعقود التأجير قصيرة الأجل. كما في تاريخ بدء عقد التأجير سيعترف المستأجر بالتزام سداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل المعني خلال فترة التأجير.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو النموذج العام، مضافاً إليه:

- (أ) مواءمة خاصة للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (أسلوب الأتعاب المتغيرة).
- (ب) أسلوب مبسط (أسلوب توزيع أقساط التأمين) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

التفسير 22: العمليات بالعملة الأجنبية واعتبارات الدفعة المقدمة

يسري التفسير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 ويوضح أنه من أجل تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه في الاعتراف الأولي بالموجودات أو المصروفات أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها) عند عدم الاعتراف بالموجودات أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالدفعة المقدمة، فإن تاريخ المعاملة يحسب على أنه التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة بشكل أولي بالموجودات أو المطلوبات غير النقدية الناتجة عن الدفعة المقدمة. إذا كان هناك دفعات متعددة أو استلام مقدم للثمن المقابل، فيجب على المنشأة أن تحدد تاريخ المعاملات لكل دفعة أو استلام للدفعة المقدمة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة

يجب تطبيق التعديلات بأثر رجعي وتسري من 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

توضح التعديلات ما يلي:

(أ) إن المنشأة التي تعتبر منشأة رأس مال مشترك أو غيرها من المنشآت المؤهلة قد تلجأ، عند الاعتراف الأولي على أساس كل استثمار على حدة، إلى قياس استثماراتها في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ب) إذا كانت منشأة لا تمثل بحد ذاتها منشأة استثمارية تمتلك حصة في شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري، يجوز لها، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، أن تختار الإبقاء على القياس بالقيمة العادلة الذي تطبقه تلك الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري على حصص الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري في الشركات التابعة. ويتم هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري في آخر تاريخ (1) يتم فيه الاعتراف الأولي بالشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري، (2) تصبح فيه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منشأة استثمارية، (3) تصبح فيه الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري شركة أم للمرة الأولى.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40 تحويلات العقارات الاستثمارية

ستسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والتي توضح متى يجب على المنشأة تحويل العقار، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير، إلى أو من عتبارات استثمارية. تنص التعديلات على أن التغيير في الاستخدام يتم عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف العقار الاستثماري مع وجود دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نوايا الإدارة لاستخدام العقار لا يُعد دليلاً على التغيير في الاستخدام.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

2. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية IFRS الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC وقانون الشركات الكويتية رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية.

3.2 أساس الأعداد

القيمة العادلة هي السعر الذي يتم الحصول عليه لبيع أصل أو السعر الذي سيتم دفعه لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. تأخذ المجموعة عند قياس القيمة العادلة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام في حال كان المشاركون في السوق يأخذون تلك الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام بتاريخ القياس. تشمل الخصائص الخاصة بالأصل حالة الأصل وموقعه والقيود المفروضة على بيعه أو استخدامه. تتضمن السياسة المحاسبية رقم (3.9) على قياس القيمة العادلة والاعتبارات التي تستند إليها عملية القياس. ويتضمن الإيضاح رقم (27) قياسات القيمة العادلة وفقاً للمستندات من 1 إلى 3 وشرحاً بها.

أن أعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية تتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية الهامة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، يتضمن الإيضاح رقم 4 الأحكام والتقديرات الهامة التي يتم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتأثيرها. إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 تصنيف الموجودات والألتزامات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة ، يعتبر الاصل بندا متداولا اذا كان:

- (أ) يتوقع تحقيقه أو ان تكون النية ببيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.
 - (ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
 - (ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشرة شهرا بعد تاريخ التقرير المالي أو،
 - (د) نقد ونقد معدل، مالم يكن مقيدا تداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الاقل اثني عشرة شهرا بعد تاريخ التقرير المالي.
- وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة اعلاه فانه يتم تصنيف كل الموجودات الاخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

يعتبر الالتزام التزاما متداولا اذا كان:

- (أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
 - (ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
 - (ج) يتوقع سداؤه خلال اثني عشرة شهرا بعد تاريخ التقرير المالي أو،
 - (د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشرة شهرا على الاقل بعد تاريخ التقرير المالي.
- وفيما عدا الالتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الاسس الواردة اعلاه، فانه يتم تصنيف كل الالتزامات الاخرى كالتزامات غير المتداولة

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2017 (انظر أدناه). أن تاريخ البيانات المالية للشركة التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والإطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة الأم والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر والأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضروريا، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصصة غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كعمالات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصة المشتراة المتعلقة به من القيمة العادلة لصادفي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضا تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استيعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل المجموع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الاحتساب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقا في بيان الدخل الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقا لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن تفاصيل الشركة التابعة كالآتي:

نسبة الملكية		الكيان القانوني	النشاط	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2016	2017				
%100	%100	ش.م.ل	عقارات	لبنان	المجموعة الاستثمارية العقارية اللبنانية

بلغ إجمالي موجودات الشركة التابعة ما يعادل 2,217 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2,182 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016) كما بلغ صافي خسائرها ما يعادل 9 ألف دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (14 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016).

تم الاعتماد على بيانات مالية مدققة للشركة التابعة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.5 ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمنشآت والمعدات، في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. يتم إثبات الممتلكات التي هي في طور الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو للأغراض الإدارية أو لأهداف لم يتم تحديدها حتى حينه بالتكلفة ناقصا أي خسائر معترف بها لانخفاض القيمة. تتضمن التكلفة الأتعاب المهنية وفيما يتعلق بالموجودات المؤهلة فإن التكلفة تتضمن تكاليف التمويل المرسلة وفقا للسياسة المحاسبية للمجموعة (راجع سياسة تكاليف الاقتراض). يتم احتساب الاستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ذات العلاقة على أساس القسط الثابت اعتبارا من تاريخ جاهزية الموجودات للاستخدام في الغرض المحدد لها. في نهاية كل سنة مالية يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أسس مستقبلية.

يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات بمبلغ الفرق بين منحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يحدث فيها.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.6 استثمارات عقارية

إن الاستثمارات العقارية هي العقارات المحتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو زيادة قيمتها الرأسمالية (بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها لنفس هذه الأغراض). يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي، يتم قياس الاستثمارات العقارية بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك وأي انخفاض بالقيمة إن وجد. تثبت الأراضي الفضاء بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة أن وجد.

يتم استبعاد الاستثمارات العقارية عند البيع أو عندما يتم الاستبعاد من الاستخدام بشكل دائم وعدم وجود منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة من الاستبعاد (يتم احتسابه بمقدار الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر للفترة التي تم فيها الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى أو من الاستثمارات عقارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من استثمار عقاري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتبرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك استثمار عقاري، عندها تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المدرجة ضمن بند منشآت ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

3.7 الأدوات المالية

الموجودات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية، عند الاعتراف المبدئي، كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة، وقروض وئمة مدنية، واستثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، وموجودات مالية متاحة للبيع. يتم الاعتراف بجميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف العملية المتعلقة مباشرة بامتلاك الأداة المالية في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

يتم الاعتراف بمشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد حسب القانون أو العرف في السوق (معاملات عادية) بتاريخ المتاجرة وهو التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

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

- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.
- مدينون تجاريون وئمة مدنية أخرى
- استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق؛ و
- موجودات مالية متاحة للبيع.

استثمارات متاحة للبيع

تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات أسهم حقوق ملكية ودين. إن الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة كممتاحة للبيع لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة ولا كاستثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تمثل أوراق الدين في هذه الفئة تلك الأوراق المقصود الاحتفاظ بها لفترة غير محددة، وقد يتم بيعها لتلبية الحاجة للسيولة أو نتيجة للتغيرات في ظروف السوق.

3. أساس الاعداد والسياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

استثمارات متاحة للبيع (تتمة)

بعد القياس المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة في الدخل الشامل الآخر وإضافتها على احتياطي الموجودات المالية المتاحة للبيع حتى يتم عدم تحقق الاستثمار وفي هذا الوقت يتم إدراج الربح أو الخسارة المتراكم في الإيرادات التشغيلية الأخرى، أو تحديد انخفاض قيمة الاستثمار عند إعادة تصنيف الخسائر المتراكمة من احتياطي الموجودات المالية المتاحة للبيع إلى بيان الدخل المجمع في تكاليف التمويل. يتم إدراج الربح المكتسب من خلال الاحتفاظ بالموجودات المالية المتاحة للبيع كربح في بيان الربح أو الخسارة المجمع باستخدام طريقة الربح الفعلي.

تقوم المجموعة بتقييم احتمالية ملائمة وجود القدرة والنية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. في بعض الحالات النادرة عندما لا تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الأدوات المالية بسبب عدم نشاط الأسواق، فيمكن لها أن تعيد تصنيف هذه الأدوات المالية إذا كان لدى الإدارة القدرة والنية على الاحتفاظ بالموجودات للمستقبل القريب أو حتى تاريخ الاستحقاق.

بالنسبة للأصل المالي المعاد تصنيفه من فئة المتاحة للبيع، فإن القيمة العادلة للمبالغ المدرجة كما في تاريخ إعادة التصنيف تصبح تكلفتها المطفأة الجديدة وأي أرباح أو خسائر سابقة من هذا الأصل تم إدراجها ضمن حقوق الملكية يتم إطفائها في الربح أو الخسارة على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الربح الفعلي. كما يتم أيضاً إطفاء أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة ومبلغ الاستحقاق على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. إذا تم لاحقاً تحديد أن الأصل قد انخفضت قيمته، فإن المبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل المجمع.

نعم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى

يتم قياس الذمم التجارية المدينة والمم المدينة الأخرى عند الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم عمل مخصصات ملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد في بيان الدخل المجمع حينما يتوفر دليل على انخفاض قيمة الأصل. يتم قياس المخصص المعترف به على أنه الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الربح الفعلي المحتسب عند الاعتراف الأولي.

النقد والنقد المعادل

يتم تصنيف نقد بالصندوق وأرصدة حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية، ناقصاً سحب على المكشوف لدى البنوك (إن وجد).

طريقة معدل الربح الفعلي

طريقة معدل الربح الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتوزيع الربح العائد على الفترة ذات الصلة. إن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخصم المتحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة وموجودات مالية محددة عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، وتصنف الموجودات المالية ضمن استثمارات للمتاجرة إذا تم امتلاكها بغرض بيعها أو إعادة شراؤها في المستقبل القريب. لم تصنف المجموعة أي موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة وتسجل صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي بصورة رئيسية (وأينما كان ذلك منطبقاً يتم إلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) (أي، يتم حذفه من بيان المركز المالي المجموع للمجموعة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- قيام المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) قيام المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الموجودات المالية وتدخل في ترتيبات القبض والدفع، تقوم بتقييم ما إذا كانت احتفظت بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا يتم تحويل أو الاحتفاظ بجميع مخاطر ومنافع الأصل على نحو جوهري، ولم يتم تحويل السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في إثبات الأصل المحول إلى مدى استمرار المجموعة في المشاركة في الأصل. وفي هذه الحالة تقوم المجموعة بتسجيل التزاما مرتبطاً أيضاً. يتم قياس كلاً من الأصل المحول والالتزام المرتبط على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

إن الاستخدام المستمر الذي يأخذ شكل ضمان على الأصل المحول يتم قياسه بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للبيع الذي يمكن أن يكون مطلوباً من المجموعة أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية بتقييم ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية. يظهر انخفاض القيمة إذا وقع حدث أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" محققة) ويكون له تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها بشكل موثوق. ربما يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على أن المدينين أو مجموعة المدينين تعاني من صعوبات مالية جوهريّة، أو تخلف، أو تقصير في سداد الفائدة أو أصل الدين، أو احتمال إفلاسها، أو قيامها بإعادة تنظيم مالي، أو حيثما تشير البيانات المعلنة إلى وجود انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة، مثل التغيرات في المتأخرات أو في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن السداد.

موجودات مالية بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل إفرادي، أو بشكل مجمع بالنسبة للموجودات المالية التي تعتبر غير جوهريّة بشكل إفرادي. إذا حددت المجموعة عدم وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة لأصل مالي مقبّل بشكل إفرادي، سواء كان جوهرياً أم لا، حينئذٍ تدرج هذا الأصل ضمن مجموعة من الموجودات المالية ذات خصائص مشابهة للمخاطر الائتمانية وتقوم بتقييم انخفاض قيمتها معاً. إن الموجودات التي يتم تقييم انخفاض قيمتها بشكل إفرادي والتي يتم إدراج أو الاستمرار في إدراج خسارة الانخفاض في قيمتها، لا يتم إدراجها في تقييم انخفاض القيمة المجمع.

تقاس قيمة أي خسائر انخفاض في القيمة محددة بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء الخسائر الائتمانية المتوقعة التي لم يتم تكبدها حتى الآن). إن القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للأصل المالي.

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، وإثبات مبلغ الخسارة في بيان الدخل المجمع. ويستمر استحقاق الربح (المدرج كإيرادات تمويل في بيان الدخل المجمع) عند تخفيض القيمة الدفترية وتستحق باستخدام معدل الربح المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. تشطب القروض مع المخصص المرتبط بها عندما لا يوجد احتمال حقيقي باستردادها في المستقبل وأن كافة الضمانات قد تحققت أو انتقلت إلى المجموعة. وفيما لو ازداد أو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة في السنة اللاحقة بسبب حدث وقع بعد إثبات الانخفاض في القيمة، يتم زيادة أو خفض خسارة الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً، من خلال تعديل حساب المخصص. إذا تم استرداد شطب مستقبلي لاحقاً يتم إثبات هذا الاسترداد ضمن تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع
بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات قد تعرضت للانخفاض في القيمة.
وفي حالة استثمارات حقوق الملكية المصنفة كمثابة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي هبوطاً جوهرياً أو طويلاً في القيمة العادلة للاستثمار لأدنى من تكلفتها. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"الانخفاض المتواصل" مقابل الفترة التي كانت فيها القيمة العادلة أقل من تكلفتها الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم قياس الخسائر المتراكمة بالفرق بين تكلفة الشراء والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل ويتم شطبها من الدخل الشامل الآخر مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من استثمارات حقوق الملكية لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة لها بعد انخفاض القيمة في الدخل الشامل الآخر.
يتطلب تحديد ما هو "مهم" وما هو "طويل المدة" اتخاذ حكم مهم. عند اتخاذ هذا الحكم، تقوم المجموعة بتقييم، من بين عوامل أخرى، الفترة أو المدى الذي تكون فيه القيمة العادلة للاستثمار أقل من تكلفته.

بالنسبة لأدوات الدين المصنفة كمثابة للبيع، يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس معايير الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. إلا أن المبلغ المسجل للانخفاض يمثل الخسارة المتراكمة التي يتم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة لهذا الاستثمار المعترف بها في سنوات سابقة في بيان الدخل المجمع، ويستمر استحقاق الربح استناداً للقيمة الدفترية المخفضة للأصل باستخدام معدل الربح المستخدم لخصم التدفقات النقدية المستقبلية لغرض قياس خسارة الانخفاض في القيمة. يدرج الربح كجزء من إيرادات التمويل. إذا زادت القيمة العادلة لأدوات دين، في سنة لاحقة، ويمكن للزيادة أن تتعلق بشكل موضوعي بحدث وقع بعد تحقق خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع، يتم عكس خسارة انخفاض القيمة من خلال بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبني، كمطلوبات مالية أو مطلوبات أخرى حيثما كان ذلك مناسباً.
يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر.
تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى.

ذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى

يتم قياس الذمم التجارية الدائنة مبدئياً بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في مبالغ القيمة الدفترية المعنية في بيان الدخل المجمع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.7 الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي لاسترداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتعهد فيه الجهة بشراء أو بيع الأصل. إن الشراء أو البيع بالطريقة العادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليمها ضمن إطار الزمن المتعارف عليه بشكل عام بموجب القوانين أو الأعراف السائدة في السوق.

3.8 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييم بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن قيمة الأصل القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف الاستبعاد وقيمة الاستخدام. تحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل الفردي ما لم ينتج الأصل تدفقات نقدية واردة مستقلة بصورة كبيرة عن تلك الناتجة عن الموجودات الأخرى أو مجموعات موجودات. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل أو الوحدة المنتجة للنقد قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استردادها وعند تقدير القيمة التشغيلية يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة إلى قيمتها الحالية باستخدام سعر خصم مناسب قبل الضريبة يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد، يتم اتخاذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار. إذا لم يمكن تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم، وأسعار الأسهم المسعرة للشركات المطروحة للتداول العام، أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

تستند المجموعة في احتساب انخفاضها في القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات المتوقعة، التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل من وحدات إنتاج النقد بالشركة التي يتم تخصيص الموجودات الفردية لها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة بشكل عام فترة خمس سنوات. بالنسبة للفرات التي تتعدى خمس سنوات، يتم احتساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بعد السنة الخامسة.

يتم إدراج خسائر انخفاض القيمة للعمليات المستمرة، بما في ذلك انخفاض قيمة البضاعة، في بيان الدخل المجموع تحت بند المصروفات بما يتسق مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، فيما عدا الممتلكات التي تم إعادة تقييمها سابقاً مع إدراج إعادة التقييم في الدخل الشامل الآخر. بالنسبة لهذه الممتلكات، يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة في الدخل الشامل الآخر حتى مبلغ أي إعادة تقييم سابق.

بالنسبة للموجودات التي لا تتضمن شهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إذا ما وُجد مثل ذلك المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الممكن استردادها للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة الانخفاض في القيمة فقط إذا كان هناك تغيير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة المستردة للأصل منذ إدراج آخر خسارة انخفاض في القيمة. إن العكس محدود ولذلك فإن القيمة الدفترية للأصل لا تتجاوز المبلغ الممكن استرداده لها ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع إلا إذا كان الأصل مدرج بالمبلغ المعاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس كزيادة إعادة تقييم.

يتم تحديد الانخفاض في القيمة بالنسبة للشهرة عن طريق تقييم القيمة الممكن استردادها لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة وحدات إنتاج نقد) التي تتعلق بها الشهرة. تتحقق خسارة الانخفاض في القيمة عندما تكون القيمة الممكن استردادها لوحدة إنتاج نقد أقل من قيمتها الدفترية. إن خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة لا يمكن عكسها في الفترات المستقبلية. يتم اختبار الموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة سنوياً على مستوى وحدة إنتاج النقد، حيثما كان ذلك مناسباً، وعندما تشير الظروف إلى إمكانية انخفاض قيمة القيمة الدفترية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.9 قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. أن القيمة العادلة هي السعر الذي يمكن استلامه من بيع الأصل أو السعر الذي يتم تسديده لتحويل الالتزام بطريقة منتظمة ما بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. أن قياس القيمة العادلة يستند على الافتراض بحدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله، و يحدث في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو التسديد في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- وفي حالة غياب السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، البيع أو التسوية في السوق غير الرئيسي، أي في السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام، وفي هذا السياق يتوجب أن تكون المجموعة قادرة على الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر إفادة للأصل أو الالتزام.

فيما يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إجراء إعادة تصنيف في نهاية كل فترة تقرير مالي.

لعرض الإفصاحات حول القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات المخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه اعلاه.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وبافتراض أن هؤلاء المشاركين يعملون على تحقيق إنجاز أمثل لمصالحهم الاقتصادية.

يأخذ في الاعتبار عند قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية قدره المشاركون في السوق على تحقيق منافع اقتصادية لهم من خلال الاستخدام الأمثل بأعلى وأفضل مستوى للأصل أو من خلال بيعه إلى طرف آخر في السوق يتوقع منه استخدام الأصل بطريقة مثلى بأعلى وأفضل مستوى، تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف التي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع استخدام أقصى حد للمدخلات الملحوظة ذات العلاقة بالأصل وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة إلى أقصى حد.

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة والذي يتألف من ثلاثة مستويات 1- وفقاً للأسعار المعلنة 2- أساليب تقييم يستخدم فيها أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها. 3- أساليب تقييم تستخدم نماذج التسعير المتعارف عليها.

3.10 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها. تتمثل الإحتياطيات (الإجباري والإختياري) في المبالغ المحتجزة من الأرباح السنوية في هذه الحسابات بموجب متطلبات عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة وقانون الشركات ولائحته التنفيذية وقرارات مجلس الإدارة التي صادقت عليها الجمعية العامة للمساهمين. إن الإحتياطي العام تم تكوينه في سنوات سابقة بناءً على قرارات مجلس الإدارة وموافقة الجمعية العامة للمساهمين على ذلك حيث تم اقتطاعه من الأرباح السنوية في تلك الفترات المالية. تتضمن الأرباح المرحلة الأرباح الحالية والأرباح المرحلة للفترة السابقة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.11 توزيعات أرباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عن توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عند التصريح بالتوزيع وعندما لا يكون التوزيع ضمن خيارات الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ من توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرة في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عندما يتم إقرارها من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العامة السنوية.

يتم قياس توزيعات الأرباح غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع تسجيل قياس القيمة العادلة مباشرة في حقوق الملكية. عند توزيع الموجودات غير النقدية، يتم الاعتراف بالفرق بين القيمة الدفترية للالتزام والقيمة الدفترية للموجودات التي تم توزيعها على المساهمين في بيان الدخل المجمع.

3.12 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية خدمة الموظفين يستحق الدفع عند إتمام مدة التوظيف. يتم احتساب المخصص وفقاً لقانون العمل الكويتي على أساس مدة الخدمة المتراكمة وراتب الموظف أو على أساس عقود التوظيف عندما تكون مثل هذه العقود لها مزايا إضافية. يتم تحديد المخصص، غير الممول، على أنه الالتزام الذي سينشأ نتيجة للإنتهاء غير الطوعي للموظفين بتاريخ المركز المالي، على أساس أن هذا الاحتساب يعدّ تقديرًا موثوقاً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

3.13 تأميمات اجتماعية

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين الشهرية. يقتصر التزام المجموعة على مبالغ الالتزامات هذه والتي تدرج كمصروف عند تحقق شروط الاكتساب لها من قبل الموظفين المعنيين.

3.14 مخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ نهاية فترة التقرير، عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بالمبلغ المدين المستحق كاصل وذلك في حال التأكد الفعلي من استرداد المبلغ وتحديد قيمة الذمم المدينة بموثوقية. تظهر المصاريف المتعلقة بأي مخصص في بيان الدخل الشامل مخصوماً منها أي استرداد للمصاريف. فإذا كان تأثير القيمة الزمنية للمال مادياً فإنه يتم خصم المخصصات باستخدام معدل يعكس المخاطر المحددة بالالتزام حيثما كان ذلك ملائماً، عند استخدام الخصم يتم إثبات الزيادة في المخصص الناتجة عن مرور الوقت كتكلفة تمويل.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.15 تحقق الإيرادات

يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة. يتم إظهار الإيرادات بالصافي بعد خصم المرتجعات، والخصومات والتخفيضات وكذلك بعد استبعاد المبيعات المتبادلة بين شركات المجموعة. وقد انتهت المجموعة إلى أنها طرف أصيل في جميع معاملاتها (باستثناء إدارة وصيانة عقارات الغير) لأنها هي المتعهد الأساسي في جميع ترتيبات الإيرادات وأن لديها حرية التسعير وتعرض أيضا لمخاطر المخزون والمخاطر الائتمانية. تقوم المجموعة بالتحقق من الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوقة بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للمجموعة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو مذكور أدناه. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوقة بها إلى أن يتم حل جميع الالتزامات المرتبطة بعملية البيع. تستند المجموعة في التقديرات على النتائج التاريخية، بعد الأخذ بعين الاعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات.

إن معايير التحقق المحددة المبينة أدناه يجب أيضا توفرها قبل تحقق الإيرادات:

أرباح بيع الاستثمارات

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات ويثبت حق المجموعة في هذه التوزيعات عندما يتم الاعلان عن هذه التوزيعات وأقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

الإيجارات

يتم تحقق إيرادات الإيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

إيرادات الودائع البنكية

يتم تحقق إيرادات الودائع البنكية عند استحقاقها.

إيرادات بيع عقارات

يتم الاعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الاستحقاق، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية:

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافيا لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلا.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد المعتادة وملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.16 ترجمة عملات أجنبية

المعاملات والأرصدة

يتم تسجيل العمليات المالية بعملة أخرى غير العملة التشغيلية للمجموعة (العملات الأجنبية) بأسعار الصرف السائدة بتاريخ العمليات. وفي تاريخ كل بيان مالي يتم إعادة ترجمة البنود النقدية بالعملات الأجنبية بأسعار الصرف السائدة بتاريخ البيانات المالية. يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المثبتة بالقيمة العادلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد القيمة العادلة. بينما لا يتم إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تقاس وفقاً للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية.

تدرج فروق الترجمة الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة ترجمة البنود النقدية في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة. تدرج فروق التحويل الناتجة من ترجمة البنود النقدية بالقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة باستثناء الفروق الناتجة عن إعادة ترجمة البنود غير النقدية التي تم الاعتراف بها في بيان الربح أو الخسارة المتعلقة بها مباشرة في بيان الدخل الشامل الآخر. بالنسبة لهذه البنود غير النقدية فإن أي مكون ترجمة عملة لذلك الربح أو الخسارة يتم إدراجه أيضاً مباشرة في بيان الدخل الشامل الآخر.

شركات المجموعة

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية للمجموعة بالدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي. تم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي ترجمة عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصنيف الفروقات المترجمة للترجمة العملة الأجنبية المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد. تم التعامل مع الشهرة والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال.

3.17 الموجودات والالتزامات الطارئة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

3.18 حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

على الشركة الأم أن تساهم في مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وفقاً للقانون. تفرض حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من الربح ناقصا الاستقطاعات المسموح بها.

3.19 الزكاة

وفقاً للقانون يتطلب من الشركة الأم المساهمة في الزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. تفرض حصة الزكاة بنسبة 1% من الربح ناقصا الاستقطاعات المسموح بها.

3.20 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والصناديق المدارة، والموظفين التنفيذيين، وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. يتم تنفيذ كافة معاملات الأطراف ذات الصلة في المسار العادي للنشاط وبموافقة إدارة المجموعة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تمة)

3.21 التأجير

الشركة كمؤجر
يتم تحقق إيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. يتم إضافة التكاليف المباشرة الأولية الناتجة عن التفاوض والترتيب لعقود الإيجار التشغيلية على القيمة المدرجة للأصول المؤجرة ويتم تسجيلها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

الشركة كمستأجر
يتم تسجيل دفعات التأجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار ، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة بموجب التأجير التشغيلي كمصروف في الفترة التي تنكب فيها.
في حال استلام حوافز إيجار للدخول في عقود تأجير تشغيلي ، يتم تحقق هذه الحوافز كالتزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحوافز كنقص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت ، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتقديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

التزامات عقود التأجير التشغيلية

دخلت المجموعة في عقود تأجير تشغيلية تجارية مع أطراف أخرى وقد حددت المجموعة استناداً إلى مراجعة وتقييم للشروط والأحكام الخاصة بهذه الترتيبات، مثل مدة عقود الإيجار التي لا تشكل جزءاً كبيراً من فترة الحياة الاقتصادية النافعة للممتلكات، وكذلك القيمة العادلة لأصل وما إذا كانت تحتفظ بجميع المخاطر والمنافع الهامة بملكية العقارات المؤجرة لأطراف أخرى. وبناءً على ذلك، تحاسب المجموعة عن كل هذه العقود كترتيبات إيجار تشغيلية.

وضع المجموعة كطرف أصيل

تقوم المجموعة بانتظام بإجراء مراجعة وتقييم لتحديد ما إذا كان وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل في معاملاتها التجارية قد طرأ عليه أي تغيير. تشمل هذه المراجعة والتقييم أي تغيير في العلاقة الكلية ما بين المجموعة والأطراف الأخرى التي تتعامل معها المجموعة والتي يمكن أن تعني أن وضعها الحالي كطرف أصيل أو وكيل قد تغير. ومثال ذلك إذا حدثت تغييرات على حقوق المجموعة أو الأطراف الأخرى تقوم المجموعة بإعادة النظر في وضعها كطرف أصيل أو وكيل. إن التقييم الأولي يأخذ في الاعتبار ظروف السوق التي في الأصل قادت المجموعة إلى اعتبار نفسها طرف رئيسي تعمل أصالة عن نفسها أو وكيل في ترتيبات عقود الإيرادات، وقد توصلت المجموعة إلى نتيجة أنها تعمل أصالة عن نفسها في كافة العقود والترتيبات التي ينتج عنها إيرادات للمجموعة باستثناء نشاطها المتعلق بإدارة وصيانة أملاك الغير.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير الانخفاض في قيمة المدينون في ضوء خبرة المجموعة حول إمكانية التحصيل وزيادة عدد أيام التأخير في التحصيل عن متوسط فترة الائتمان والتغييرات الملحوظة في الاقتصاديات العالمية والمالية التي تؤدي بدورها إلى تخلف العملاء في السداد.

انخفاض قيمة الاستثمارات المالية:

تعامل المجموعة الاستثمارات المتاحة للبيع على أنها قد انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاضاً هاماً أو لفترة طويلة في القيمة العادلة بأقل من التكلفة. إن تحديد ما هو "هام" أو "فترة طويلة" يتطلب حكماً هاماً. بالإضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم التذبذبات العادية، وذلك من ضمن عوامل أخرى تؤخذ في الحسبان في سعر السهم المعلن للأسهم المدرجة المسعرة وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات الخصم للاستثمارات غير المسعرة.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

تصنيف الإستثمارات:

في تاريخ إقتناء الإستثمارات تقرر الإدارة تصنيف تلك الإستثمارات إما بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع أو محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق.

إن الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة تتضمن إستثمارات بغرض المتاجرة وإستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعراف من خلال بيان الدخل المجموع، يتم تصنيف الإستثمارات بغرض المتاجرة إذا كان الغرض من اقتنائها هو تحقيق ربح منها في الأجل القصير.

يعتمد تصنيف الإستثمارات كإستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعراف من خلال بيان الدخل على مدى فترة مراقبة الإدارة لأداء تلك الإستثمارات عندما لا يتم تصنيف الإستثمارات على أنها إستثمارات بغرض المتاجرة ولكن يتاح بسهولة الوثوق بالقيمة العادلة لها، يتم تسجيل التغير في القيمة العادلة بحسابات الإدارة.

كجزء من بيان الدخل، ويتم تصنيفها بالقيمة العادلة في بداية الإعراف من خلال بيان الدخل، إن كافة الإستثمارات الأخرى يتم تصنيفها كإستثمارات متاحة للبيع أو محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق.

تصنيف الإستثمارات العقارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "إستثمارات عقارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كإستثمارات عقارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

التقديرات غير المؤكدة

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

يتم عمل تقدير لوجود خسائر انخفاض في قيمة الشركة الزميلة عندما يكون هناك مؤشر على ذلك الانخفاض. يتم دراسة الانخفاض لكامل القيمة الدفترية لإستثمار المجموعة في الشركة الزميلة لما فيها الشهرة وعلى ذلك لا يتم عمل دراسة انخفاض في القيمة للشهرة بشكل مستقل.

إن الإفتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والإلتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

تقييم إستثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

إن تقييم الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحتة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله للذمم المدينة عندما يصبح تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد محتملاً. بالنسبة للمبالغ الكبيرة يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر وهي فردية كبيرة، ولكنها متأخرة، يتم تقييمها بشكل مجمع ويتم عمل مخصص لها بناء على طول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات الاسترداد التاريخية.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

تقوم إدارة المجموعة بتقييم ما إذا كانت توجد أي إشارة على انخفاض قيمة الموجودات الملموسة. تتحدد القيمة القابلة للاسترداد للأصل على أساس طريقة القيمة التشغيلية للأصل. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. إن تلك التقديرات ضرورية استناداً إلى عدة عوامل تتطلب درجات مختلفة من الحكم وظروف عدم التأكد وبالتالي فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات مما ينتج عنه تغييرات على تلك المخصصات.

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة

تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي خلاله يتم استهلاك موجوداتها الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

5. النقد والنقد المعادل

2016 (معدلة)	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
5,174	5,973	ودائع لأجل وحسابات تحت الطلب
73	103	نقد وحسابات جارية لدى البنوك
5,247	6,076	
4,221	5,491	ودائع لأجل في دولة الكويت
953	482	ودائع لأجل خارج دولة الكويت
5,174	5,973	

بلغ متوسط سعر الفائدة على الودائع لأجل في دولة الكويت 1.8% كما في 31 ديسمبر 2017 (1.7% كما في 31 ديسمبر 2016).
بلغ متوسط سعر الفائدة على الودائع لأجل خارج دولة الكويت 14.5% كما في 31 ديسمبر 2017 (8.125% كما في 31 ديسمبر 2016).

6. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
3,916	3,846	استثمارات في صناديق عقارية محلية
158	158	استثمارات في صناديق مالية محلية
335	354	استثمارات في أسهم غير مسعرة
4,409	4,358	

تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات وفقاً لاسس القيمة العادلة المبينة في إيضاح (27).

إن استثمارات المجموعة في صناديق مالية تتمثل في استثمار في أحد الصناديق المحلية، ويعاني هذا الصندوق من مشاكل في السيولة نظراً لتأثيرات الأزمة العالمية والإقليمية، قام مدير الصندوق بتعليق عمليات استرداد الوحدات، كما لم يتم اعتماد البيانات المالية وصافي قيمة الوحدة من الجهات المختصة، وعليه تم أخذ مخصص في السنوات السابقة بمبلغ 156 ألف دينار كويتي وهو ما يعادل 50% من قيمة الاستثمار.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2016 (معدلة)	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
375	380	مدينون تجاريون
118	108	إيرادات مستحقة
86	86	أرصدة مدينة أخرى
-	56	توزيعات أرباح مستحقة
579	630	
(434)	(436)	مخصص الإنخفاض في القيمة
145	194	

تصنف المجموعة أعمار الذمم المدينة كما يلي:

2016 (معدلة)	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
71	114	من 30 إلى 90 يوما
38	64	من 90 إلى 180 يوما
36	16	من 180 إلى 360 يوما
434	436	أكثر من 360 يوما
579	630	

فيما يلي حركة مخصص الانخفاض في القيمة:

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
436	434	رصيد أول السنة
(2)	2	تكوين / (رد) مخصص خلال السنة
434	436	رصيد آخر السنة

8. معاملات مع أطراف ذات صلة

تتمثل الأطراف ذات صلة في الشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين في المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية والصندوق المدار من قبلها وكذلك أعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين وأفراد عائلاتهم والشركات المملوكة لهم. لقد تمت الموافقة على أسعار وشروط السداد الخاصة بهذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

8. معاملات مع أطراف ذات صلة (تتمة)

وفيما يلي بيان بالأرصدة والمعاملات مع الأطراف ذات الصلة:

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
282	293	الأرصدة
49	46	الهيئة العامة للاستثمار
331	339	صندوق المجموعة العقاري الأول
(180)	(180)	مخصص الانخفاض في القيمة
151	159	
131	136	المعاملات
51	55	أتعاب إدارة محافظ المساهم الرئيسي
104	104	أتعاب إدارة صندوق المجموعة العقاري الأول
-	21	إيرادات تأجير
		مكافأة الإدارة العليا

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

9. استثمارات متاحة للبيع

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
874	815	أسهم محلية - غير مسعرة
9	45	أسهم أجنبية - غير مسعرة
883	860	

10. أراضي وعقارات قيد التطوير

إن الحركة على رصيد أراضي وعقارات قيد التطوير خلال السنة كما يلي:

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
1,988	2,020	رصيد أول السنة
16	-	إضافات
16	(26)	ترجمة عملات أجنبية
2,020	1,994	رصيد آخر السنة

تتضمن الأراضي وعقارات قيد التطوير مبلغ 1,572 ألف دينار كويتي تتمثل في أراضي من خلال الشركة التابعة مثبتة بالتكلفة (مبلغ 1,597 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016). تم التوصل إلى القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017 بناءً على التقييم الذي أجرى في ذلك التاريخ من قبل مقيم مستقل. إن ذلك المقيم مرخص لدى الجهات الرسمية ولديه مؤهلات ملائمة وخبرات في تقييم العقارات في تلك المواقع. وقد تم تحديد القيم العادلة إستناداً إلى طريقة سعر البيع المقارن (المستوى الثاني).

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

11. استثمارات في شركات زميلة

نسبة الملكية	2017	2016
%	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
24.39	1,093	978
31.5	1	1
23.8	1	1
	1,095	980

فيما يلي الحركة على استثمارات في شركات زميلة:

2017	2016	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
980	2,239	رصيد اول السنة
60	35	حصة في نتائج الأعمال
106	(1,269)	فروقات ترجمة عملات
(51)	(25)	توزيعات أرباح مستلمة
1,095	980	رصيد آخر السنة

تم إثبات حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة العربية للخزف بواقع ربح بمبلغ 60 ألف دينار كويتي طبقاً لآخر بيانات مالية غير مدققة متوفرة لها كما في 30 سبتمبر 2017 (ربح بمبلغ 35 ألف دينار كويتي كما في 30 سبتمبر 2016).

بلغت القيمة العادلة للشركة العربية للخزف 1,740 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (1,353 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016).

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة الزميلة وفقاً لآخر بيانات مالية متاحة لهذه الشركة:

2017	2016	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
5,022	3,750	الشركة العربية للخزف - ش.م.م.
4,026	3,201	الموجودات المتداولة
4,441	2,623	الموجودات غير المتداولة
124	318	المطلوبات المتداولة
		المطلوبات غير المتداولة
8,489	5,532	الإيرادات
713	666	الربح من العمليات المستمرة
650	624	ربح الفترة
-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
650	624	إجمالي الدخل الشامل للسنة
51	25	التوزيعات النقدية المحصلة من الشركة الزميلة خلال السنة
4,483	4,010	صافي موجودات الشركة الزميلة
%24.39	%24.39	نسبة ملكية المجموعة في الشركة العربية للخزف - ش.م.م.
1,093	978	القيمة الدفترية للشركة الزميلة

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

12. استثمارات عقارية

تتمثل الاستثمارات العقارية في بنايات سكنية ومجمعات تجارية في عدة مناطق بدولة الكويت، وفقاً لآخر تقييم بلغت القيمة العادلة للاستثمارات العقارية 25.3 مليون دينار كما في 31 ديسمبر 2017 (24.1 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016).

فيما يلي الحركة على الاستثمارات العقارية:

2016 (معدلة)	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
15,598	15,346	رصيد أول السنة
21	-	إضافات
(273)	(273)	استهلاكات
15,346	15,073	رصيد آخر السنة

13. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
358	353	مستحقات موظفين
208	209	مخصص مطالبات
133	132	مبالغ مستلمة مقدماً من العملاء
356	367	دائنون آخرون
23	38	مصاريف مستحقة
7	3	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
11	5	زكاة
1,096	1,107	

14. مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
1,629	1,747	الرصيد في 1 يناير
152	242	المحمل خلال السنة
(34)	-	المدفوع خلال السنة
1,747	1,989	الرصيد في 31 ديسمبر

15. رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل للشركة الأم 10,000 ألف دينار كويتي موزعاً على 100 مليون سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

16. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصرف الزكاة إلى حساب الاحتياطي الإجباري. ويجوز للجمعية العامة وقف هذا التحويل عندما يزيد رصيد الاحتياطي عن 50% من رأس المال. لا يجوز توزيع هذا الاحتياطي على المساهمين إلا في حدود 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بمثل هذه التوزيعات ، وإذا زاد الاحتياطي الإجباري عن نصف رأس مال الشركة الأم جاز للجمعية العامة أن تقرر استعمال ما زاد عن الحد في الأوجه التي تراها في مصلحة المساهمين.

17. احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصرف الزكاة إلى الاحتياطي الاختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة، ويوقف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. اقترح مجلس إدارة الشركة الأم تحويل 10% صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ومصرف الزكاة إلى الاحتياطي الاختياري.

18. أتعاب الإدارة

تتمثل أتعاب الإدارة في الإيرادات الناتجة عن الاتفاقية الموقعة بين الشركة الأم وكل من الهيئة العامة للاستثمار وصندوق المجموعة العقاري الأول لإدارة أملاك الهيئة العامة للاستثمار وصندوق المجموعة العقاري الأول المتمثلة في عقاراتهم التجارية والاستثمارية. تحتسب أتعاب الإدارة على أساس نسبة محددة من صافي الإيرادات التشغيلية والتأجيرية لعقود الإدارة الموقعة مع الهيئة العامة للاستثمار. (إيضاح 31).

تحتسب الإدارة أتعاب قدرها 10% من صافي الأرباح السنوية المحققة لصندوق المجموعة الاستثماري الأول.

إن تحليل أتعاب الإدارة موزع كالتالي:

2016	2017
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
131	136
51	55
182	191

أتعاب إدارة عقارات الهيئة العامة للاستثمار
أتعاب إدارة عقارات صندوق المجموعة العقاري الأول

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

19. صافي إيرادات تأجير

2016	2017
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
1,603	1,615
(184)	(188)
1,419	1,427

إيرادات الإيجارات
مصروفات العقارات

20. أرباح / (خسائر) إستثمارات

2016	2017
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
157	112
(51)	(3)
(93)	-
13	109
128	120
(456)	(47)
(328)	73
(315)	182

استثمارات متاحة للبيع:

توزيعات أرباح نقدية
خسائر بيع
ارتفاع / (انخفاض) في القيمة

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل:

توزيعات أرباح نقدية
التغير في القيمة العادلة

21. إيرادات أخرى

2016	2017
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
83	87
123	147
16	29
222	263

أرباح تقييم عقارات للغير
فوائد ودائع
أخرى

22. مصاريف إدارية وعمومية

2016	2017
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي
111	111
26	19
90	96
227	226

إيجار
مصاريف صيانة
مصاريف أخرى

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

23. تكاليف موظفين

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
650	688	رواتب واجور
152	242	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
79	84	إجازات
160	160	مكافآت موظفين
78	97	تأمينات اجتماعية وأخرى
1,119	1,271	

24. ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية على أساس صافي ربح السنة والمتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2016 (معدلة)	2017	
(616)	363	صافي ربح السنة (الف دينار كويتي)
100,000,000	100,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم (سهم)
(6.16)	3.63	ربحية / (خسارة) السهم الأساسية (فلس)

25. توزيعات الأرباح

إعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 26 إبريل 2017 البيانات المالية المجمعة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، كما اعتمدت عدم توزيع أرباح عن تلك السنة.

26. معلومات القطاعات

تتركز أنشطة المجموعة في قطاع الإستثمار العقاري وقطاع الاستثمارات المالية وكذلك قطاع إدارة الممتلكات العقارية. يتم التقرير عن نتائج القطاعات الى الإدارة التنفيذية العليا بالمجموعة بالإضافة الى ذلك، يتم التقرير عن نتائج أعمال المجموعة وموجوداتها والتزاماتها طبقاً للأماكن الجغرافية التي تعمل فيها المجموعة. يتم قياس الإيرادات والأرباح والموجودات والالتزامات وفقاً لنفس الأسس المحاسبية المتبعة في إعداد البيانات المالية المجمعة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

26. معلومات القطاعات (تتمة)

فيما يلي التحليل القطاعي التشغيلي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر:

المجموع		إدارة الممتلكات العقارية		إدارة الاستثمارات		إيراد القطاعات نتائج القطاعات مصاريف غير موزعة صافي ربح / (خسارة) السنة
2016	2017	2016	2017	2016	2017	
(معدلة)				(معدلة)		
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
1,759	2,122	688	613	1,071	1,509	
(616)	371	9	114	(625)	257	
-	(8)					
(616)	363					

التوزيع الجغرافي

المجموع		الشرق الاوسط (ماعد الكويت)		الكويت		إجمالي الإيرادات إجمالي الموجودات إجمالي المطلوبات
2016	2017	2016	2017	2016	2017	
(معدلة)				(معدلة)		
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
1,759	2,122	85	159	1,671	1,963	
29,194	29,819	5,195	4,848	23,999	24,971	
2,843	3,096	12	14	2,831	3,082	

27. تقدير القيمة العادلة

(أ) أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسعرة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها.

27. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

ب) قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجمع

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

ج) قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجمع

يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

د) القيمة العادلة للأدوات المالية

لعرض الإيضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار إليه أعلاه.

31 ديسمبر 2017	المستوى 1 الف دينار كويتي	المستوى 2 الف دينار كويتي	المستوى 3 الف دينار كويتي	الإجمالي الف دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل				
استثمارات في صناديق عقارية ومالية محلية	-	4,004	-	4,004
استثمارات في أسهم غير مسعرة	-	-	354	354
استثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية غير مسعرة	-	-	860	860
الإجمالي	-	4,004	1,214	5,218

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

27. تقدير القيمة العادلة (تتمة)

(د) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

31 ديسمبر 2016	المستوى 1 الف دينار كويتي	المستوى 2 الف دينار كويتي	المستوى 3 الف دينار كويتي	الإجمالي الف دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل				
استثمارات في صناديق عقارية ومالية محلية	-	4,074	-	4,074
استثمارات في أسهم غير مسعرة	-	-	335	335
استثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية غير مسعرة	-	-	883	883
الإجمالي	-	4,074	1,218	5,292

28. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

(أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أغراض المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق أفضل العوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقديم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر المأخوذة. تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

(ب) فئات الأدوات المالية

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
الموجودات		
5,247	6,076	النقد والنقد المعادل
4,409	4,358	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
145	194	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
151	159	مستحق من أطراف ذات صلة
5,247	6,076	النقد والنقد المعادل
المطلوبات		
1,096	1,107	دائنون وأرصدة دائنة أخرى

28. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

(ج) المخاطر الائتمانية

المخاطر الائتمانية هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أسس مستمرة. وتهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في بعض الأفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائما. تتمثل الأدوات المالية الرئيسية التي تعرض المجموعة للمخاطر الائتمانية في 31 ديسمبر 2017 في النقد والنقد المعادل والذمم التجارية المدينة. ولضبط هذه المخاطر فإن المجموعة تتعامل مع بنوك لديها مخاطر ائتمانية مقبولة وتقوم بضبط توزيع إيداع هذه الأرصدة النقدية على عدد ملائم من البنوك المحلية التي تقي بمعايير سياسة المجموعة. إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لا يختلف ماديا عن القيم الدفترية لها في بيان المركز المالي المجمع.

(د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم المجموعة ببعض المعاملات المسجلة بعملات أجنبية ومن ثم ينشأ خطر الانكشاف لمخاطر تقلبات أسعار التحويل. تدار مخاطر العملة الأجنبية ضمن معايير السياسة الداخلية المعتمدة من خلال قصر المعاملات على العملات الأجنبية المستقرة من حيث معدل صرف العملة مع الدينار الكويتي وعدم تعريض المجموعة للمخاطر العالية من تقلبات معدل صرف العملة.

إن القيم الدفترية لموجودات والتزامات المجموعة النقدية المقومة بعملات أجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع هي كما يلي:

2016	2017	
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	
530	86	الموجودات
1	1	جنيه مصري
468	851	ليرة لبنانية
999	938	دولار أمريكي

أن التأثير على الربح لكافة الموجودات بالعملات الأجنبية (بسبب التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) نتيجة للتغير في أسعار الصرف وبافتراض زيادة في أسعار الصرف بنسبة 5% مع بقاء كافة العوامل الأخرى ثابتة هي 47 ألف دينار كويتي 50 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016).

(هـ) مخاطر السيولة

مخاطر السيولة هي مخاطر أن تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بمراقبة سيولة الموجودات والسيولة بشكل يومي.

تقع المسؤولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على مجلس الإدارة الذي وضع إطار عمل ملائم لإدارة مخاطر السيولة وذلك لتمويل عمليات التشغيل للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات مناسبة والمراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومقارنة سجلات استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

(و) مخاطر معدل الفائدة

مخاطر معدل الفائدة هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الفائدة في السوق. إن المجموعة غير معرضة لمخاطر معدل الفائدة حيث لا تحتفظ بأية أدوات مالية معرضة لمخاطر معدل الفائدة.

28. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تتمة)

(ز) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر أسعار حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تنشأ مخاطر سعر حقوق الملكية من التغير في القيمة العادلة لاستثمارات حقوق الملكية المسعرة. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع.

تتعرض المجموعة إلى مخاطر سعر حقوق الملكية فيما يتعلق باستثمارات في أدوات حقوق ملكية. تصنف استثمارات حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع.

ولإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعريّة لاستثماراتها في الأوراق المالية التي هي أدوات حقوق ملكية تقوم المجموعة بتنويع محافظها الاستثمارية. يتم تنويع المحفظة وفق الحدود الموضوعّة من قبل الشركة الأم. 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. لم يكن هناك أي تغير خلال السنة في الطرق والافتراضات المستخدمة في إعداد تحليل الحساسية.

إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% بالزيادة/أو النقص مع ثبات كافة المتغيرات الأخرى، فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

التأثير على بيان الدخل الشامل		التأثير على بيان الدخل		%	
2016	2017	2016	2017		
الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي	الف دينار كويتي		
-	-	220	218	+5%	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
44	43	-	-	+5%	استثمارات متاحة للبيع

من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاضات في أسعار حقوق الملكية مساوياً ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة.

29. ارقام المقارنة

خلال السنة قررت إدارة المجموعة تعديل ارقام المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، حيث تم تعديل صافي خسائر السنة لتصبح 616 ألف دينار كويتي بدلا من أرباح بمبلغ 282 ألف دينار كويتي.

إن ذلك التعديل ناتج عن إلغاء العقد الموقع مع طرف خارجي خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 والذي تضمن بيع استثمار عقاري مملوك للمجموعة بمبلغ 1,315 ألف دينار كويتي بربح قدره 905 ألف دينار كويتي، حيث حصلت المجموعة على 20% من إجمالي قيمة البيع من المشتري خلال السنة المنتهية 31 ديسمبر 2016. وفقا لشروط عقد البيع ونتيجة لعدم الانتهاء من إجراءات تسجيل ونقل ملكية العقار من قبل المجموعة فقد تم إلغاء العقد، وعليه تعديل كافة أرقام المقارنة المتعلقة بتلك الصفقة.

المجموعة الاستثمارية العقارية الكويتية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

29. ارقام المقارنة

بيان المركز المالي	2016 (قبل التعديل) دينار كويتي	اثر التعديل دينار كويتي	2016 (بعد التعديل) دينار كويتي
النقد والنقد المعادل	5,510	(263)	5,247
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	1,197	(1,052)	145
استثمارات عقارية	14,936	410	15,346
داننون وأرصدة داننة أخرى	1,103	(7)	1,096
إحتياطي إجباري	3,845	(29)	3,816
إحتياطي إجباري	3,845	(29)	3,816
أرباح مرحلة	11,710	(840)	10,870
بيان الدخل	2016 (قبل التعديل) دينار كويتي	اثر التعديل دينار كويتي	2016 (بعد التعديل) دينار كويتي
أرباح بيع إستثمارات عقارية	905	(905)	-
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	3	3	-
الزكاة	4	4	-
صافي ربح / (خسارة) السنة	282	(898)	(616)

30. الالتزامات المحتملة والإرتباطات المستقبلية

2017 الف دينار كويتي	2016 الف دينار كويتي
23	22

كفالات بنكية وأخرى

31. موجودات الأمانة

ان إجمالي موجودات الأمانة لدى المجموعة 87,898 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (88,565 ألف دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016). وهذه الموجودات غير مثبتة في البيانات المالية للمجموعة حيث تدبرها وتحفظ بها نيابة عن اطراف بموجب عقود ادارة موقعة مع هذه الأطراف.