

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الصفحات	المحتويات
4-1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين.
5	بيان المركز المالي المجمع.
6	بيان الدخل المجمع.
7	بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع.
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.
9	بيان التدفقات النقدية المجمع.
38-10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

للسادة مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) المحترمين
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (بشار إليها معا "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في في 31 ديسمبر 2017 والبيانات المجمعة للدخل، الدخل والدخل الشامل الأخر 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 الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة المدرج بهذا التقرير. اننا مستقلون عن المجموعة وفقا لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادرة عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين ووفقا للمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى لهذه المتطلبات وفقا للميثاق المشار إليه اعلاه. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

أمور التدقيق الرئيسية هي تلك الأمور التي تعد بحسب تقديرنا المهني الأكثر أهمية في عملية تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة المالية الحالية. وقد تم تناول هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي صياغة رأينا في هذا الشأن، ونحن لا نعرب عن رأي منفصل بخصوص هذه الأمور. وقد قمنا بتحديد أمور التدقيق الرئيسية كالتالي:

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

- 1- تضمنت إجراءات التدقيق المنفذه من بين إجراءات التدقيق الأخرى ما يلي:
1- ركز تدقيقنا على تنفيذ إجراءات تدقيق لتقييم طرق التقييم المستخدمة في التقييم من قبل الإدارة.
- 2- تم استخدام مختصين من مكتبنا في إجراء مراجعة للتقييم وللطرق والنماذج المستخدمة من قبل الإدارة للوصول إلى القيمة العادلة للاستثمارات.
- 3- قمنا بتقييم ملائمة الإفصاحات حول هذه الاستثمارات المدرجة في البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات الإفصاح المطلوبة من قبل المعايير الدولية للتقارير المالية.
- 4- قمنا بمراجعة سلامة وصحة القيود المحاسبية لتسجيل فروقات القيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.
- 5- قمنا بمراجعة أية تقييدات او رهونات على هذه الاستثمارات والإفصاح عنها وفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

أمور التدقيق الرئيسية

تقييم الاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة

كما هو مبين في الإيضاح رقم (6) حول الاستثمارات المتاحة للبيع قد تم قياس هذه الاستثمارات بالقيمة العادلة وهي سعر السوق المعروض في نهاية السنة المالية بالنسبة للاستثمارات المسعرة، أما بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع غير المسعرة فقد تم قياسها بالقيمة العادلة باستخدام معلومات السوق ومدخلات هامة غير ملحوظة. تبلغ قيمة هذه الاستثمارات غير المسعرة 11,197,479 دينار كويتي وتصنف ضمن المستوى 2 وتشكل نسبة 30% من مجموع الموجودات المجمعة للمجموعة. إن تقييم الاستثمارات غير المسعرة يعتبر أمرا هاما بالنسبة لتدقيقنا حيث أن طبيعتها وقيمتها العادلة معتمدة بشكل كبير على التقديرات التي تستند إلى افتراضات حكمية، وطرق التقييم المتبعة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

مسائل التدقيق الرئيسية

استثمارات عقارية

كما هو مبين في الايضاح رقم (5) فقد تم ادراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة. إن تقييم الاستثمارات العقارية هي من امور التدقيق الهامة لأنها تتضمن آراء وأحكاماً مهمة، وتمثل جزءاً هاماً من إجمالي موجودات المجموعة حيث تبلغ قيمتها 10,475,745 دينار كويتي وتشكل نسبة 28 % من إجمالي الموجودات المجمعة، التي تعتمد بشكل كبير على التقديرات، لذلك قمنا باعتبار تقييم الاستثمارات العقارية كأمر هام.

إن سياسة المجموعة المتبعة (السياسة المحاسبية 3.8) تتطلب إدراج الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها إستناداً إلى مقيمين مستقلين احدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية، ومقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017. تم التوصل إلى القيمة العادلة للاستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالمجموعة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات العقارية استناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الاستثمارات. في تقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارت هو أفضل استخدام لها.

المعلومات الأخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير مجلس الإدارة (باستثناء البيانات المالية المجمعة وتقرير تدقيقنا عليها)، والتقرير السنوي للمجموعة، والذي نتوقع أن يتم إتاحتها لنا بعد ذلك التاريخ.

إن رأينا عن البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا نبدي أي استنتاج بأي شكل للتأكيد عليها.

نتحصر مسؤوليتنا فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في قراءة المعلومات الأخرى، وعند القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى لا تتفق بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو مع ما حصلنا عليه من معلومات أثناء عملية التدقيق، أو ما قد يشير إلى وجود أخطاء بها بشكل جوهري. إذا استنتجنا وجود أخطاء جوهريّة في المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، استناداً إلى ما قمنا به من أعمال، فإننا مطالبون بإعداد تقرير بذلك. هذا وليس لدينا ما نسجله في هذا الخصوص.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم 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 إدارة الشركة الأم 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.

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

لقد ركز تدقيقنا للاستثمارات العقارية على ما يلي:

- 1- التأكد ان مقيمي العقارات المستقلين لديهم المؤهلات والتراخيص الملائمة التي تمكنهم من تقديم خدمات التقييم، وكذلك التأكد أن لديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في الأماكن الموجودة فيها عقارات المجموعة.
- 2- تم مراجعته اسس التقييم التي استخدمها واستند اليها المقيمون المستقلين، وتم التأكد انها مقبولة بشكل عام في التقييم.
- 3- تم مراجعة تقارير التقييم المقدمة من المقيمين المستقلين من حيث دقة الاحتساب للقيمة وفقاً لتفاصيل التقييم المقدم بالنسبة للعقارات الاستثمارية.
- 4- تم التأكد من سلامة وصحة قيد الفروقات الناتجة عن التقييم في بيان الدخل المجموع للمجموعة.
- 5- تم التأكد من سلامة وشمولية الإفصاحات المقدمة حول العقارات الاستثمارية حول البيانات المالية المجمعة بما يحقق متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.
- 6- تم تنفيذ اجراءات التدقيق الأخرى للتأكد من ان الاستثمارات العقارية قد تم قياسها وعرضها والإفصاح عنها بشكل عادل وفقاً للقوانين المعمول بها وكذلك المعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين (تتمة)

مسؤوليات مراقبي 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 مراقبي حسابات يتضمن رأينا. 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:

- 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 يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقرير مراقبي الحسابات، إلى الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن 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.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.

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 استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحوكمة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية وأمور التدقيق الرئيسية المتعلقة بها. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يستوجب عدم الإفصاح عنها في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكاسب العامة له.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين (تتمة)

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 تلك 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، وتعديلاتهما، 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، وتعديلاتهما، 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.

كذلك، ومن خلال تدقيقنا، لم يرد لعلمنا وقوع مخالفات مادية خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 وتعديلاته في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية واللوائح المتعلقة به والقانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن تأسيس هيئة أسواق المال وتنظيم أنشطة الأوراق المالية ولائحته التنفيذية.



إبراهيم عبد المحسن العتيقي

مراقب حسابات مرخص رقم 69 فئة "أ"
العتيقي محاسبون قانونيون
عضو في بي كي آر انترناشونال



فيس محمد النصف

مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 29 مارس 2018

A member of
BKR
INTERNATIONAL

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		موجودات غير متداولة
10,602,180	10,475,745	5	استثمارات عقارية
15,395,318	17,486,731	6	استثمارات متاحة للبيع
25,997,498	27,962,476		
2,130,000	1,875,000	7	موجودات متداولة
889,549	304,668	8	استثمارات عقارية بغرض المتاجرة
2,123,461	3,089,331	9	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
3,414,256	3,827,943	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
8,557,266	9,096,942		النقد والنقد المعادل
190,307	43,916	11	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
34,745,071	37,103,334		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	12	رأس المال
830,286	830,286	13	علاوة اصدار
1,452,034	1,452,034	14	إحتياطي إجباري
(1,452,034)	(1,452,034)	16	أسهم خزينة
46,038	46,038		إحتياطي ارباح بيع أسهم خزينة
2,125,766	4,047,803		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(12,319,933)	(12,218,732)		خسائر متراكمة
9,786,055	11,809,293		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
1,924,972	2,062,205		حصص غير مسيطره
11,711,027	13,871,498		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
12,780,000	12,780,000	21	مراجعات دائنة طويلة الأجل
2,329,424	2,329,424	17	دائنو شراء اراضي
693,830	752,298	18	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
15,803,254	15,861,722		
			مطلوبات متداولة
1,518,798	1,412,647	19	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
-	245,475	20	مخصص مصاريف قضائيه محتمله
5,711,992	5,711,992	21	مراجعات دائنة قصيرة الأجل
7,230,790	7,370,114		
23,034,044	23,231,836		مجموع المطلوبات
34,745,071	37,103,334		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الإيرادات/ الخسائر
263,760	263,200	23	صافي إيرادات التأجير
96,678	(36,039)	24	صافي (الخسارة) / الربح من إدارة وصيانة أملاك الغير
(1,682)	(1,401)		خسائر من عقود الاشراف
			ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
412,534	983,109		
-	158,877	5	ربح من بيع استثمارات عقارية
14,000	4,958		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	1,876		ربح من بيع استثمارات مالمه بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(268,910)	(134,455)	11	خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
-	(255,000)	7	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية بغرض المتاجره
312,984	512,784		توزيعات أرباح
137,379	(126,435)	5	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
11,424	-		ربح من بيع شركة زميله
978,167	1,371,474		إيرادات التشغيل
			صافي عوائد من مؤسسات مالية
14,445	12,451		إيرادات أخرى
2,109	20,459		فروقات قيد عملة اجنبيه
(887)	(4,698)		اجمالي الإيرادات
993,834	1,399,686		
			المصاريف
-	(102,720)	8	مخصص ديون مشكوك فيها
-	(245,475)	20	مخصص مصاريف قضائية محتمله
(951,247)	(941,728)	25	مصاريف عمومية وإدارية
42,587	109,763		صافي الربح قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية و مصروف الزكاة
-	(3,446)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(1,378)		مصروف الزكاة
42,587	104,939		صافي ربح السنة
			العائد إلى:
77,138	101,201		مالكي الشركة الأم
(34,551)	3,738		حصص غير مسيطرة
42,587	104,939		
0.41	0.54	26	ربحية السهم الأساسية (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجموع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
42,587	104,939	صافي ربح السنة
		الدخل الشامل الاخر
		بنود يمكن أن يتم اعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الدخل المجموع :
1,021,372	2,055,532	ربح غير محقق في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(14,000)	-	المحول الى بيان الدخل المجموع نتيجة بيع استثمارات متاحة للبيع
1,007,372	2,055,532	إجمالي الدخل الشامل الاخر للسنة
1,049,959	2,160,471	مجموع الدخل الشامل للسنة
		العائد إلى:
1,005,594	2,023,238	مالكي الشركة الأم
44,365	137,233	حصص غير مسيطرة
1,049,959	2,160,471	

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ج. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

	اصدار دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	طلوذة	احتياطي اجباري دينار كويتي	أسهم خارجية دينار كويتي	احتياطي أرباح بيع أسهم خارجية دينار كويتي	احتياطي التغير في القيمة العادلة دينار كويتي	خسائر متراكمة دينار كويتي	حقوق الملكية العائدة لمالكي الطبعة الأم دينار كويتي	مبسطة دينار كويتي	مجموع حقوق الملكية دينار كويتي
الرصيد كما في 1 يناير 2016 مجموع الأقال الشامل للسنة الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016	830,286	19,103,898	-	1,452,034	(1,452,034)	46,038	1,197,310	(12,397,071)	8,780,461	1,880,607	10,661,068
	-	-	-	-	-	-	928,456	77,138	1,005,594	44,365	1,049,959
	830,286	19,103,898	-	1,452,034	(1,452,034)	46,038	2,125,766	(12,319,933)	9,786,055	1,924,972	11,711,027
الرصيد كما في 1 يناير 2017 مجموع النصف الشامل للسنة الرصيد كما في 31 ديسمبر 2017	830,286	19,103,898	-	1,452,034	(1,452,034)	46,038	2,125,766	(12,319,933)	9,786,055	1,924,972	11,711,027
	-	-	-	-	-	-	1,922,037	101,201	2,023,238	137,233	2,160,471
	830,286	19,103,898	-	1,452,034	(1,452,034)	46,038	4,047,803	(12,218,732)	11,809,293	2,062,205	13,871,498

إن الأيضاحات المرتقة طلي الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	أنشطة التشغيل
دينار كويتي	دينار كويتي		
42,587	104,939		صافي ربح السنة
			تعديلات لـ:
			ربح غير محقق من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(412,534)	(983,109)		ربح من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	(1,876)		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
(14,000)	(4,958)		خسائر انخفاض قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع
268,910	134,455	11	التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(137,379)	126,435	5	مخصص ديون مشكوك فيها
-	102,720	8	مخصص مصاريف قضائية محتمله
-	245,475	20	خسائر انخفاض في قيمة عقارات استثمارية بغرض المتاجرة
-	255,000	7	توزيعات أرباح
(312,984)	(512,784)		ربح بيع شركة زميلة
(11,424)	-		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
89,695	98,817	18	
(487,129)	(434,886)		
			الحركة على رأس المال العامل:
(497,413)	482,161		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(3,549)	11,936		موجودات محتفظ بها بغرض البيع
(62,965)	(106,151)		دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,051,056)	(46,940)		النقد المستخدم في العمليات
(35,434)	(40,349)	18	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
(1,086,490)	(87,289)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
			أنشطة الإستثمار
473,406	-		المحصل من بيع شركة زميلة
-	19,115		المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
79,260	(30,923)		صافي الحركة على استثمارات متاحة للبيع
312,984	512,784		توزيعات أرباح نقدية ممثلثة
865,650	500,976		صافي النقد من أنشطة الإستثمار
(220,840)	413,687		صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
3,635,096	3,414,256		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
3,414,256	3,827,943	10	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة على الصفحات من 10 إلى 38 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

1. التأسيس والنشاط

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. تم إدراج سهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 12 أبريل 2005. ان آخر تعديل تم على النظام الأساسي للشركة كان بتاريخ 11 مايو 2015 وذلك لتوفيق أوضاع الشركة مع أحكام قانون الشركات وقد تم التأشير بذلك في السجل التجاري تحت رقم 338 بذلك التاريخ.

أغراض الشركة الأم:

- اعداد الدراسات وتقييم الاستثمارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها.
- مزاولة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات وإقامة المباني والمشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وذلك لحسابها أو لحساب الغير.
- انشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية داخل وخارج الكويت (بعد موافقة البنك المركزي).
- تخطيط وتمويل وتنفيذ المشاريع العقارية المطروحة من قبل الدولة.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات عقارية أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات مختصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستأجارها.
- تملك وإدارة وتشغيل الاستثمار وإيجار واستأجار الفنادق والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والأسواق التجارية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملة جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية حسب الأنظمة المعمول بها.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها.
- تمك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية والصناديق لحساب الشركة في الكويت وفي الخارج.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها وتأسيس شركات تابعة لها وملحقة لها داخل وخارج دولة الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والبيئية وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.
- انشاء واستثمار وإدارة المختبرات الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.

تخضع جميع الأغراض لأحكام القانون وبما لا يتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تصرف أي من نشاطاتها بممارسة أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى منافية لأحكام المعاملات في الشريعة الإسلامية.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة "بالمجموعة"). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.4).

إن عنوان الشركة الأم هو ص.ب. 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 مارس 2018، وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين. إن 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 التغييرات 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 باثر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، يتطلب من المنشأة تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغييرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلا من التغييرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على الفترة الحالية.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)
(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2017 (تتمة)

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12: إثبات موجودات ضريبية مؤجلة عن الخسائر غير المحققة
توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، أن أي منشأة تحتاج إلى النظر فيما إذا كان قانون الضرائب يحدد 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 الإعفاء 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 بالصفى 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.

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 للخصائص الائتمانية المتوقعة لاحتمال 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.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)
ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

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 سيُعتبر 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.

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.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)
(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية (تتمة)

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 عقارات 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.

3. 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 رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل والعرض للمجموعة، وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع والإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والإستثمارات العقارية. تستند التكلفة التاريخية بشكل عام على القيمة العادلة للمقابل المقدم لتبادل السلع والخدمات. القيمة العادلة هي السعر الذي يتم الحصول عليه لبيع الأصل أو السعر الذي يتم دفعة لنقل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. تأخذ الشركة عند قياس القيمة العادلة في الاعتبار خصائص الأصل أو الالتزام في حالة كان المشاركين في السوق يأخذون تلك الخصائص في الاعتبار عند تسعير الأصل أو الالتزام في تاريخ القياس. تشمل هذه الخصائص حالة الأصل وموقعه والقيود المفروضة على بيع الأصل أو استخدامه. تتضمن السياسة المحاسبية رقم 3.12 أسس قياس القيمة العادلة كما يتضمن الإيضاح رقم 2.8 (هـ) معلومات إضافية حول مستويات قياس الأدوات المالية ومعلومات أخرى.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة. كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية. يتضمن الإيضاح 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 (باستثناء ما تم الإشارة إليه في الإيضاح رقم 2 أعلاه) لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجموع على أساس تصنيفها إلى متداولة أو غير متداولة. يعتبر الأصل بندا متداولاً إذا كان:

(أ) يتوقع تحقيقه أو أن تكون النية ببيعه أو استهلاكه ضمن الدورة التشغيلية العادية.

(ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.

(ج) يتوقع أن يتم تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،

(د) نقد ونقد معدل، ما لم يكن مقيداً لتداوله أو استخدامه لتسديد التزام لمدة على الأقل (إثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية).

وفيما عدا الموجودات التي تصنف بموجب الأسس الواردة أعلاه فإنه يتم تصنيف كل الموجودات الأخرى ضمن الموجودات غير المتداولة.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة (تتمة)

يعتبر الالتزام التزاما متداولاً إذا كان:

- أ) يتوقع تسديده ضمن الدورة التشغيلية العادية.
- ب) يحتفظ به بشكل رئيسي لأهداف المتاجرة به.
- ج) يتوقع سداه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ التقارير المالية أو،
- د) لا يوجد حق مشروط لتأجيل التسديد للالتزام لمدة اثني عشر شهراً على الأقل بعد تاريخ التقارير المالية.

وفيما عدا الالتزامات التي يتم تصنيفها بموجب الأسس الواردة أعلاه، فإنه يتم تصنيف كل الالتزامات الأخرى كالتزامات غير متداولة.

3.4 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2017 إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات 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، والاطلاع 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 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 ضرورياً، 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 والحصص غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تخصص إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصص المستحوذ عليها المتعلقة به من القيمة العادلة لصفافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضاً تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

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، والاطلاع 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.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 أساس التجميع (تتمة)

للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام ميطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

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 الاحتماب اللاحق للحصة المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستيعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

إن الشركات التابعة للشركة الأم بيانها كالتالي:

اسم الشركة التابعة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أغراض الشركة
	2017	2016		
شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقولة)	96%	96%	دولة الكويت	الإستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها.
شركة تايم لاين لإدارة المشاريع ش.م.ك. (مقولة)	80%	80%	دولة الكويت	إدارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت.
شركة أوليف في أف أم - الكويت. للإستشارات ش.م.ك. مقولة	99%	99%	دولة الكويت	إستشارات إدارية.
شركة الفغار للإستثمار ش.م.ك. (مقولة)	83.43%	83.43%	دولة الكويت	استثمار.

3.5 اندماج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات والأعمال باستخدام طريقة الاستحواذ. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاستحواذ، أو المطلوبات التي تكبنتها المجموعة أو تحملتها عن المالكين السابقين للشركة المستحوذ عليها وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المستحوذ عليها بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الاستحواذ في بيان الدخل المجموع عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المتركب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاستحواذ وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الاستحواذ) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الاستحواذ.

إن الاحتساب اللاحق للتغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة قياس يعتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة. إن المقابل المحتمل المصنف ضمن حقوق الملكية لا يتم قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة ويتم احتساب تسويته لللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية "الاعتراف والقياس" أو لمعيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملانم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الدخل المجموع.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للجنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.5 اندماج الأعمال (تتمة)

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ عليها وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ على الموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها. وأن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الاستحواذ على الموجودات المحددة التي تم الاستحواذ عليها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المستحوذ عليها، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المستحوذ عليها في الشركة المستحوذ عليها، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل كربح استحواد من المفاوضات.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصفافي المطلوبات المحددة للشركة المستحوذ عليها. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإقصاص عن مبالغ مؤقتة للبيود التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الاستحواذ، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقاً في الشركة المستحوذ عليها يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الاستحواذ (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجمع. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المستحوذ عليها قبل تاريخ الاستحواذ والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل المجمع وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون متناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.6 ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان المركز المالي المجمع 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 في القيمة. تتضمن التكلفة الأتعاب المهنية وفيما يتعلق بالموجودات المؤهلة فإن التكلفة تتضمن تكاليف التمويل المرسلة وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة (راجع سياسة تكاليف التمويل (3.26)). يتم احتساب الاستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ذات العلاقة على أساس القسط الثابت اعتباراً 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 أساس مستقبلية.

يتم استهلاك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها على نفس الأساس المتبع بالنسبة للموجودات المملوكة، أو فترة عقد التأجير ذي الصلة، إذا كانت أقصر.

إن الصيانة والتصليحات والاستبدالات والتحسينات غير المهمة للموجودات يتم إدراجها كمصاريف عند تكديدها. يتم رسمة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

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

3.7 انخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

بتاريخ كل مركز مالي مجمع تقوم المجموعة بمراجعة لتقييم الدفترية لموجوداتها الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على تعرض هذه الموجودات لانخفاض قيمتها. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وفي الحالات التي لا يمكن تحديد القيمة القابلة للاسترداد لكل أصل على حدة، تقوم المجموعة بتقدير القيمة القابلة للاسترداد للوحدة المولدة للتقد التي ينتمي لها الأصل. وعندما يمكن تحديد أسس معقولة ومتسقة للتوزيع فإن موجودات الشركة يتم توزيعها أيضاً على أفراديات الوحدات المولدة للتقد أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للتقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتسقة للتوزيع.

يتم إجراء اختبار سنوي للموجودات غير الملموسة التي لها أعمار إنتاجية غير محددة وكذلك للموجودات غير الملموسة التي لم تصبح جاهزة للاستخدام، وفي حالة وجود مؤشر على أن أصلاً من المحتمل أن قيمته قد انخفضت يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد له.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصا تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، وعند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.8 استثمارات عقارية

يمثل هذا البند العقارات قيد التطوير (لم تحتفظ المجموعة بأية عقارات تحت التطوير في نهاية السنة المالية) والعقارات التي لم يتم تحديد اهدافها المستقبلية (لم تحتفظ المجموعة بأية بنود تحت هذا البند) والعقارات المطورة التي تحتفظ بها المجموعة لتحقيق إيرادات ايجارية او زيادة اسعارها او لتحقيق كلا الهدفين.

يتم الاعتراف بالاستثمارات العقارية بمبداً بالتكلفة وتشمل التكلفة ثمن الشراء بالإضافة الى تكاليف المعاملة. وتتضمن تكاليف المعاملة الاتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة لإيصال العقار إلى حالته الحالية بحيث يكون فيها العقار جاهزاً لتشغيله في تحقيق الإيرادات الأيجارية منه او مصنفاً لتحقيق أهداف الاحتفاظ به الأخرى. كما تتضمن القيمة الدفترية للعقار تكلفة استبدال جزء من الاستثمارات العقارية المالية عندما يتم تكبد هذه التكلفة التي تحقق معايير الاعتراف بها كاستثمارات عقارية. لا يتم الاعتراف بتكاليف الخدمات اليومية من ضمن تكلفة الاستثمارات العقارية.

لاحقاً للاعتراف المبني بالاستثمارات العقارية يتم ادراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقرير المالي. يتم اعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجمع بقيمتها في السوق المفتوح (قيمتها الواردة) وتحدد القيمة من خلال مقيمين خارجيين يمتلكون المؤهلات والخبرة المهنية المناسبة في موقع وطبيعة الاستثمارات العقارية مدعومين بدليل من السوق.

يتم اثبات أي ربح او خسارة ناتجة عن التغييرات في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية او من بيع الاستثمارات العقارية في بيان الدخل المجمع مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها هذه البنود.

تتم التحويلات الى الاستثمارات العقارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام، وفي حالة تحويل استثمار عقاري الى عقار يشغله المالك فان تكلفته تتمثل في قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. اذا تم تحويل عقار يشغله المالك الى استثمار عقاري تحاسب المجموعة عنه وفقاً للسياسة المحاسبية الخاصة بالممتلكات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم الغاء الاعتراف بالاستثمارات العقارية عندما يتم بيعها او عندما يتم سحبها بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أية منافع اقتصادية مستقبلية من بيعها. يتم قياس الأرباح أو الخسائر من الاستبعاد للاستثمارات العقارية بمقدار الفرق ما بين صافي متحصلات البيع أو القيمة الدفترية للاستثمارات العقارية، ويتم الاعتراف بها في بيان الدخل المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أية استثمارات عقارية محتفظ بها بموجب عقود تأجير مستقبلية ضمن الاستثمارات العقارية.

3.9 عقارات استثمارية بغرض المتاجرة

يتم قياس عقارات استثمارية بغرض المتاجرة بقيمتها الدفترية أو القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع ايهما اقل. يتم تبويب عقارات استثمارية بغرض المتاجرة ضمن الموجودات المتداولة للمجموعة. تدرج ارباح او خسائر بيع عقارات استثمارية بغرض المتاجرة في بيان الدخل المجمع بمقدار الفرق بين القيمة البيعية والقيمة الدفترية اقل.

3.10 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية وتتطلب هذه الطريقة إثبات حصة المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة بالإضافة لحصة المجموعة في كافة التغييرات اللاحقة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة، ويعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة الزميلة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
3.10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الاستحواذ يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم فحص انخفاض قيمتها كجزء من قيمة هذا الاستثمار. يتم الاعتراف في الحال في بيان الدخل المجمع بأي زيادة، بعد إعادة التقدير لحصة المجموعة في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة عن تكلفة الاستحواذ.

يتم إثبات كافة التغيرات اللاحقة لحصة المجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار. يتم تخفيض توزيعات الأرباح المستلمة من الشركات الزميلة من القيمة الدفترية للاستثمار. ربما تكون التعديلات على القيمة الدفترية ضرورية للتغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة الناتجة عن التغيرات الناتجة من بيان دخل والدخل شامل آخر للشركة الزميلة أو بنود أخرى مثبتة مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المجموعة، حيثما كان مناسباً.

عندما تتساوى أو تزيد حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة متضمناً أية ذم مديونة غير مضمونة، فلا نعترف المجموعة بخسائر إضافية ما لم تتكبد التزامات أو إن نقوم بإجراء دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

يتم حذف الأرباح غير المحققة من العمليات المالية مع الشركة الزميلة بحدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة، ويتم حذف الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم إجراء تقييم لانخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يوجد دليل على انخفاض قيمة الأصل أو عندما تكون الخسائر التي تم الاعتراف بها في سنوات سابقة لم تعد قائمة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ البيانات المالية المجمعة للشركة الأم أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات الزميلة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة. وحيثما يكون ذلك عملياً فإنه يتم إدخال تعديلات بآثار العمليات المهمة أو الأحداث الأخرى التي أجريت بين تاريخ البيانات المالية للشركات الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3.11 الأدوات المالية

يتم إثبات الأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً تعاقدياً في تلك الأداة المالية.

يتم استبعاد إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند تحويل كل المخاطر والمنافع الجوهرية لهذه الموجودات المالية.

يتم إلغاء إثبات الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو سداؤه أو إلغاؤه أو نفاذه.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة بالإضافة إلى تكاليف المعاملة باستثناء الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل التي تم قياسها ميدنياً بالقيمة العادلة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية لاحقاً كما هو مبين أدناه.

3.11.1 الموجودات المالية

تصنف المجموعة الموجودات المالية ضمن الفئات المحددة التالية: " نقد ونقد معادل و"مدينون تجاريون و"استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" و"استثمارات متاحة للبيع" و"استثمارات محتفظ بها لتاريخ الاستحقاق". يعتمد التصنيف على طبيعة وغرض الموجودات المالية ويحدد عند الاعتراف المبديني.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.11 الأدوات المالية (تتمة)

3.11.1 الموجودات المالية (تتمة)

أ. النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وودائع قصيرة الأجل .

ب. مدينون تجاريون

يتم قياس مدينون تجاريون عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم عمل مخصصات ملائمة للمبالغ المقدرة غير القابلة للاسترداد في بيان الدخل عندما 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 بالمعدل الفعلي المحتسب عند التحقق المبدئي.

ج. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما يكون الأصل المالي إما محفظ به للمتاجرة أو تم تحديده عند الاعتراف الأولي به بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يتم تصنيف الأصل المالي كمحفظ به للمتاجرة إذا: (1) تم شراؤه أساساً بغرض بيعه في المستقبل القريب أو (2) كان جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً وكان له نمط فعلي حديث لتحقيق ربح قصير الأجل، أو (3) كان مشتقاً غير مخصص وفعال كأداة تحوط.

إن الأصل المالي بخلاف المحفظ به للمتاجرة يمكن تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند الاعتراف الأولي به إذا: (1) كان هذا التصنيف يؤدي إلى استبعاد أو تقليل الاختلاف في القياس أو التحقق بشكل جوهري والذي كان ليحدث لو لم يتم هذا التصنيف، أو (2) إذا شكّل الأصل المالي جزءاً من مجموعة من الموجودات أو المطلوبات المالية أو كليهما يدار أو يُقِيم أداؤه على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة للمجموعة وتقديم معلومات حول ذلك داخلياً على هذا الأساس، أو (3) كان يشكل جزءاً من عقد يحتوي على أحد المشتقات المتضمنة أو أكثر.

يتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجمع. يشمل صافي الربح أو الخسارة المثبتة في بيان الدخل المجمع أي توزيع أرباح أو فائدة مكتسبة من الأصل المالي.

د. استثمارات متاحة للبيع

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي هي ليست للمتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو محفظ بها لتاريخ الاستحقاق كاستثمارات متاحة للبيع وتدرج بالقيمة العادلة. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغيير في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع وضمن "احتياطي القيمة العادلة" في حقوق الملكية باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وعند استبعاد الاستثمار أو عندما يتأكد من انخفاض قيمته فإنه يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المترجمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع من احتياطي القيمة العادلة إلى بيان الدخل المجمع ويظهر كتعديل إعادة تصنيف ضمن بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع.

هـ. استثمارات محفظ بها لتاريخ الاستحقاق

تصنف المجموعة الاستثمارات التي هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو محددة والتي لها تاريخ استحقاق ثابت بخلاف القروض والذمم المدينة ضمن الاستثمارات المحفظ بها لتاريخ الاستحقاق إذا كان للمجموعة نية وقدرة على الاحتفاظ بها لتاريخ الاستحقاق. يتم قياس الاستثمارات المحفظ بها لتاريخ الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي انخفاض في القيمة، ويتحقق الإيراد على أساس العائد الفعلي.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.11 الأدوات المالية (تتمة)

3.11.2 انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية، بخلاف تلك التي تم قياسها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، للتأكد من وجود مؤشرات لانخفاض القيمة وذلك بتاريخ كل بيان مالي مجمع. تنخفض قيمة الموجودات المالية عندما يكون هناك دليل موضوعي على تأثير التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للاستثمار نتيجة حادث أو أكثر وقع بعد الإثبات المبدئي للأصل المالي.

وفي حالة الأسهم غير المدرجة المصنفة كمستحقة للبيع فإن الهبوط الهام أو المطول في القيمة العادلة للورقة المالية لادنى من تكلفتها يعتبر مؤشراً موضوعياً على انخفاض القيمة. بالنسبة للذمم المدينة يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة ما يلي: (1) صعوبة مالية هامة للمصدر أو الطرف الآخر، أو (2) تخلف أو تقصير في تسديد الفائدة أو تسديدات لأصل الدين، أو (3) إذا أصبح من المحتمل أن يفلس المقترض أو يقوم بإعادة تنظيم مالي.

وعندما تعتبر الاستثمارات المتاحة للبيع قد انخفضت قيمتها، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع، إلى بيان الدخل المجمع للسنة.

وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة في السنة اللاحقة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال بيان الدخل المجمع، فيما عدا أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع، إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للاستثمار عن التكلفة المطفأة التي كان سيتم تحديدها فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة في ذلك التاريخ.

وفيما يخص سندات حقوق الملكية فلا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً في بيان الدخل المجمع. إن أي زيادة في القيمة العادلة لاحقة لخسائر الانخفاض في القيمة يتم إثباتها مباشرة في حقوق الملكية المجمع.

3.11.3 إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الأصل المالي بصورة رئيسية (وأينما كان ذلك منطقياً يتم إلغاء جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية متشابهة) (أي، يتم حذفه من بيان المركز المالي المجمع 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 التزاماً 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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.11 الأدوات المالية (تتمة)

3.11.4 المطالبات المالية

تقاس المطالبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية، باستثناء المطالبات المالية للمتاجرة أو المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المدرجة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجموع

3.11.5 الغاء الاعتراف بالمطالبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام مالي قائم بالالتزام 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 بالالتزام جديد. يتم الاعتراف بالفرق في مبالغ القيمة الدفترية المعنية في بيان الدخل المجموع.

3.11.6 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

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

3.11.7 المحاسبة بتاريخ المتاجرة والتسوية

يتم إثبات كافة المشتريات والمبيعات بالطريقة العادية للموجودات المالية بتاريخ المتاجرة، أي، التاريخ الذي تتعهد فيه المجموعة 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.

3.11.8 مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطالبات المالية ويتم عرض صافي المبلغ الناتج في بيان المركز المالي المجموع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطالبات في أن واحد.

3.12 قياس القيمة العادلة

يتم قياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية بالقيمة العادلة بتاريخ كل بيان مركز مالي مجمع. ويتم الإفصاح عن قياس القيمة العادلة للأدوات المالية والأصول غير المالية ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، يتضمن الإيضاح رقم 28 (هـ) مزيداً من المعلومات حول قياس الأدوات المالية بالقيمة العادلة. 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. يمتد قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام بتحويله من خلال إحدى الحالات التالية:

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

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام وافتراض أن هؤلاء المشاركين يعملون على إنجاز أقصى حد لمصالحهم الاقتصادية بالأسلوب الأمثل.

يأخذ قياس القيمة العادلة في الاعتبار 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 المجموعة 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.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.12 قياس القيمة العادلة (تتمة)

يتم تصنيف كل الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإقصاد 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.

قيماً يتصل بالموجودات والمطلوبات المعترف بها في البيانات المالية المجمعة للمجموعة التي يتم قياسها بالقيمة العادلة على أساس متكرر، تقوم المجموعة بتحديد ما اذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة عن طريق إعادة التصنيف 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 اليه اعلاه.

3.13 موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الموجودات (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، ايهما أقل.

تصنف الموجودات ومجموعات التصرف كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حالته الراهنة. تنفذ الإدارة بخطة البيع حيث يتم الالتزام بانتهاء البيع بشكل تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبينة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.14 حقوق الملكية والاحتياطيات

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها. نشأت علاوة الإصدار من إصدار رأس مال الشركة عند التأسيس وتمثل الزيادة المحصلة زيادة عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر والمدفوع.

يتمثل الاحتياطي الاجباري في المبالغ المتقطعة من الأرباح السنوية التي يتم تحويلها لهذا الاحتياطي بموجب احكام عقد التأسيس والنظام الاساسي للشركة وقانون الشركات.

تدرج نتائج تداول اسهم الخزينة في احتياطي بيع اسهم خزينة.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطي التغير في القيمة العادلة.

تتضمن الخسائر المتراكمة الأرباح المحققة للسنة المالية الحالية والخسائر المتراكمة المرحلة من الفترة المالية السابقة.

3.15 توزيعات ارباح على المساهمين

تدرج الشركة الأم التزاماً عند إقرار توزيع أرباح نقدية أو غير نقدية على مساهميها عندما لا يكون التوزيع من ضمن خيارات ادارة الشركة الأم. تسجل الشركة الأم الالتزام الناشئ عن توزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية مباشرة في المطلوبات مع إدخال قيد مقابل ضمن الأرباح المرحلة. وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية، وتعديلاتهما، يتم التصريح بتوزيعات الأرباح عند إقرارها من جانب مساهمي الشركة الأم 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 المجموع.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.16 أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. وطبقا لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المستحوذ عليها في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (احتياطي أرباح بيع أسهم خزينة) الذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزينة أولا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

3.17 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقود التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي المجموع وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقدم المجموعة اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الإجتماعية محسبة كنسبة من راتب الموظف. أن التزام المجموعة يقتصر على هذه الاشتراكات وتسجل كمصروفات عند اكتسابها.

3.18 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا 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 بيان المركز المالي المجموع، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الذمم المدينة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهريا أنه سيتم استرداد التدفقات وأن مبلغ الذمم المدينة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3.19 المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة، وكبار المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا، وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها هذه الأطراف أو التي لهم عليها تأثير جوهري. تتم كافة المعاملات مع أطراف ذات صلة بموافقة إدارة المجموعة ووفقا لسياسات تسعير تعتمد على إدارة المجموعة.

3.20 الموجودات والالتزامات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقا نقديا للمنافع الاقتصادية.

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

الشركة الكويتية العقارية المقابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)
- 3.21 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 ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها.
- 3.22 الزكاة
تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاص بمساهمي الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.
بموجب لوائح ضريبية دعم العمالة الوطنية والزكاة، لا يسمح بترحيل أي خسائر إلى السنوات المستقبلية أو ردها لسنوات سابقة.
- 3.23 ضريبة دعم العمالة الوطنية
تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية (NLST) وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000.
- 3.24 تحقق الإيراد

يتم الاعتراف بالإيرادات إلى المدى الذي يحتمل معه تحقيق منافع اقتصادية للمجموعة ويمكن قياس الإيرادات بموثوقية بغض النظر عن تاريخ استحقاق سدادها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمبلغ المقابل المستلم أو المستحق عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة. ويتم إظهار الإيرادات بالصافي بعد خصم المرتجعات، والخصومات والتخفيضات وكذلك بعد استبعاد المبيعات المتبادلة بين شركات المجموعة مع الأخذ في الاعتبار المدفوعات القائمة على شروط تعاقدية، ويستثنى من ذلك أية مدفوعات تخص الضرائب أو الرسوم المفروضة. تقوم المجموعة بإجراء تقييم للترتيبات التي يتحقق منها الإيرادات وفقاً لمعايير محددة بهدف الوصول إلى قرار بشأن تحديد ما إذا كانت المجموعة تعمل كمنشأة أساسية عن نفسها أو تعمل نيابة عن غيرها من المنشآت كوكيل.
وقد توصلت المجموعة أنها طرف أصيل في جميع معاملاتها عن نفسها في نشاطاتها ذات الصلة بالتأجير والاستثمار بالإضافة أنها تعمل كوكيل عن غيرها من الأطراف فيما يتعلق بالإيرادات من إدارة وصيانة أملاك الغير".
تحدد المجموعة عملها كأصالة عن نفسها إذا كانت هي الملتزم الأساسي تجاه أية ترتيبات تعاقدية مع الأطراف الأخرى ويقع ضمن عائقها وضع الأسعار وتحديد مداها وتحديد ما إذا كانت معرضة لمخاطر المخزون ومخاطر الائتمان.
أن معايير الاعتراف التالية يتوجب تحققها قبل الاعتراف بالإيرادات:

إرباح 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 الإعلان عن هذه التوزيعات وإقرارها من المساهمين في الشركات المستثمر فيها.

الإيجارات

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

إيرادات المرابحات والوكالات

يتم تحقق إيرادات المرابحات والوكالات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي.

إيرادات بيع عقارات

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

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.
- عندما تكون قيمة استثمار المشتري (قيمة البيع) كافية لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- ألا تنخفض مرتبة الذمم المدينة للمجموعة الناتجة عن البيع مستقبلاً.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد التي تشكل عناصر ملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه بعد تاريخ نقل الملكية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.24 تحقق الإيراد (تتمة)

إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة ، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد، وإذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير ، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.

إيرادات ادارة وصيانه املاك الغير

تعمل المجموعة بموجب عقود مع اطراف اخرى لادارة وصيانه عقاراتها المدره للدخل مقابل نسبة مئوية متفق عليها في العقود ذات العلاقة، تتمثل إيرادات المجموعة عن ادارة هذه العقارات في صافي العمولة المحصلة عن ادارة وصيانة املاك الغير، وفي هذا النشاط تعمل المجموعة بصفة وكيل عن الاطراف الاخرى المقابلة.

إيرادات أخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الإستهقاق.

3.25 ترجمة عملة أجنبية

يتم ترجمة المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر ترجمة العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقا لمعدلات الصرف في نهاية السنة في بيان الدخل المجموع.

يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم ترجمة البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر الصرف بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم ترجمة كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم ترجمة الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقتال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم ترجمة الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر الصرف على مدى فترة البيانات المالية المجمعة.

3.26 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المرابحات للمجموعة. تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للعرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

3.27 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

- (أ) يتم تسجيل نفقات 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 تتكبد فيها.
- (ب) في حال استلام حوافز إيجار للدخول في عقود تأجير تشغيلي ، يتم تحقق هذه الحوافز كالتزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحوافز كنفص 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 والتقديرات 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 أصلها 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:

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 للإستثمارات غير المسعرة.

تصنيف الاستثمارات:

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 الإعتراف من خلال بيان الدخل المجمع، يتم تصنيف الإستثمارات بغرض المتاجرة إذا كان الغرض من إقتنائها هو تحقيق ربح منها في الأجل القصير.

يعتمد تصنيف الإستثمارات كإستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف 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 الإعتراف 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.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية، والتي لها خطر جوهري يتسبب في مستويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات 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 أجل وسماط مخاطر متشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

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

5. إستثمارات عقارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,714,801	10,602,180	الرصيد في 1 يناير
750,000	-	المحول إلى عقارات إستثمارية بغرض المتاجرة
137,379	(126,435)	التغير في القيمة العادلة
10,602,180	10,475,745	الرصيد في 31 ديسمبر

تم إدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها إستناداً إلى مقيمين مستقلين احدهما بنك محلي فيما يتعلق بتقييم العقارات المحلية ، ومقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت، تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017 .

تم التوصل إلى القيمة العادلة للإستثمارات العقارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 بناءً على التقييم الذي أجري في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين غير ذي صلة بالشركة. إن هؤلاء المقيمين مرخصين لدى الجهات الرسمية، ولديهم مؤهلات ملائمة وخبرات حديثة في تقييم العقارات في المواقع الموجود بها العقارات. وقد تم تحديد القيمة العادلة للإستثمارات العقارية إستناداً إلى أسعار السوق المقارنة التي تعكس أسعار معاملات حديثة لعقارات مماثلة وطريقة صافي التدفقات النقدية المخصومة الناتجة عن حيازة تلك الإستثمارات. لتقدير القيمة العادلة لتلك العقارات، تم افتراض أن الاستخدام الحالي للعقارات هو أفضل استخدام لها.

خلال السنة حققت المجموعة ربح من بيع أراضي بسلطنة عمان بمبلغ 158,877 دينار كويتي.

إن الامتثمارات العقارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,722,180	9,690,745	خارج دولة الكويت
880,000	785,000	داخل دولة الكويت
10,602,180	10,475,745	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

6. استثمارات متاحة للبيع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,983,156	6,022,989	حقوق ملكية محلية مسعرة
341,312	266,263	حقوق ملكية اجنبيه مسعرة
4,324,468	6,289,252	اجمالي حقوق ملكية مسعرة
9,012,115	9,265,958	حقوق ملكية محلية غير مسعرة
2,058,735	1,931,521	حقوق ملكية اجنبيه غير مسعرة
11,070,850	11,197,479	اجمالي حقوق ملكية غير مسعرة
15,395,318	17,486,731	

7. عقارات استثمارية بغرض المتاجرة

بلغت قيمة العقارات الاستثمارية بغرض المتاجرة 1,875,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2,130,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016). قامت المجموعة بتسجيل إنخفاض في قيمة عقارات استثمارية بغرض المتاجرة بمبلغ 255,000 دينار كويتي (لا شيء كما في 31 ديسمبر 2016). بلغت القيمة العادلة لعقارات استثمارية بغرض المتاجرة 1,875,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2017 (2,400,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016).

8. مدينون وارصده مدينه اخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,299,202	764,572	ذمم مدينة تجارية
(567,123)	(669,843)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
732,079	94,729	
15,671	12,052	ذمم موظفين
22,499	12,866	مصاريف مدفوعة مقدماً
11,050	11,050	تأمينات مستردة
108,250	173,971	مدينون آخرون
889,549	304,668	

كانت الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
567,123	567,123	الرصيد في بداية السنة
-	102,720	المكون خلال العام
567,123	669,843	الرصيد في نهاية السنة

عند تحديد قابلية استرداد الذمم التجارية المدينة، تأخذ المجموعة في الاعتبار أي تغير في الجودة الائتمانية للذمم المدينة التجارية من تاريخ منح الائتمان أولياً وحتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة. إن تركيز مخاطر الائتمان يعتبر محدوداً وذلك لأن قاعدة العملاء كبيرة ولا توجد صلة فيما بينها، وبالتالي تعتقد الإدارة أنه لا توجد حاجة لعمل مخصص ائتمان إضافي زيادة عن الرصيد الحالي لمخصص الديون المشكوك في تحصيلها.

إن متوسط فترة منح الائتمان عند تقديم الخدمات هو 90 يوماً. لا تستحق فوائد على الذمم المدينة التجارية التي مضى تاريخ استحقاقها. إن الذمم المدينة التجارية التي تتجاوز 365 يوماً قد تم عمل مخصص لها استناداً إلى المبالغ التي لا يمكن استردادها وقد تم تحديد ذلك بالرجوع إلى الخبرات السابقة فيما يتعلق بفترات التخلف عن السداد وظروف معينة تتعلق بها محيطه بتلك الذمم المتعثرة. الفئات الأخرى من الذمم المدينة لا تتضمن موجودات انخفضت قيمتها. ليس من سياسات المجموعة أخذ ضمانات لذممها المدينة التجارية. تم تصنيف الذمم المدينة التجارية كما في 31 ديسمبر كما يلي:

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

8. مدينون وارصده مدينه اخرى (تتمه)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
732,079	94,729	61- 90 يوماً
567,123	669,843	أكثر من 365 يوماً
1,299,202	764,572	

9. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,723,765	2,576,145	محافظ مالية محلية مسعرة
399,696	513,186	استثمارات خارجية مسعرة
2,123,461	3,089,331	

10. النقد والنقد المعادل

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,681,522	2,040,341	نقد في الصندوق ولدى مؤسسات مالية
500,000	500,000	وديعة استثمارية
84,186	13,854	نقد لدى محافظ استثمارية
1,148,548	1,273,748	حساب توفير استثماري
3,414,256	3,827,943	

الوديعة الاستثمارية تستحق خلال ثلاثة أشهر من ايداعها وتجدد تلقائياً.
حسابات التوفير والوديعة الاستثمارية لدى أحد البنوك الاسلامية المحلية بالدينار الكويتي ويعترف بالعاقد من هذه الاصول عند الاعلان عن العائد من قبل البنك الاسلامي المحلي.

11. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

يتمثل بند موجودات محتفظ بها بغرض البيع في صافي موجودات الشركة الزميلة (الشركة الكويتية الافريقية القابضة) وهي شركة مؤسسة في الجمهورية التونسية، قررت الشركة الأم تصفية الشركة الزميلة نظراً للاوضاع السياسية القائمة حالياً في الجمهورية التونسية، وجاري حالياً المضي قدماً في اجراءات التصفية وتحقيق ذلك خلال سنة من تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة. قررت ادارة المجموعة الاعتراف بمبلغ 134,455 دينار كويتي (مبلغ 268,910 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016) كاتخفاض في قيمة موجودات محتفظ بها بغرض البيع في بيان الدخل المجمع.

12. رأس المال

ان رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016) موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على عدد 191,038,980 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2016)، وجميع الأسهم نقدية.

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

13. علاوة الأصدار

أن علاوة الأصدار تمثل زيادة النقد المحصل عن القيمة الاسمية لأسهم رأس المال المصدر، وهي غير قابلة للتوزيع الا في حدود ما نص عليه القانون.

14. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10% من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يبلغ رصيد الإحتياطي 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل الى الإحتياطي الإجباري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

15. إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الإحتياطي الإختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل الى الإحتياطي الإختياري وذلك بسبب وجود خسائر متراكمة.

16. أسهم خزينة

2016	2017	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم - (سهم)
1.52	1.52	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
68,403	80,046	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

قامت ادارة الشركة الأم بتجميد جزء من الإحتياطيات بما يساوي رصيد اسهم الخزينة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزينة.

17. داننو شراء اراضي

يتمثل هذا البند في قيمة المستحق عن شراء أراضي خارج دولة الكويت.

18. مخصص مكافأة نهاية خدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن الحركة على هذا كالاتي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
639,569	693,830	الرصيد في 1 يناير
89,695	98,817	المحمل على بيان الدخل المجمع
(35,434)	(40,349)	المدفوع
693,830	752,298	الرصيد في 31 ديسمبر

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

19. دانتون وأرصدة دائنة أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,100,935	963,541	ذمم دائنة تجارية
224,422	230,132	مصروفات وإجازات مستحقة
108,714	127,832	تأمينات للغير
-	3,446	ضريبة دعم العمالة الوطنية
13,814	7,563	الزكاة
70,913	80,133	أرصدة دائنة أخرى
1,518,798	1,412,647	

تتمثل ذمم دائنة تجارية في ذمم ملاك العقارات الناتجة عن تحصيل المجموعة لمبالغ الإيجارات من العقارات التي تديرها نيابة عن الغير وتقوم المجموعة بدفعها للملاك لاحقاً.
تمثل التأمينات للغير المبالغ المحصلة من المستأجرين وترد عند انتهاء الغرض منها.

20. مخصص مصاريف قضائية محتملة

يتمثل مخصص مصاريف قضائية محتملة في قيمة المصاريف القضائية المتوقع سدادها عن القضايا المرفوعة ضد المجموعة كما في 31 ديسمبر 2017.

21. مرائبات دائنة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,711,992	5,711,992	مرائبات دائنة قصيرة الأجل
12,780,000	12,780,000	مرائبات دائنة طويلة الأجل
18,491,992	18,491,992	

إن المرائبات الدائنة ممنوحة من قبل مؤسسات مالية محلية.

قام أحد البنوك المحلية المانحة للتمويل للمجموعة برفع قضايا على الشركة الأم بمبلغ 18,491,992 دينار كويتي للمطالبة برد التمويل:

- خلال عام 2015 صدر حكم درجة أولى لصالح البنك بالزام المجموعة بسداد مبلغ 5,711,992 دينار كويتي، وقد تم استئناف ذلك الحكم خلال عام 2016، وتم فيه رفض الاستئناف وتأجيل حكم الدرجة الأولى، كما تم وقف تنفيذ حكم الدرجة الأولى لحين الفصل في الطعن المقدم من المجموعة أمام محكمة التمييز، وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة لا زالت القضية منظورة أمام محكمة التمييز.

- خلال عام 2017 صدر حكم أول درجة بالزام المجموعة بسداد مبلغ 12,777,565 دينار كويتي وجاري استئناف الحكم.

22. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في كبار المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا وأفراد عائلاتهم والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها.

إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

22. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة (تتمه)

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
2,173,500	3,434,130
1,575,000	2,488,500
234,600	241,200
1,926	2,348
96,425	89,375

بيان المركز المالي المجموع:
إستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 6)
إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (إيضاح 9)
ان الإستثمارات أعلاه مدارة من قبل طرف ذو صلة

بيان الدخل المجموع:
مزايا ورواتب الاداره العليا
أتعاب ادارة محافظ
إيرادات عقود ادارة وصيانة

23. صافي إيرادات التأجير

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
287,399	288,594
(23,639)	(25,394)
263,760	263,200

إيرادات تأجير عقارات
تكاليف التشغيل

24. صافي (الخسارة)/ الربح من إدارة وصيانة أملاك الغير

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
450,200	447,764
(353,522)	(483,803)
96,678	(36,039)

إيرادات من إدارة وصيانة أملاك الغير
تكاليف التشغيل

25. مصاريف عمومية وإدارية

2016	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
234,600	241,200
480,347	490,522
236,300	210,006
951,247	941,728

مزايا ورواتب الادارة العليا
تكاليف موظفين
أخرى

26. ربحية السهم الأساسية

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية بقسمة صافي ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة أخذاً في الاعتبار أسهم الخزينة وفيما يلي بيان احتساب ربحية السهم:

2016	2017
77,138	101,201
188,128,219	188,128,219
0.41	0.54

صافي ربح السنة العائد إلى مالكي الشركة الأم (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة باستثناء اسهم الخزينة (سهم)
ربحية السهم الأساسية (فلس)

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

27. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسنول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8: "قطاعات التشغيل":

- إدارة العقارات.
- إدارة الاشراف.
- الاستثمارات العقارية.
- الاستثمارات المالية.
- أخرى.

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجين حيث يتم استبعاد التعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً لما يتم إعداد التقارير الداخلية بخصوصه إلى رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لإتخاذ القرارات.

أرباح القطاعات التشغيلية		إيرادات القطاعات التشغيلية		
2016	2017	2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
360,438	227,161	737,099	736,358	إدارة العقارات
(1,682)	(1,401)	-	-	إدارة الاشراف
137,379	(222,558)	137,379	158,877	الاستثمارات العقارية
483,254	1,384,033	499,089	519,618	الاستثمارات المالية
979,389	1,387,235	1,373,567	1,414,853	
14,445	12,451	15,167	20,459	أخرى
993,834	1,399,686	1,388,734	1,435,312	
-	(102,720)			مخصص ديون مشكوك فيها
-	(245,475)			مخصص مصاريف قضائية
(951,247)	(941,728)			مصاريف عمومية وإدارية
42,587	109,763			صافي الربح قبل ضريبة دعم
-	(3,446)			العمالة الوطنية ومصروف
-	(1,378)			الزكاة
42,587	104,939			ضريبة دعم العمالة الوطنية
				مصروف الزكاة
				صافي ربح السنة

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

كما في 31 ديسمبر		
2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
134,997	125,043	الموجودات
146,216	145,015	إدارة العقارات
14,071,166	14,934,497	إدارة الاشراف
20,392,692	21,898,779	الاستثمارات العقارية
34,745,071	37,103,334	الاستثمارات المالية

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

27. القطاعات التشغيلية (تتمة)

كما في 31 ديسمبر			
2017	2016		
دينار كويتي	دينار كويتي		
121,569	119,413	إدارة العقارات	
420	747	إدارة الأشراف	
8,585,314	9,144,370	الاستثمارات العقارية	
14,524,533	13,769,514	الاستثمارات المالية	
23,231,836	23,034,044		

القطاعات الجغرافية:

الموجودات		الأرباح		
2017	2016	2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
24,187,133	21,336,885	62,474	31,160	دولة الكويت
12,916,201	13,408,186	42,465	11,427	خارج دولة الكويت
37,103,334	34,745,071	104,939	42,587	

28. الأدوات المالية

(أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية وذلك حتى تتمكن الشركة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تصعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

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. ويغرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

وبالأسواق مع الصناعة التي تعمل بها المجموعة تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحتسب بقيمة صافي الأقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الأقتراض بإجمالي الأقتراض الذي يتمثل في مبيعات دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية وصافي الأقتراض.

معدل المديونية

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
18,491,992	18,491,992	مبيعات دائنة
(3,827,943)	(3,414,256)	النقد والنقد المعادل
14,664,049	15,077,736	صافي الأقتراض
11,809,293	9,786,055	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
26,473,342	24,863,791	رأس المال المستثمر
55.39%	60.64%	معدل المديونية

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

28. الأدوات المالية (تتمة)

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان 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. تهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائما. إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لا يختلف ماديا عن القيم التقديرية لها في بيان المركز المالي المجموع.

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقا على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

2016			2017			التأثير على بيان الدخل والتأثير على بيان الدخل الأخر المجمع
التأثير على بيان الدخل والتأثير على بيان الدخل الأخر المجمع	التأثير على بيان الدخل المجمع	التغير في سعر حقوق الملكية %	التأثير على بيان الدخل والتأثير على بيان الدخل الأخر المجمع	التغير في سعر حقوق الملكية %	دينار كويتي	
دينار كويتي	دينار كويتي	%	دينار كويتي	دينار كويتي	%	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
-	106,173	±5	154,467	±5		
769,766	-	±5	874,337	-	±5	استثمارات متاحة للبيع

(د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعية.

أن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,381,631	10,343,986	ريال سعودي
737,033	899,854	درهم الإمارات العربية المتحدة
509,108	502,590	دينار بحريني
16	16	ريال عمالي
11,627,788	11,746,446	

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

28. الأدوات المالية (تتمة)

(د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

وبافتراض تغير سعر تحويل العملات الأجنبية الواردة أعلاه بنسبة +5% فإن النخل سيزيد أو ينخفض بمبلغ 587,322 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 (مبلغ 581,389 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016).

(هـ) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها المجموعة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تستثمر المجموعة بشكل دوري في ودائع بنكية أو أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية للمجموعة على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

31 ديسمبر 2017	خلال شهر	من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	18,491,992	-	-	18,491,992
-	-	-	1,412,647	-	-	1,412,647
-	-	-	-	245,475	-	245,475
-	-	-	-	2,329,424	-	2,329,424
-	-	-	-	752,298	-	752,298
-	-	-	19,904,639	3,327,197	-	23,231,836
مجموع المطلوبات						
31 ديسمبر 2016	خلال شهر	من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهرا	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	-	-	18,491,992	-	-	18,491,992
-	-	-	1,518,798	-	-	1,518,798
-	-	-	-	2,329,424	-	2,329,424
-	-	-	-	-	693,830	693,830
-	-	-	20,010,790	2,329,424	693,830	23,034,044
مجموع المطلوبات						

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

28. الأدوات المالية (تتمة)

هـ القيمة العادلة للأدوات المالية

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.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجموع

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).

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

لعرض الايضاحات حول القيمة العادلة حددت المجموعة فئات الموجودات والمطلوبات اخذاً في الاعتبار طبيعة وسمات والمخاطر المرتبطة بالاصل او الالتزام ومستوى الجدول الهرمي المشار اليه اعلاه.

31 ديسمبر 2017	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل				
حقوق ملكية غير مسعرة	3,089,331	-	-	3,089,331
استثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية مسعرة	3,557,342	-	-	3,557,342
حقوق ملكية غير مسعرة	-	308,201	13,621,188	13,929,389
الإجمالي	6,646,673	308,201	13,621,188	20,576,062

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

28. الأدوات المالية (تتمة)

(و) القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

31 ديسمبر 2016				
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,123,461	-	-	2,123,461	حقوق ملكية غير مسعرة
2,772,707	-	-	2,772,707	استثمارات متاحة للبيع
-	395,348	-	-	حقوق ملكية مسعرة
4,896,168	395,348	12,227,263	17,518,779	حقوق ملكية غير مسعرة
				الإجمالي

29. الجمعية العامة للمساهمين

بتاريخ 31 مايو 2017 أتمتت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وأقرت عدم توزيع أرباح عن تلك السنة المالية.

30. الإرتباطات والإلتزامات الطارئة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		إرتباطات رأسمالية
1,198,590	1,198,590	كفالات بنكية

31. القضايا والمطالبات

ان الشركة الأم طرفا في العديد من القضايا المنظورة أمام المحاكم في الكويت سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، صدر في بعض هذه القضايا احكاما غير نهائية لصالح و ضد الشركة. تعتقد الإدارة ان الاحكام الصادرة ضد الشركة الام لن يكون لها تأثير مالي على المجموعة نظرا لأن الشركة الام قد كونت مخصصات كافية في البيانات المالية المجمعة لتغطية احتمالات صدور احكام قضائية نهائية ضد الشركة الام بالتعويض.
تم الافصاح عن القضايا التي صدر بها احكام قضائية مادية غير نهائية ضد الشركة الام في الايضاح رقم 21 الخاص بالمرابحات الدائنة.