

**شركة أركان الكويت العقارية**

**ش.م.ك.ع.**

**البيانات المالية**

**31 أكتوبر 2015**

## تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

### تقرير حول البيانات المالية

لقد بقنا البيانات المالية المرفقة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 أكتوبر 2015 وبيانات الدخل والخل والشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

### مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

### مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية خالية من الأخطاء المادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد الشركة للبيانات المالية والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للشركة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقييم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

### الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين**  
**إلى حضرات السادة المساهمين**  
**شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)**

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً إن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي راياناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.



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



وليد عبد الله العصيمي  
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ  
من العيبان والعصيمي وشركاهم  
عضو في إرنست ويونغ

3 ديسمبر 2015

الكويت

2014	2015	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
2,383,487	2,020,149		الإيرادات
(191,937)	(148,520)		إيرادات تأجير عقارات
			مصروفات عقارات
2,191,550	1,871,629		صافي إيرادات تأجير عقارات
3,724,521	3,599,207	4	أرباح من بيع عقارات استثمارية
14,367	102,310		أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
(280,000)	-	4	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
(200,768)	-	4	عقارات استثمارية مشطوبة
24,776	19,559		انتعاب إدارة وحواجز
54,821	3,504		إيرادات توزيعات أرباح
5,736	78,208		إيرادات أخرى
5,535,003	5,674,417		
804,207	797,294		المصروفات
508,779	204,097		تكاليف الموظفين
160,194	170,390		تكاليف تمويل
140,355	95,000	5	مصروفات عمومية وإدارية
			خسارة انخفاض القيمة من استثمارات متاحة للبيع
1,613,535	1,266,781		
3,921,468	4,407,636		
(35,293)	(39,669)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(101,128)	(110,191)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(40,451)	(44,076)		الزكاة
(42,000)	(60,000)	6	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,702,596	4,153,700		ربح السنة
15.71 فلس	17.62 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاح	
3,702,596	4,153,700		ربح السنة
			إيرادات شاملة أخرى
			إيرادات شاملة أخرى ليعاد تصنيفها/تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترة لاحقة/حالية:
(125,988)	7,310		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(14,367)	(102,310)		ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع معاد إدراجه إلى بيان الدخل
140,355	95,000	5	خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	-		إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,702,596	4,153,700		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	
			<b>الموجودات</b>
			موجودات غير متداولة
213,610	171,892		عقار ومعدات
35,400,261	36,347,473	4	عقارات استثمارية
3,700,203	3,496,930	5	استثمارات متاحة للبيع
<u>39,314,074</u>	<u>40,016,295</u>		
			<b>موجودات متداولة</b>
106,790	59,461		مديون وموجودات أخرى
471,959	583,612		النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>578,749</u>	<u>643,073</u>		
<u>39,892,823</u>	<u>40,659,368</u>		<b>مجموع الموجودات</b>
			<b>حقوق الملكية والمطلوبات</b>
			<b>حقوق الملكية</b>
23,919,046	23,919,046	6	رأس المال
77,200	77,200	6	علاوة إصدار أسهم
68,734	68,734		احتياطي أسهم خزينة
(182,758)	(182,758)	7	أسهم خزينة
2,357,129	2,797,893	8	احتياطي قانوني
3,981,489	4,866,188		أرباح محتفظ بها
<u>30,220,840</u>	<u>31,546,303</u>		<b>إجمالي حقوق الملكية</b>
			<b>مطلوبات غير متداولة</b>
433,490	525,872		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			<b>مطلوبات متداولة</b>
8,024,000	7,188,127	9	دائنو تمويل إسلامي
1,214,493	1,399,066	10	دائنون ومطلوبات أخرى
<u>9,238,493</u>	<u>8,587,193</u>		
<u>9,671,983</u>	<u>9,113,065</u>		<b>إجمالي المطلوبات</b>
<u>39,892,823</u>	<u>40,659,368</u>		<b>مجموع حقوق الملكية والمطلوبات</b>

  
بدر سالم الخميري  
الرئيس التنفيذي

  
وليد أحمد المتاعي  
رئيس مجلس الإدارة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

بيان التدفقات النقدية

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2015

2014	2015	إيضاحات	أنشطة العمليات
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,702,596	4,153,700		ربح السنة
			تعديلات لـ:
33,912	49,804		استهلاك
(3,724,521)	(3,599,207)	4	ربح من بيع عقارات استثمارية
280,000	-	4	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
200,768	-	4	عقارات استثمارية مشطوبة
(14,367)	(102,310)		أرباح بيع استثمارات متاحة للبيع
(54,821)	(3,504)		إيرادات توزيعات أرباح
109,653	94,766		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
140,355	95,000	5	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
508,779	204,097		تكاليف تمويل
<u>1,182,354</u>	<u>892,346</u>		
			التغيرات في رأس المال العامل:
(26,685)	47,329		مدينون وموجودات أخرى
(52,292)	484,573		دائنون ومطلوبات أخرى
<u>1,103,377</u>	<u>1,424,248</u>		النقد الناتج من العمليات
-	(2,384)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
<u>1,103,377</u>	<u>1,421,864</u>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(1,714)	(8,086)		إضافات إلى عقار ومعدات
(11,951,374)	(11,358,372)		شراء عقارات استثمارية
14,966,283	13,710,367		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
541,989	210,583		متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
54,821	3,504		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
<u>3,610,005</u>	<u>2,557,996</u>		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(525,132)	(189,970)		تكاليف تمويل مدفوعة
(3,994,000)	(850,000)		صافي الحركة في دائني تمويل إسلامي
(1,122,316)	(2,828,237)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
<u>(5,641,448)</u>	<u>(3,868,207)</u>		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(928,066)	111,653		صافي الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
1,400,025	471,959		النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
<u>471,959</u>	<u>583,612</u>		النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.





## 1 الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة") وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 3 ديسمبر 2015. للجمعية العمومية للمساهمين الحق في تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

تأسست الشركة بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية مغلقة وفقاً لقانون الشركات التجارية رقم 15 من العام 1960 والتعديلات اللاحقة له. وقد تم إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية في 11 ديسمبر 2006.

الغرض من تأسيس الشركة هو القيام بكافة عمليات الاستثمار العقاري وعمليات الإدارة والتشغيل والصيانة للعقارات بمختلف أنواعها المملوكة للشركة أو للغير وكذلك العقارات المملوكة للمؤسسات الحكومية والوزارات ولها في سبيل ذلك القيام بالأنشطة التالية:

- ممارسة الأنشطة العقارية من شراء وتملك وتنظيم وتطوير الأراضي والعقارات وإقامة المباني والمشاريع العقارية والتجارية والسكنية أو الصناعية أو المشاريع السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وذلك لحساب الشركة أو لحساب الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها القوانين القائمة وما حظرت في الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج الكويت.
- القيام بأعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية بكافة أنواعها والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائد المالية المتوافرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات وأجهزة الأمن والسلامة الإلكترونية ومعدات الإطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي ، والنوادي الصحية والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمرافق والمنتجات السياحية والصحية والمشروعات الترويجية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

يكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

عنوان الشركة المسجل هو ص ب 20678، الصفاة، 13067 الكويت.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

أعدت البيانات المالية للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليضمّن قياس العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

لقد تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية:

*الشركات الاستثمارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014)*  
تقدم لهذه التعديلات استثناء من متطلبات تجميع الشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10. يتطلب الاستثناء من التجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ليس لهذه التعديلات تأثيراً على الشركة، حيث أنه لا توجد شركات في الشركة تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10.

*تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 برامج المزايا المحددة: مساهمات الموظفين*  
يتطلب معيار المحاسبة الدولي 19 من الشركة أخذ مساهمات الموظفين أو الأطراف الأخرى في الاعتبار عند المحاسبة عن برامج المزايا المحددة. في حالة ارتباط المساهمات بمدة الخدمة، فيجب على الشركات ربطها بفترات الخدمة بصفتها ميزة بالسالب. توضح هذه التعديلات أنه إذا كان مبلغ المساهمة لا يرتبط بعدد سنوات الخدمة، يسمح للشركة تسجيل هذه المساهمات كإخفاض في تكاليف الخدمة في فترة التوظيف بدلا من توزيع المساهمات على فترات الخدمة. يسري هذا التعديل للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2014. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل صلة بالشركة حيث إن الشركة ليس لديها برامج مزايا محددة يساهم فيها الموظفون أو أطراف أخرى.

*معيار المحاسبة الدولي 32 مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014)*  
توضح هذه التعديلات المقصود بـ "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة". توضح التعديلات أيضا تطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 معايير المقاصة حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة.

*معيار المحاسبة الدولي 36: انخفاض قيمة الموجودات - إفصاحات حول المبالغ الممكن استردادها للموجودات غير المالية (تعديل) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014)*  
تستبعد هذه التعديلات النتائج غير المقصودة للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 على الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 36. إضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ الممكن استردادها للموجودات أو وحدات إنتاج النقد التي تم تحقق أو عكس خسارة انخفاض القيمة لها خلال السنة.

إن دورة التحسينات السنوية للسنوات 2010-2012 و 2011-2013 التي تسري اعتبارا من 1 يوليو 2014 ليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير هادي على الشركة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ في 1 نوفمبر 2014 لم يكن لها أي تأثير هادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للشركة.

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للشركة. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

*المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)*  
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يستبدل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الأوجه المحاسبية الثلاثة الخاصة بمشروع الأدوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. إن الشركة بصدد تقييم مدى تأثير هذا المعيار على بياناتها المالية عند تطبيقه.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة: المحاسبة عن حيازة الحصص تتطلب التعديلات المدخلة على المعيار الدولي للتقارير المالية 11 من المشغل المشترك المحاسبة عن حيازة حصة في عملية مشتركة تعتبر انشطتها بمثابة عمل تجاري من خلال تطبيق مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 3 والمتعلقة بمحاسبة نمج الاعمال. كما توضح التعديلات أن الحصص المحتفظ بها سابقا في عملية مشتركة لا يتم إعادة قياسها عند حيازة حصص اضافية في نفس العملية في ظل الاحتفاظ بالسيطرة المشتركة. وقد تم أيضا إضافة استثناء من النطاق إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 11 بحيث لا تسري التعديلات إذا كانت اطراف السيطرة المشتركة - بما في ذلك الشركة المختصة بإعداد التقارير- تخضع للسيطرة المشتركة من قبل نفس الطرف المسيطر سيطرة كاملة.

تسري هذه التعديلات عند حيازة حصة مبدئية في عملية مشتركة، وحيازة أي حصص اضافية في نفس العملية المشتركة وتسري باثر مستقبلي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على الشركة.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 14: الحسابات النظامية الأجلة

هذا المعيار هو معيار اختياري يسمح للشركات التي تخضع انشطتها لتنظيم الأسعار بالاستمرار في تطبيق معظم السياسات المحاسبية الحالية لأرصدة الحسابات الأجلة النظامية عند تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة. وينبغي على الشركات التي تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 14 عرض الحسابات الأجلة النظامية كبنود منفصلة في بيان المركز المالي وعرض الحركات في أرصدة الحسابات كبنود منفصلة في بيان الدخل أو بيان الدخل الشامل الأخر. يتطلب المعيار الإفصاح عن طبيعة خضوع الشركة لتنظيم الأسعار والمخاطر المرتبطة به وتأثيراته على البيانات المالية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 14 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016. نظراً لأن الشركة هي جهة إعداد حالية للمعايير الدولية للتقارير المالية، فلن تخضع لهذا المعيار.

## المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017)

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في 28 مايو 2014 ويسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولية 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولية 18 - الإيرادات وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 و تفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 اعتباراً من تاريخ السريان. سوف يزيل المعيار الجديد نقاط الضعف وعدم التوافق في متطلبات الإيرادات السابقة، وي طرح إطار أقوى لمعالجة المشكلات المتعلقة بالإيرادات كما يحسن من القدرة على مقارنة ممارسات تحقق الإيرادات على مستوى الشركات وقطاعات الأعمال والمناطق وأسواق المال. إن الشركة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وليس من المتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

## تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء

توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلا من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. تسري التعديلات باثر مستقبلي للفترة التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر.

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38 ليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير على الشركة حيث أن الشركة لا تستخدم طريقة الاعتماد على الإيرادات في استهلاك الموجودات غير المتداولة.

إن دورة التحسينات السنوية للسنوات 2012-2014 التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016 ليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير مادي على الشركة.

سوف يتم تطبيق هذه المعايير في البيانات المالية عندما تسري هذه المعايير.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عند الحد الذي يكون عنده من المحتمل تحقق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

#### ربح بيع عقارات استثمارية

يتحقق ربح بيع عقارات استثمارية عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

#### إيرادات تأجير عقارات

تتحقق إيرادات تأجير العقارات الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود الإيجار.

#### إيرادات توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق الشركة في استلام الدفعات.

#### اتعاب إدارة

تستحق اتعاب الإدارة المكتسبة لقاء تقييم الخدمات لفترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة.

#### حوافز

تتحقق الاتعاب الناتجة من خدمات استشارات عقارية محددة أو المشاركة في التفاوض على معاملة لطرف آخر عند إنهاء المعاملة المعنية.

#### عقار ومعدات

يرج العقار والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك للعقار والمعدات على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدر للموجودات كما يلي:

- المباني : 10 إلى 20 سنة
- معدات : 4 إلى 5 سنوات

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك كل سنة مالية للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية الناتجة من بنود العقار والمعدات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد، فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم الشركة في كل تاريخ إعداد تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، أو عند طلب إجراء الاختبار السنوي لتحديد انخفاض القيمة الأصل، تقوم الشركة بتقييم المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقص التكاليف حتى البيع وقيمه أثناء الاستخدام أيهما أعلى، ويتم تحديده لكل أصل على حدة ما لم يكن الأصل غير منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعة الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام أسلوب تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات مضاعفة التقييمات وأسعار الأسهم المسعرة للشركات التابعة التي يتم المتاجرة فيها بشكل علني أو القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

إن الشركة تقوم بإسناد حساب انخفاض القيمة على الميزانيات المفصلة والحسابات التكهنية التي يتم إعدادها بشكل منفصل لكل وحدة إنتاج نقد للشركة تم تخصيص موجودات فردية لها. وتغطي هذه الميزانيات والحسابات التكهنية بصفة عامة فترة خمسة سنوات. بالنسبة للفترة الطويلة، يتم حساب نسبة النمو على المدى الطويل ويتم تطبيقها على التدفقات النقدية المستقبلية للمشروع بعد السنة الخامسة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الراسمالية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل. يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل اثنين من المقيمين الخارجيين المستقلين المعتمدين باستخدام نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

يتم عدم التحقق العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقار الاستثماري نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعاده. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل في سنة الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تاجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المقررة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

## تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. يتم إلغاء تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية إذا كان ذلك مناسباً) في الحالات التالية:

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية؛
- عندما تحتفظ الشركة بالحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية ولكن تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ذي علاقة بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو
- عندما تقوم الشركة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما إما (أ) أن تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) أن لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على الأصل.

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإنهاء تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام الجديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيان مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصل مالي محدد أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الليل، تدرج أي خسائر انخفاض في القيمة في بيان الدخل ويتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- أ- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة.
- ب- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل.
- ج- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها (تتمة)

يتم تسجيل عكس انخفاض قيمة الخسائر المسجل في السنوات السابقة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر انخفاض قيمة الأصل المالي أو انخفاضها ويمكن ربط الانخفاض بصورة موضوعية بحيث يقع بعد تسجيل انخفاض القيمة. باستثناء أدوات الدين المصنفة كمتاحة للبيع، فإنه يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل إلى الحد الذي لا يتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل تكلفته المضافة في تاريخ العكس. يتم تسجيل العكس المتعلق بأدوات حقوق الملكية المصنفة كمتاحة للبيع في بيان الدخل الشامل ضمن احتياطي القيمة العادلة.

#### استثمارات

تصنف الشركة أدواتها المالية كـ "استثمارات متاحة للبيع". تقوم الإدارة بتحديد التصنيف الملائم لكل أداة مالية عند الحياة. تقاس كافة الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المدفوع زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل". إن تكاليف المعاملات على الموجودات المالية تسجل في بيان الدخل.

#### استثمارات متاحة للبيع

بعد التسجيل المبني، تدرج الاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر المتحققة في بيان الدخل الشامل إلى أن يتم عدم تحقق الاستثمار، أو أن يتحدد الاستثمار أنه قد انخفضت قيمته، وعندئذ تسجل الأرباح أو الخسائر المترجمة سابقاً في حقوق الملكية في بيان الدخل الشامل. تدرج الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة فيها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

#### مدينون

يدرج المدينون بالمبالغ المستحقة الأصلية ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تقدير المبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. تشطب الديون المعنومة عند عدم إمكانية استردادها.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب الشركة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى راتب الموظفين وطول مدة الخدمة للموظفين. إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة.

#### دائنون ومطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

#### محاسبة تواريخ المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع المشتريات والمبيعات "بالطريقة المعتادة" للموجودات المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف السائد في الأسواق.

#### المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويبرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يكون للشركة حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المحققة وتنوي الشركة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### تكاليف اقتراض

إن تكاليف الاقتراض التي تتعلق بشكل مباشر بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية لإعداده للاستخدام المقصود أو البيع يتم رسمته كجزء من تكلفة الأصل. ويتم إنفاق كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في المدة التي يحدث فيها. وتتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

#### العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ بيان المركز المالي إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل.

#### الزكاة

قامت الشركة باحتساب مخصص للزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. ويتم تحميل مصروفات الزكاة المحتسبة وفقاً لهذه المتطلبات إلى بيان الدخل.

#### القيمة العادلة

تقيس الشركة بعض الأدوات المالية مثل المشتقات والموجودات غير المالية مثل العقار الاستثماري بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة في البيانات المالية.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أنه يكون بإمكان الشركة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة في تاريخ القياس.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة.

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

تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات المعروضة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير المعروضة الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد الشركة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للاستثمارات التي لا يتوفر لها قياس موثوق به للقيمة العادلة ولا يمكن الحصول على معلومات عن قيمتها العادلة، يتم إدراجها بالتكلفة المبينة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

العقارات الاستثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تعليمات هيئة أسواق المال رقم (ه.ا.م.ق.ر.ر./ر.ا.م.ق.ر.ر./2012/5) بشأن تقييم العقارات.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقارير المالية، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيابة العقارات لتحديد سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة، قيد التطوير أو كعقار استثماري.

تقوم الشركة بتصنيف العقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية لغرض البيع في السياق العادي للأعمال. لم تصنف الشركة أي عقار كعقار للمتاجرة.

وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته بغرض التطوير أو لإنتاج إيرادات ناجير أو لارتفاع قيمته الراسمالية أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الشركة اتخاذ قرار بشأن حيابة الاستثمارات لتحديد سواء كان يجب تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة أو متاحة للبيع.

وتقوم الشركة بتصنيف الاستثمارات كـ "محتفظ بها للمتاجرة" إذا تم حيابة هذه الموجودات بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير من قبل الوسطاء.

إن تصنيف الاستثمارات كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات. عند عدم تصنيف هذه الاستثمارات كـ "محتفظ بها للمتاجرة" ولكن لها قيمة عادلة متاحة وكانت التغييرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الدخل في حسابات الإدارة المعتادة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يتم تصنيف كافة الاستثمارات الأخرى كمتاحة للبيع.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم الشركة بمعاملة الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالاسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ بيان المركز المالي والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً على أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص لقطاع أعمال ما؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة ، او
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً.

تقييم العقارات الاستثمارية

تقيم الشركة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أحكام وافترضاات معقولة مطلوبة لكي تعكس الظروف السوقية كما في تاريخ التقارير المالية.

3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح الفترة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة كما يلي:

2014	2015	
3,702,596	4,153,700	ربح السنة (دينار كويتي)
235,686,398	235,686,398	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
15.71	17.62	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

4 عقارات استثمارية

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
37,192,207	35,400,261	في 1 نوفمبر
10,092,584	11,058,372	الإضافات
(11,241,762)	(10,111,160)	الاستعدادات *
(280,000)	-	خسائر غير محققة **
(200,768)	-	شطب ***
(162,000)	-	المحول الى عقار ومعدات
<u>35,400,261</u>	<u>36,347,473</u>	في 31 أكتوبر

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
4,625,105	10,626,614	عقارات قيد التطوير
30,775,156	25,720,859	عقارات مطورة
<u>35,400,261</u>	<u>36,347,473</u>	

\* قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2015 ببيع بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة دفترية بمبلغ 10,111,160 دينار كويتي (2014: 11,241,762 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 13,710,367 دينار كويتي (2014: 14,966,283 دينار كويتي) نتج عنها ربح محقق بمبلغ 3,599,207 دينار كويتي (2014: 3,724,521 دينار كويتي).

\*\* تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية استناداً إلى التقييمات التي تم إجراؤها من قبل اثنين من مقيمي العقارات المستقلين المسجلين كما في تاريخ التقارير المالية وذلك باستخدام اسلوب القيمة ودمج مقارنات السوق وطريقة التكلفة أيهما أقل مع مراعاة طبيعة واستخدام كل عقار. استناداً إلى هذه التقييمات، شهدت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 9,467 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 أكتوبر 2015 (2014: خسائر غير محققة بمبلغ 280,000 دينار كويتي). وقررت الإدارة عدم المحاسبة عن الفائض في بياناتها المالية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2015 حيث إنها ليس لها تأثيراً جوهرياً على المركز والأداء المالي للشركة.

\*\*\* قامت الشركة بشطب بعض العقارات الاستثمارية ذات القيمة الدفترية لاشيء (2014: 200,768 دينار كويتي) من بيان الدخل نتيجة عدم وجود أي تقارير تقييم حديثة.

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من قياسات القيمة العادلة استناداً إلى مدخلات اسلوب التقييم المستخدم كما هو موضح أدناه.

الوصف والتعريفات

طريقة مقارنة البيانات السوقية

باستخدام طريقة مقارنة البيانات السوقية (أو طريقة مقارنة المبيعات) يتم تقدير القيمة العادلة للعقار بناء على معاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة التي تطبقها الشركة هي السعر لكل متر مربع.

## 4 عقارات استثمارية (تتمة)

## الوصف والتعريفات (تتمة)

## طريقة التكلفة

باستخدام طريقة التكلفة، فإن القيمة العادلة للعقار هي القيمة المقدره المطلوبة لإنشاء عقار مماثل. وفي إطار التسعير طبقاً لطريقة التكلفة، فإن السعر السوقي للعقار يكون معادلاً للقيمة العادلة للأرض زائد تكلفة الإنشاء ناقصاً استهلاك العقار.

يوضح الجدول التالي تحليلاً للموجودات غير المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	تاريخ التقييم	31 أكتوبر 2015
10,626,614	10,626,614	31 أكتوبر 2015	عقارات قيد التطوير
25,720,859	25,720,859	31 أكتوبر 2015	عقارات مطورة
<b>36,347,473</b>	<b>36,347,473</b>		

المجموع دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	تاريخ التقييم	31 أكتوبر 2014
4,625,105	4,625,105	31 أكتوبر 2014	عقارات استثمارية قيد الإنشاء
30,775,156	30,775,156	31 أكتوبر 2014	عقارات مطورة
<b>35,400,261</b>	<b>35,400,261</b>		

## 5 استثمارات متاحة للبيع

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
30,909	30,909	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,323,166	2,323,166	أوراق مالية خليجية غير مسعرة
508,681	508,681	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
673,009	564,736	محافظ مدارة غير مسعرة
164,438	69,438	صناديق مشتركة غير مسعرة
<b>3,700,203</b>	<b>3,496,930</b>	

تدرج الاستثمارات المتاحة للبيع بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة حيث لا يوجد قيمة عادلة موثوق بها لهذه الاستثمارات على أساس منظم. ومع ذلك، استناداً إلى التقييم الداخلي للمعلومات ذات الصلة المتوفرة حالياً، قامت الشركة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 95,000 دينار كويتي (2014: 140,355 دينار كويتي) في بيان الدخل للمحاسبة عن الظروف العكسية التي تؤثر على بعض الاستثمارات. ولذلك تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى المبلغ الذي يمكن استرداده.

## 6 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

## أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم	
2014	2015	2014	2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
23,919,046	23,919,046	239,190,460	239,190,460

أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة بالكامل نقداً)

## ب- علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

## ج- توزيعات أرباح

في 28 يناير 2015، وافقت الجمعية العمومية العادية وغير العادية لمساهمي الشركة على توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 2,828,237 دينار كويتي (باستثناء أسهم الخزينة) (2013: 1,122,316 دينار كويتي) إلى مساهمي الشركة المسجلين كما في تاريخ الجمعية العمومية للسنة المنتهية 31 أكتوبر 2014 بقيمة 12 فلس (2013: 5 فلس) للسهم؛ وإصدار أسهم منحة بمبلغ لا شيء (2013: 1,139,002 دينار كويتي) بما يمثل لا شيء % (2013: 5%) لمساهمي الشركة المسجلين في ثالث يوم عمل بعد تاريخ إعلان زيادة رأس المال.

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 1,649,805 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2015 بقيمة 7 فلس (2014: 12 فلس) لكل سهم إلى مساهمي الشركة المدرجين في السجلات كما في تاريخ الجمعية العمومية (باستثناء أسهم الخزينة) وإصدار أسهم منحة بمبلغ 1,195,952 دينار كويتي (2014: لا شيء) بقيمة 5% (2014: لا شيء) إلى مساهمي الشركة المدرجين في السجلات في ثالث يوم عمل بعد تاريخ إعلان زيادة رأس المال و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2015 (2014: 42,000 دينار كويتي). يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة وموافقة الجهات الرقابية.

## 7 أسهم خزينة

2014	2015
3,504,063	3,504,063
1.46%	1.46%
182,758	182,758
413,479	385,447

عدد أسهم الخزينة

النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)

التكلفة (دينار كويتي)

القيمة السوقية (دينار كويتي)

## 8 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

## 9 دائنو تمويل إسلامي

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,027,178	7,276,108	المبلغ الإجمالي
(3,178)	(87,981)	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
<u>8,024,000</u>	<u>7,188,127</u>	

تمثل هذه المبالغ تمويل التورق المسنلم من البنك الإسلامي المحلي وذلك بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 3.75% (2014): 4% سنوياً). يستحق الرصيد خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية ويكون قابل للتجديد.

## 10 دائنون ومطلوبات أخرى

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
330,000	30,000	دائنون من شراء عقارات استثمارية
150,000	311,089	دفعات مقدماً مستلمة من عملاء
106,431	110,511	مخصص أجازات الموظفين
628,062	947,466	مطلوبات أخرى ومصروفات مستحقة
<u>1,214,493</u>	<u>1,399,066</u>	

## 11 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمون الرئيسيون وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للشركة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يستطيعون ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) والتي دخلت فيها الشركة ضمن سياق أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
173,760	178,740	مدفوعات الإدارة العليا
87,380	65,729	مزايا قصيرة الأجل
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>261,140</u>	<u>244,469</u>	

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60.000 دينار كويتي (2014: 42,000 دينار كويتي) هي في حدود المبلغ الذي تسمح به اللوائح المحلية وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة.

## 12 مطلوبات طارئة والتزامات

يوجد على الشركة كما في 31 أكتوبر 2015 مطلوبات طارئة متمثلة في خطابات ضمانات مقدمة من قبل بنوك الشركة بمبلغ 8,250 دينار كويتي (2014: 250 دينار كويتي) كما بلغت التزامات الإنفاق الراسمالي على العقارات المطورة 30,000 دينار كويتي (2014: 330,000 دينار كويتي).

## 13 إدارة المخاطر

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

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للشركة على دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي من المطلوبات المالية هو تمويل عمليات الشركة وتقييم الكفالات لدعم هذه العمليات. تملك الشركة أرصدة مدينة وموجودات أخرى ونقد وأرصدة لدى البنوك تنتج مباشرة من عملياتها. كما تملك الشركة عقارات استثمارية واستثمارات متاحة للبيع. لا تبرم الشركة أي معاملات خاصة بالمشتقات.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا بالشركة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر المبينة أدناه.

## 13.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر أسعار السوق ثلاثة أنواع من المخاطر هي: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق الاستثمارات المتاحة للبيع.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

## 13.1.1 مخاطر معدلات الربح

تنتج مخاطر معدلات الربح من مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل ربح، تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

## 13.1.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية يتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للشركة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات مدرجة بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للشركة) وصافي استثمارات الشركة بعملة أجنبية.

تري الإدارة أنه توجد مخاطر محبودة للتعرض لخسائر جوهريّة بسبب تقلب أسعار الصرف.

## 13.1.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر أن تتقلب القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. إن أسهم الشركة المسعرة عرضة لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد حول القيمة المستقبلية للاستثمارات في أسهم.

تدير الشركة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركزات قطاع الأعمال ووضع حدود على أدوات حقوق الملكية الفردية والإجمالية. يتم تقديم تقارير حول محافظ الأسهم إلى الإدارة العليا بالشركة بصورة منتظمة. يراجع مجلس إدارة الشركة ويعتمد كافة القرارات المتعلقة بالاستثمارات في أسهم.

لا تتعرض الشركة بشكل كبير لمخاطر أسعار الأسهم حيث أنها لا تملك أوراق مالية مسعرة.

## 13.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل مما يتسبب في تكبد خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على المدينين والأرصدة لدى البنوك وبعض الموجودات الأخرى كما هو مبين في بيان المركز المالي.

## 13 إدارة المخاطر (تتمة)

## 13.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء بوضع حدود ائتمانية للعملاء الافراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية للأرصدة المدينة القائمة.

تقوم الشركة بالمتاجرة فقط مع الاطراف الأخرى المعروفة وذات الجدارة الائتمانية. إن سياسة الشركة هي أن يخضع كافة العملاء الذين يرغبون بالمتاجرة وفق شروط الائتمان لإجراءات التحقق من الائتمان. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الارصدة المدينة على اساس مستمر وبناء عليه أصبح تعرض الشركة للديون المعدومة غير جوهري. ليس هناك تركيزات جوهريه لمخاطر الائتمان داخل الشركة.

## 13.3 مخاطر السيولة

تحد الشركة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. تتأكد الشركة من توفر النقد والتمويل الكافي للوفاء بالالتزامات عند استحقاقها. يلخص الجدول التالي الاستحقاقات للمطلوبات المالية غير المخصومة للشركة في 31 أكتوبر استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية.

في 31 أكتوبر 2015		
المجموع	من 3 اشهر إلى 12 شهراً	أقل من 3 اشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
7,276,108	-	7,276,108
1,399,066	251,205	1,147,861
<b>8,675,174</b>	<b>251,205</b>	<b>8,423,969</b>
دائنو تمويل إسلامي		
دائنون ومطلوبات أخرى		
<b>المجموع</b>		
في 31 أكتوبر 2014		
المجموع	من 3 اشهر إلى 12 شهراً	أقل من 3 اشهر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,027,178	-	8,027,178
1,214,493	492,678	721,815
<b>9,241,671</b>	<b>492,678</b>	<b>8,748,993</b>
دائنو تمويل إسلامي		
دائنون ومطلوبات أخرى		
<b>المجموع</b>		

كما في 31 أكتوبر 2015، تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ 7,944,120 دينار كويتي (2014: 8,659,744 دينار كويتي). إن إدارة الشركة على ثقة بأن الشركة قادرة على تسوية التزاماتها من مصادر الدخل أو تجنيد التسهيلات الائتمانية، بما في ذلك التسوية وفقاً لعقد التسهيلات الائتمانية.

## 14 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأسمال الشركة هو ضمان المحافظة على توفر رأس المال الكافي لدعم الأعمال التي تقوم بها الشركة وزيادة القيمة التي يحصل عليها المساهمون. تدير الشركة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية.

لحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للشركة تخفيض قيمة القروض وتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين ورد رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2015 و 31 أكتوبر 2014.

تراقب الشركة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائداً صافي الدين. تدرج الشركة داخلي التمويل الإسلامي والدائنون والمطلوبات الأخرى ومكافأة نهاية الخدمة للموظفين ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية الشركة.

## 14 إدارة رأس المال (تتمة)

2014	2015	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,214,493	1,399,066	دائنون ومطلوبات أخرى
433,490	525,872	مكافأة نهاية الخدمة
8,024,000	7,188,127	دائنو تمويل إسلامي
(471,959)	(583,612)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك
9,200,024	8,529,453	صافي الدين
30,220,840	31,546,303	إجمالي رأس المال
39,420,864	40,075,756	إجمالي رأس المال وصافي الدين
23.34%	21.28%	معدل الاقتراض

## 15 قياسات القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من الاستثمارات المتاحة للبيع وبعض الموجودات الأخرى والأرصدة لدى البنوك. تتكون المطلوبات المالية من دائني التمويل الإسلامي وبعض المطلوبات الأخرى.

إن القيمة العادلة لكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية تعادل تقريباً قيمتها العادلة باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والمرجوة بالتكلفة (إيضاح 5).

فيما يلي المنهجيات والافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للأدوات المالية:

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة أو تسعيرات الوسطاء (أسعار الشراء للمراكز المدينة وأسعار الطلب للمراكز الدائنة) دون أي خصم لتكاليف المعاملات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام أساليب تقييم مناسبة. يمكن أن تتضمن هذه الأساليب استخدام المعاملات الحديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو الرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى.

تستخدم الشركة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية وغير المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار معلنة (غير معدلة) في السوق النشط للموجودات أو المطلوبات المتماثلة.  
المستوى 2: أساليب تقييم والتي تكون جميع مدخلاتها الأقل مستوى ذات التأثير الملموس على قياس القيمة العادلة معروضة بشكل مباشر أو غير مباشر.  
المستوى 3: أساليب تقييم تستخدم مدخلات أقل مستوى ذات تأثير ملموس على قياس القيمة العادلة غير المعروضة.

تم الإفصاح عن تحليل للموجودات غير المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة في إيضاح 4.

## 16 معلومات القطاعات

يتمثل نشاط الشركة بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات الشركة في الكويت وبالتالي لم يتم تقديم معلومات للقطاعات.