



التقرير السنوي

٢٠١٧



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



صاحب سمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



7	مجلس الإدارة
8	تقرير حوكمة الشركات
18	تقرير لجنة التدقيق
20	تقرير المكافآت
24	تقرير مجلس الإدارة
26	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
28	كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة
30	فريق العمل
38	بيان الدخل الشامل المجمع
39	بيان المركز المالي المجمع
40	بيان التدفقات النقدية المجمع
41	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
42-67	إيضاحات حول البيانات المالية

المحتويات



مجلس الإدارة



بشار ناصر التويجري
نائب رئيس مجلس الإدارة



فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



د. عمر سالم المطوع
عضو مجلس الإدارة



عبدالرحمن حمد التركيت
عضو مجلس الإدارة



يعقوب يوسف بندر
عضو مجلس الإدارة



محمد غيث الطيار
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالعزيز الفريح
عضو مجلس الإدارة

مجلس الإدارة

تقرير حوكمة

شركة أركان الكويت العقارية عن العام المنتهي في 31 أكتوبر 2017

أولاً: إطار العمل:

أخذ مجلس إدارة أركان على عاتقه مسؤولية الالتزام بمعايير الحوكمة والتي سيتم الإعلان عنها في الجمعية العامة العادية للسنة المالية المنتهية في 31 / 10 / 2017 من خلال تطبيق أفضل الممارسات وحزمة من السياسات والإجراءات والآليات، حيث تعمل أركان على تفعيل وتطبيق معايير وقواعد الحوكمة و تحديد مسؤوليات وواجبات مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة، وتأخذ في الاعتبار حماية حقوق المساهمين، وحقوق أصحاب المصالح، والعملاء، والإدارة، والموظفين، والمجتمع، وقد عمد مجلس الإدارة المكون من ستة أعضاء «منهم عضو مستقل» إلى اعتماد الهيكل التنظيمي ودليل الحوكمة الذي يحدد المسؤوليات والصلاحيات وقنوات الاتصال بين المستويات الإدارية المختلفة كما ينظم العلاقة بين كل من «المساهمين، مجلس الإدارة، الإدارة التنفيذية وأصحاب المصالح».

ثانياً: دليل الالتزام بتطبيق قواعد الحوكمة:

القاعدة الأولى: بناء هيكل متوازن للمجلس

يعتبر مجلس الإدارة مسؤولاً أمام الجمعية العامة لحملة الأسهم ويُعهد إليه مسؤولية حماية مصالح الشركة وتطوير أعمالها وتحقيق استراتيجيتها، ويقوم مجلس الإدارة على إستنباط رؤية الشركة ورسالتها وأهدافها واستراتيجيته العامة لتحقيق تطلعات المساهمين، كما يقوم المجلس بالعمل على تجنب تعارض المصالح وعلى أن تكون الأولوية دائماً لمصالح الشركة. وقام المجلس بتشكيل عدة لجان منبثقة عنه لمتابعة تطبيق أفضل الممارسات وقد وضع دليل الحوكمة تشكيل ومهام وصلاحيات ومسؤوليات تلك اللجان وآلية عملها وكذلك تقييم اللجان والإدارة التنفيذية ومجلس الإدارة وتحديد حقوق المساهمين ووضع مواثيق العمل الأخلاقية والسياسات التنظيمية الخاصة بالشركة كما وضع مجلس الإدارة منظومة الصلاحيات المالية والإدارية والتشغيلية التي تحدد صلاحيات كل من «الإدارة التنفيذية، اللجان المنبثقة عن مجلس الإدارة ومجلس الإدارة».

تشكيل مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية

الإسم	تصنيف العضو	المؤهل العلمي والخبرة	تاريخ الإنتخاب
1- فهد عبد الرحمن المخيزيم	رئيس مجلس الإدارة	ماجستير إدارة أعمال خبرة 21 سنة	28 يونيو 2016
2- عبد الرحمن حمد التركيت	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 8 سنوات	2 فبراير 2016
عمر سالم المطوع	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	دكتوراة إدارة أعمال خبرة 18 سنة	2 فبراير 2016
3- بشار ناصر التويجري	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	بكالوريوس تمويل وبنوك خبرة 20 سنة	2 فبراير 2016
4- محمد غيث محمد الطيار	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	بكالوريوس علوم إدارية/تمويل خبرة 14 سنة	2 فبراير 2016
5- يعقوب يوسف بندر	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	ماجستير إدارة أعمال خبرة 13 سنة	2 فبراير 2016
6- أحمد عبد العزيز الفريح	غير تنفيذي مستقل	ماجستير تمويل إسلامي خبرة 10 سنوات	2 فبراير 2016
7 - خالد عدنان شراب	موظف / أمين السر	بكالوريوس محاسبة خبرة 21 سنة	31 أغسطس 2016

■ لقد قدم السيد عمر المطوع استقالته من مجلس الإدارة بتاريخ 19 أكتوبر 2017.

تقرير حوكمة الشركات

عدد الاجتماعات لعام 2017

إسم العضو	أجتماع رقم 1	أجتماع رقم 2	أجتماع رقم 3	أجتماع رقم 4	أجتماع رقم 5	أجتماع رقم 6	أجتماع رقم 7
تاريخ	تاريخ	تاريخ	تاريخ	تاريخ	تاريخ	تاريخ	تاريخ
1. فهد عبد الرحمن المخيزيم" رئيس مجلس الإدارة"	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
2. عبد الرحمن التركيت" نائب الرئيس التنفيذي والرئيس التنفيذي"	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
3. بشار ناصر التويجري" عضو"	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
4. عمر سالم المطوع" عضو"	✓	✓	✓	-	مستقيل	-	-
5. محمد غيث الطيار" عضو"	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
6. يعقوب يوسف بندر" عضو"	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
7. أحمد عبد العزيز الفريح" عضو مستقل"	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

■ لقد قدم السيد عمر المطوع استقالته من مجلس الإدارة بتاريخ 19 أكتوبر 2017.

نبذة عن كيفية تطبيق متطلبات التسجيل والتنسيق وحفظ محاضر الاجتماعات للمجلس:

يقوم أمين سر مجلس الإدارة بإدارة وتنسيق كافة الأنشطة فيما يتعلق بمجلس الإدارة. وبما يتفق مع مستندات الحوكمة ذات الصلة. يتم تعيين أمين سر مجلس الإدارة من قبل المجلس ويمكن أن يكون من بين أعضاء المجلس أو من الإدارة التنفيذية أو من خارجها ويتم تعيين أمين سر المجلس أو عزله بقرار من مجلس الإدارة. كما يقوم أمين سر مجلس الإدارة وتحت إشراف رئيس مجلس الإدارة بالتأكد من الالتزام بالإجراءات المعتمدة من قبل المجلس فيما يتعلق بتداول المعلومات بين أعضاء المجلس واللجان التابعة له والإدارة التنفيذية ووضع جدول واجتماعات مجلس الإدارة وتدوين محاضر اجتماعات المجلس، كما يتعين على أمين سر مجلس الإدارة ضمان حسن تسليم وتوزيع المعلومات والتنسيق بين أعضاء المجلس وأصحاب المصلحة الآخرين في الشركة بمن فيهم المساهمين ومختلف الإدارات في الشركة والموظفين المختصين.

1 - إجراءات تنسيق وحفظ محاضر إجتماع مجلس الإدارة

- يحضر أمين المجلس الاجتماعات التابعة لمجلس الإدارة لتوثيق المحاضر، وإعداد وتوزيع محاضر الاجتماعات وإجراء التعديلات اللازمة والإنتهاء من وضع مضبطة الاجتماع. لتمكين الأعضاء من الاطلاع على كافة المحاضر والمعلومات والمستندات وكذلك السجلات ذات الصلة بالشركة وموظفيها. ويحفظ محاضر إجتماعات مجلس الإدارة واللجان وتوحيدها لأعمال التدقيق المنتظم.
- وضع جدول وتبليغ تاريخ وموعد كافة إجتماعات مجلس الإدارة واللجان التابعة للمجلس بوقت مناسب.
- التأكد من توزيع جدول الأعمال و المستندات المطلوبة لعقد اجتماعات مجلس الإدارة قبل وقت كاف.
- إعداد جدول الأعمال والقرارات التي ستتم المصادقة عليها من قبل الجمعيات العامة العادية وغير العادية. وتقديم جدول الأعمال إلى الجهات الرسمية الأخرى.

إرسال الدعوات وجدول الأعمال إلى مختلف الأطراف التي تحضر اجتماعات الجمعية العمومية، ونشر جدول الأعمال وفقاً لما يقتضيه القانون وطبقاً للنظام الأساسي للشركة. ويحتفظ بنظام لإدارة الوقت وتحديد وترتيب المواعيد، والتأكد من تجنب تعارض المواعيد والوفاء بالالتزامات، والاحتفاظ بقوائم الهواتف والعناوين.

القاعدة الثانية: التحديد السليم للمهام ومسؤوليات مجلس الإدارة

1. اعتماد الأهداف والإستراتيجيات والخطط والسياسات الهامة للشركة على أن تتضمن كحد أدنى ما يلي:
 - الإستراتيجية الشاملة للشركة وخطط العمل الرئيسية ومراجعتها وتوجيهها.
 - الهيكل الرأسمالي الأمثل للشركة وأهدافها المالية.
 - سياسة واضحة لتوزيع الأرباح على اختلاف أنواعها «نقدية / عينية» وبما يحقق مصالح المساهمين والشركة.
 - أهداف الأداء ومراقبة التنفيذ والأداء الشامل في الشركة.
 - الهياكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.
2. إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
3. الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
4. التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
5. ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
6. الإفصاح والإعلان بشكل دوري عن سير نشاط الشركة وكافة التطورات المؤثرة التي طرأت على أعمالها.
7. إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
8. وضع نظام للحوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
9. تشكيل لجان مختصة منبثقة عنه وفق ميثاق يوضح مدة اللجنة وصلاحياتها ومسؤولياتها وكيفية رقابة المجلس عليها، كما يتضمن قرار التشكيل تسمية الأعضاء وتحديد مهامهم وحقوقهم وواجباتهم وتقييم أداء وأعمال هذه اللجان وأعضائها الرئيسيين.
10. التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية إتخاذ القرارات وتحقيق مبادئ الحوكمة.
11. الفصل في السلطات والصلاحيات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وعليه إعتد مجلس الإدارة ما يلي:
 - اعتماد اللوائح والأنظمة الداخلية المتعلقة بعمل الشركة وتطويرها وما يتبع ذلك من تحديد للمهام والاختصاصات والواجبات والمسؤوليات بين المستويات التنظيمية المختلفة.
 - اعتماد سياسة تفويض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
12. تحديد الصلاحيات التي يتم تفويضها للإدارة التنفيذية، وإجراءات إتخاذ القرار ومدة التفويض. كما حدد المجلس الموضوعات التي يحتفظ بصلاحيات البت فيها، على أن ترفع الإدارة التنفيذية تقارير دورية عن ممارساتها للصلاحيات المفوضة.
13. الرقابة والإشراف على أداء أعضاء الإدارة التنفيذية والتأكد من قيامهم بأداء كافة مهامهم ، ويقوم المجلس بما يلي:
 - التأكد من أن الإدارة التنفيذية تعمل وفق السياسات واللوائح المعتمدة من قبل مجلس الإدارة.
 - عقد إجتماعات دورية مع الإدارة التنفيذية لبحث مجريات العمل وما يعترضه من معوقات ومشاكل، وإستعراض ومناقشة المعلومات الهامة ذات الصلة بنشاط الشركة.
 - وضع معايير أداء للإدارة التنفيذية تتسق مع أهداف وإستراتيجية الشركة. وتحديد شرائح المكافآت التي سيتم منحها للموظفين.

مهام لجنة المكافآت والترشيحات

- التوصية بالترشيح وإعادة ترشيح ممثل الشركة لعضوية مجلس ادارة الشركة والشركات الزميلة والتابعة، والإدارة التنفيذية.
- وضع سياسة واضحة لمكافآت أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- المراجعة السنوية للإحتياجات المطلوبة من المهارات المناسبة، لعضوية مجلس الإدارة وكذلك إستقطاب طلبات الراغبين في شغل الوظائف التنفيذية حسب الحاجة، ودراسة ومراجعة تلك الطلبات.
- إعداد الوصف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. والتأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.
- إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ او منافع او مزايا، أيأ كانت طبيعتها ومسامها، على ان يعرض هذا التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه ويتلى من رئيس مجلس الإدارة. ويتعين ان تقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند اعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة او غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء او التضليل.

الإدارة التنفيذية:

- تتم مزاولة أنشطة الشركة من قبل الإدارة التنفيذية وذلك تحت رقابة وتوجيه الرؤساء التنفيذيين بهدف تحقيق توازن في العلاقات بين الشركة وموظفيها ومستثمريها وعملائها، والتأكد من العمل ضمن أغراض الشركة وتكريس مواردها بشكل مناسب لتلبية أهدافها بما يتوافق مع سياسة واستراتيجية الشركة.
- يعتبر الرؤساء التنفيذيين والإدارة التنفيذية مسؤولين أمام مجلس الإدارة عن ممارسات وأنشطة وأعمال الشركة وتشمل المسؤوليات والواجبات الأساسية للإدارة بشكل عام وتحقيق الأهداف والإشراف على العمليات اليومية لأنشطة الشركة والمشاركة بالتخطيط الاستراتيجي وإعداد الميزانيات والتقارير المالية وغيرها.

واجبات الإدارة التنفيذية تجاه مجلس الإدارة

- تقديم التوصيات بخصوص الإستراتيجية المتبعة بهدف التحسين والتطوير من خلال خطط مدروسة. وتنفيذ الخطط الاستراتيجية للشركة وما يرتبط بها من سياسات ولوائح داخلية والتأكد من كفايتها وفعاليتها.
- تقديم تقارير مالية وتشغيلية دورية في التوقيت المناسب ودقيق عن أداء الإدارات بشأن التقدم المحرز في نشاط الشركة في ضوء الخطط والأهداف الاستراتيجية على أن تعرض على مجلس الإدارة.
- وضع نظام محاسبي متكامل يحتفظ بدفاتر وسجلات وحسابات تعكس بشكل مفصل ودقيق البيانات المالية وحسابات الدخل، بما يتيح المحافظة على أصول الشركة وإعداد القوائم المالية وفقاً لمعايير المحاسبة الدولية.
- متابعة تطبيق الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة وفقاً لمصفوفة الصلاحيات المعتمدة.
- تطوير وتعديل وتحديث السياسات والإجراءات ومناقشتها واعتمادها لأفضل تطبيق.
- تنفيذ نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من كفايتها وفعاليتها والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل المجلس.

- 14. تعيين أو عزل أيأ من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
- 15. وضع سياسة وآلية تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة من أجل حفظ حقوقهم، والحد من تضارب المصالح.
- 16. التأكد وبصفة دورية من فاعلية وكفاية نظم الرقابة الداخلية المعمول بها في الشركة والشركات التابعة لها ومن ذلك:

- التأكد من سلامة الأنظمة المالية والمحاسبية بما في ذلك الأنظمة ذات الصلة بإعداد التقارير المالية.
- التأكد من تطبيق أنظمة رقابية مناسبة لقياس وإدارة المخاطر وإنشاء بيئة ملمة بثقافة الحد من المخاطر على مستوى الشركة وطرحها بشفافية مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة.
- التوصية بتعيين مدققي الحسابات المستقلين، وهئية الرقابة الشرعية.
- الموافقة على قواعد سلوك وأخلاقيات العمل وسياسات وإجراءات العمل في الشركة.

القاعدة الثالثة: إختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

أولاً: لجنة المكافآت والترشيحات

تقوم لجنة الترشيحات والمكافآت في مساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الإشرافية المتعلقة بفاعلية ونزاهة والالتزام بسياسات وإجراءات الترشيحات والمكافآت لدى الشركة ومراجعة معايير الاختيار وإجراءات التعيين لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والموافقة عليها والتأكد من أن سياسة ومنهجية الترشيحات والمكافآت ككل تناسب الأهداف الإستراتيجية للشركة.

تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

الإسم	الصفة	إجتماع 1	إجتماع 2	إجتماع 3	إجتماع 4
		بتاريخ 17-9-7	بتاريخ 17-10-22	بتاريخ 17-12-6	بتاريخ 18-1-2018
بشار ناصر التويجري	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓
محمد غيث الطيار	عضو	✓	✓	✓	✓
أحمد عبد العزيز الفريح	عضو	✓	✓	✓	✓
جلال محمود أبو شايب	أمين السر	✓	✓	مستقبل	مستقبل
خالد عدنان محمد	أمين السر	-	-	✓	✓

- تقدم السيد جلال ابو شايب باستقالته من الشركة بتاريخ 1 أكتوبر 2017 وبناء عليه تم تعيين السيد خالد عدنان كأمين سر للجنة.

- مراجعة وسائل حماية الأصول والتحقق من وجود تلك الأصول حيثما يكون ملائماً. ومراجعة وتقييم استخدام الموارد بصورة اقتصادية وبيكفاءة.
- مراجعة العمليات أو البرامج للتأكد مما إذا كانت النتائج متسقة مع الأهداف والأغراض المحددة، وما إذا كان يتم تنفيذ العمليات أو البرامج وفقاً لما هو مخطط.
- مراجعة عمليات محددة بناء على طلب من لجنة التدقيق أو إدارة الشركة، حسبما يكون ملائماً.
- مراقبة وتقييم مدى فاعلية نظام إدارة المخاطر في الشركة.
- مراجعة جودة أداء مراقبي الحسابات الخارجيين ودرجة التنسيق مع لجنة التدقيق الداخلي.
- مراجعة بيان الرقابة الداخلية من قبل الإدارة العليا والرأي المتعلق بها ومدقق الحسابات عن تخطيط التدقيق.

القاعدة الخامسة: وضع نظم سليمة لإدارة المخاطر والرقابة الداخلية

تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بتوفير الموارد الكافية والأنظمة المناسبة إلى قسم إدارة المخاطر. وتعمل على تقييم الأنظمة والآليات الخاصة بتحديد ومراقبة مختلف المخاطر التي قد تتعرض لها الشركة وذلك لتحديد نقاط الضعف في هذا الشأن. ومراجعة الهيكل التنظيمي لوحدة إدارة المخاطر وتقديم توصياتها في هذا الشأن قبل اعتمادها من مجلس الإدارة.

نظم إدارة المخاطر

- تقوم اللجنة بالمراجعة ورفع التوصية إلى مجلس الإدارة بشأن صياغة ووضع القدرة الكلية على تحمل المخاطر والنزعة إلى تحمل المخاطر والإطار العام للمخاطر، وتتسلم التقارير من إدارة الشركة بخصوص سياسات وإجراءات الشركة المتعلقة بالالتزام بالشركة بحدود المخاطر وقدرتها ونزعتها إلى تحمل المخاطر المقررة؛
- تشرف اللجنة على الإستراتيجيات والسياسات والإجراءات والأنظمة الموضوعية من قبل إدارة الشركة، بهدف تحديد وتقييم وقياس وإدارة المخاطر الرئيسية التي تواجه الشركة، ومنها مخاطر الأعمال الإستراتيجية والمخاطر التشغيلية ومخاطر الالتزام الرقابي ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة ومخاطر الاستثمار ومخاطر التمويل ومخاطر السوق ومخاطر السمعة وغيرها من المخاطر وكذلك عمليات إدارة وتخطيط وتقييم رأس المال من قبل إدارة الشركة.
- إجراء تقييم سنوي لإطار الحوكمة والمخاطر والرقابة لدى المجموعة للتوصل إلى قناعة بشأن تصميم واكتمال إطار العمل المتعلق بأنشطة المجموعة وسمات المخاطر؛

- رصد سمات المخاطر لدى الشركة بشكل منتظم مقارنة بالإطار العام لتحمل المخاطر.
- التأكد من أن جميع موظفي قسم إدارة المخاطر يتمتعون بالاستقلالية عن الأنشطة التي تؤدي إلى التعرض للمخاطر.
- التأكد من قيام موظفي إدارة المخاطر بنشر الوعي بالمخاطر بين موظفي الشركة.
- مراجعة المعاملات المقترحة مع الأطراف ذات الصلة وتقديم التوصيات المناسبة الى مجلس الإدارة في هذا الصدد.
- مراجعة المسائل التي ترفعها لجنة التدقيق والتي قد تؤثر على إدارة المخاطر لدى الشركة.
- إعداد تقارير دورية حول طبيعة المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها الشركة وتقديمها إلى مجلس الإدارة.

- إدارة جميع الأنشطة والموارد البشرية والمالية بشكل فعال لتعظيم الأرباح وتقليل النفقات وتحقيق الأهداف واستراتيجية الشركة.
- المشاركة الفعالة في بناء وتنمية ثقافة القيم الأخلاقية في الشركة.
- الإشراف والمتابعة للتأكد من تطبيق القوانين والأنظمة والسياسات المتبعة شاملاً دليل الحوكمة من قبل الموظفين وذلك تحقيقاً لإستراتيجية الشركة وإعطاء تقارير تتضمن التوصيات بشأن المعوقات والتعديلات المطلوبة بناءً على نتائج التطبيق.

القاعدة الرابعة: ضمان نزاهة التقارير المالية

لجنة التدقيق والمخاطر

تقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية ونظام الرقابة الداخلية وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني، وأداء مسؤوليات مجلس الإدارة الإشرافية المتعلقة بمسائل المخاطر الحالية والمستجدة المصاحبة لأنشطة الشركة، وتحديد نقاط الضعف والعمل على اتخاذ الإجراءات التصحيحية بشأنها. ووضع الضوابط اللازمة للعمل على الحد منها وتحديد النسب المقبولة منها مقابل المنافع المتوقعة ورفع التوصيات الخاصة بذلك إلى مجلس الإدارة.

تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر

اسم العضو	الصفة	إجتماع 1	إجتماع 2	إجتماع 3	إجتماع 4	إجتماع 5	إجتماع 6	إجتماع 7	إجتماع 8
أحمد عبد العزيز الفريح	رئيس اللجنة	بتاريخ 2017-1-17	بتاريخ 2017-1-25	بتاريخ 2017-2-23	بتاريخ 2017-4-11	بتاريخ 2017-5-17	بتاريخ 2017-9-10	بتاريخ 2017-12-6	بتاريخ 2018-1-18
يعقوب يوسف بندر	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عمر سالم المطوع	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	مستقبل	-
محمد غيث الطيار	عضو	-	-	-	-	-	-	✓	✓
جلال محمود أبو شايب	أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	مستقبل	-
شريف عصام قرقش	أمين السر	-	-	-	-	-	-	✓	✓

- تقدم السيد جلال ابو شايب باستقالته من الشركة بتاريخ 1 أكتوبر 2017 وبناء عليه تم تعيين السيد شريف قرقش كأمين سر للجنة.
- تقدم السيد عمر المطوع باستقالته من مجلس الإدارة واللجنة بتاريخ 19 أكتوبر 2017 وبناء عليه تم تعيين السيد محمد غيث الطيار كعضو بديلا عنه.

مهام لجنة التدقيق والمخاطر

- مراجعة مدى دقة وصحة وسلامة المعلومات المالية والتشغيلية ووسائل تحديد قياس وتصنيف المخاطر ورفع التقارير اللازمة.
- مراجعة الأنظمة الموضوعية لضمان الالتزام بالسياسات والخطط والإجراءات والقوانين واللوائح التي يمكن أن يكون لها تأثير هام على العمليات والتقارير وما إذا كانت الشركة ملتزمة بذلك.

القاعدة السادسة: تعزيز السلوك المهني والقيم الاخلاقية

وضع مجلس الإدارة معايير لترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية في الشركة، تتوقع شركة أركان الكويت العقارية قيام أعضاء مجلس الإدارة، بما فيهم الأعضاء غير المستقلين، والموظفين بأداء عملهم بأقصى ما لديهم من قدرة وأن يتصرفوا بطريقة تعكس وتعزز صورة وسمعة الشركة. وتؤكد قواعد وأخلاقيات السلوك المهني على سياسة الشركة وتعتبر إرشادات نحو:

- تعزيز السلوك الصادق والأخلاقي الذي ينعكس إيجاباً على الشركة.
- المحافظة على مناخ مؤسسي يحفظ قيمة ونزاهة وكرامة كل فرد.
- ضمان الالتزام بالقوانين والقواعد والأنظمة التي تحكم أنشطة وعمليات الشركة، وضمان الاستخدام السليم لموجودات الشركة.

توضح قواعد وأخلاقيات السلوك هذه المعايير لكيفية تصرف كل مدير أو مسئول أو موظف مع جميع أصحاب المصالح في الشركة وعمامة الجمهور. وتهدف هذه القواعد في نهاية الأمر إلى ضمان أن الغير ينظر إلى الشركة كمؤسسة ملتزمة بمعايير عالية من النزاهة في كافة تعاملاتها.

القاعدة السابعة: الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسبة

قام مجلس الإدارة بوضع نظم وسياسات للإفصاح والشفافية، وتهدف هذه النظم والسياسات إلى تحقيق العدالة والشفافية ومنع تعارض المصالح واستغلال المعلومات الداخلية. كما تهدف السياسة إلى تنظيم إجراءات إفصاح الشركة عن المعلومات الجوهرية وتوفير آلية الإعلان عن ذلك فيما يتعلق بتعليمات حوكمة الشركات.

حيث قامت الشركة خلال العام 2016-2017 بالإفصاح عن البيانات والمعلومات الأساسية لكافة المساهمين والمستثمرين، وذلك من خلال وسائل الإفصاح المناسبة وبشكل دوري وفي الوقت المناسب، ويتوفر لدى الشركة وحدة تنظيم شؤون المستثمرين تتمتع بالاستقلالية، وهي مسئولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

القاعدة الثامنة: احترام حقوق المساهمين

بحسب تعليمات حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال، وبالإضافة إلى النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركات والسياسات الداخلية، تتضمن الضوابط الرقابية والأسس المتبعة لحماية حقوق الأطراف أصحاب المصالح، وبصفة خاصة المساهمين. ويهدف ذلك إلى حماية المراكز المالية للشركات، والقيام بمهامهم في خدمة عملية التنمية الاقتصادية والمجتمع. إن النجاح النهائي لشركة أركان هو نتيجة للجهود المشتركة للعديد من الأطراف بما في ذلك الموظفين والمستثمرين والأطراف الأخرى التي لديها علاقات عمل مع الشركة.

القاعدة التاسعة : إدارك دور أصحاب المصالح

وضعت أركان سياسة وآلية تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة من أجل حفظ حقوقهم، والحد من تضارب المصالح المحتمل، حيث تقوم أركان باحترام وحماية حقوق أصحاب المصالح وفقاً للقوانين المعمول بها في دولة الكويت ذات العلاقة مثل قانون العمل وقانون الشركات ولائحته التنفيذية، ذلك بالإضافة إلى العقود المبرمة بين الطرفين وأية تعهدات إضافية تقوم بها الشركة تجاه أصحاب المصالح، حيث أن حماية حقوق أصحاب المصالح بمقتضى القوانين يوفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم، ولقد وضعت أركان آلية لتسهيل وصول أصحاب المصالح الى الإبلاغ عن أي ممارسات غير سليمة قد يتعرضون لها.

القاعدة العاشرة: تعزيز وتحسين الأداء

لغرض تطبيق قاعدة تعزيز وتحسين الأداء، تقوم لجنة الترشيحات في أركان بوضع الإطار المناسب لتقييم مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية على أساس دوري. وتم إعداد تقييم أداء عضو مجلس الإدارة كأحد متطلبات قواعد حوكمة الشركات الصادرة عن هيئة أسواق المال لتقييم أداء كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة. وتقوم لجنة الترشيحات والمكافآت بتقديم هذا التقييم قبل اجتماع الجمعية العامة ويتم مناقشة محتوياته أثناء انعقاد الجمعية العامة وبحضور المساهمين.

القاعدة الحادية عشر: التركيز على أهمية المسؤولية الاجتماعية

إن التزام الشركة بالمسؤولية يعتبر مفتاح لنجاح الشركة. حيث نهدف إلى العمل بموجب نموذج أعمال مستدام ينتج القيمة من خلال بناء علاقات عميقة وواسعة النطاق وطويلة الأجل مع عملاء الشركة وغيرهم من أفراد المجتمع الذي تعمل فيه. تتجسد المسؤولية الاجتماعية للشركة في القيم التي تتبناها الشركة وتشكل الأساس لكيفية إنجاز العمل حيث يتم تطوير المنتجات وتقديم الخدمات طبقاً لأهداف والالتزامات الشركة. ترى الشركة أن المسؤولية الاجتماعية لم تعد مسألة تطوع لمساعدة المجتمع فقط بل هي ركيزة أساسية للمساعدة في بناء المجتمع. ولقد قامت أركان بتقديم مشاركات الى جمعيات نفع عام خلال العام 2016-2017.

تقرير لجنة التدقيق شركة أركان الكويت العقارية 2017

تقوم لجنة التدقيق على مساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية ونظام الرقابة الداخلية وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني. وتتألف اللجنة من ثلاثة (3) أعضاء من بينهم عضو مستقل، وتقوم اللجنة بمراجعة الأمور المحاسبية والتقارير الهامة بما في ذلك المعاملات المعقدة وغير المعتادة والمجالات التي تتضمن أحكاماً تقديرية والإصدارات المهنية والرقابية، وفهم مدى تأثيرها على البيانات المالية وإبداء الرأي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة، كما تقوم بمراجعة نتائج التدقيق مع إدارة الشركة ومراقبي الحسابات الخارجيين بما في ذلك أي صعوبات تواجهها. وتقوم بمراجعة البيانات المالية بشكل دوري قبل تقديمها إلى مجلس الإدارة، وتقديم آرائها وتوصياتها في هذا الشأن إلى مجلس الإدارة بهدف ضمان شفافية وعدالة التقارير المالية.

ومن مهام اللجنة:

- تتولى لجنة التدقيق مسؤولية رفع التوصيات إلى مجلس الإدارة بخصوص تعيين وعزل مراقب الحسابات الخارجي. في حال قررت اللجنة وجود حاجة لتغيير مراقب الحسابات الخارجي، سوف ترفع اللجنة توصياتها إلى المجلس حول الحاجة إلى مراقب حسابات خارجي جديد ومعايير اختيار مراقب الحسابات الجديد.
- حل أي خلافات بين إدارة الشركة ومراقب الحسابات بشأن التقارير المالية.
- الموافقة مسبقاً على كافة خدمات التدقيق وغيرها من الخدمات.
- تعيين مستشار أو محاسبين مستقلين أو غيرهم لتقديم المشورة إلى الشركة أو المساعدة في إجراء تحقيق.
- طلب أي معلومات تحتاجها اللجنة من الموظفين ويتم الإيعاز لجميع الموظفين بالتعاون في تلبية طلبات اللجنة أو مع الأطراف الخارجية، والاجتماع مع مسؤولي الشركة ومراقبي الحسابات الخارجيين أو المستشار الخارجي حسبما تقتضي الضرورة.
- تقييم مدى كفاية أنظمة الرقابة الداخلية المطبقة في الشركة وإعداد تقرير مراجعة الرقابة الداخلية.
- رفع تقارير منتظمة إلى مجلس الإدارة عن أعمال اللجنة والمسائل المتعلقة بها والتوصيات ذات الصلة؛
- توفير قناة اتصال مفتوحة بين إدارة التدقيق الداخلي أو المسؤول عن التدقيق ومراقبي الحسابات الخارجيين ومجلس الإدارة.

تلخيص عن اجتماعات لجنة التدقيق و المخاطر

اسم العضو	الصفة	إجتماع 1	إجتماع 2	إجتماع 3	إجتماع 4	إجتماع 5	إجتماع 6	إجتماع 7	إجتماع 8
		2017-01-17	2017-01-25	2017-02-23	2017-04-11	2017-05-17	2017-09-10	2017-12-06	2018-01-18
أحمد عبد العزيز الفريح	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
يعقوب يوسف بندر	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
عمر سالم المطوع	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	-	مستقيل	-
محمد غيث الطيار	عضو	-	-	-	-	-	-	✓	✓
جلال محمود أبوشايب	أمين السر	✓	✓	✓	✓	✓	✓	مستقيل	-
شريف عصام قرقش	أمين السر	-	-	-	-	-	-	✓	✓

تقرير لجنة التدقيق

تقرير المكافآت

لشركة أركان الكويت العقارية عن العام المنتهي في 2017/10/31

إن سياسة المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية بشركة أركان الكويت العقارية تعكس مصالح المساهمين والشركة مع الأخذ في الاعتبار أي أمور محددة بما في ذلك المهام والمسؤوليات التي يضطلعون بها. بالإضافة إلى ذلك، تساعد سياسة المكافآت في تعزيز الأهداف طويلة الأجل الخاصة بحماية مصالح الشركة. ويتم الرجوع إلى الإرشادات العامة بشأن دفع الحوافز التي تمت الموافقة عليها في الجمعية العامة السنوية للشركة.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة

يتم بذل الجهود للتأكد من أن مكافآت أعضاء مجلس الإدارة تطابق المستوى السائد في شركات مماثلة مع الأخذ في الاعتبار أيضاً الكفاءات المطلوبة توافرها في أعضاء المجلس وجهود ونطاق عمل المجلس بما في ذلك عدد الاجتماعات. وفي أية حالة، لا يجب أن تخالف المكافآت التي سيتم منحها لأعضاء مجلس الإدارة أي أحكام وأردة في قانون الشركات في دولة الكويت.

يتقاضى أعضاء مجلس الإدارة مكافأة أساسية يتم ربطها بأداء الشركة وكذلك أداء المجلس بما يتفق مع مؤشرات الأداء الرئيسية التي تنص عليها الشركة. كما يجب أن تتوافق المكافأة مع قانون الشركات وأي تعليمات أو قرارات من الجهات الرقابية المختصة. وتم الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة عن السنة المالية. ويتم ذكر المكافأة الأساسية في التقرير السنوي، وبالإضافة إلى المكافأة الأساسية يتم دفع مكافأة اللجان السنوية لأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس. ويتم ذكر مكافآت اللجان في التقرير السنوي ويتم تحديد المكافآت باستخدام نفس المبادئ الخاصة بالمكافأة الأساسية. ويتم سداد المصروفات المتعلقة باجتماعات المجلس واللجان بعد الإنهاء من أعمال السنة المالية ذات الصلة.

بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 2017/10/31 (عدد الاجتماعات «7»)

مقترح المكافأة	التقييم العام	الصفة
9,500	3	رئيس مجلس الإدارة
9,500	3	عضو مجلس الإدارة ونائب الرئيس
9,500	3	عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
9,500	3	عضو مجلس الإدارة
9,500	3	عضو مجلس الإدارة
9,500	3	عضو مجلس الإدارة
9,500	3	عضو مجلس الإدارة
9,500	3	عضو مجلس الإدارة
2,500	لا ينطبق	أمين السر

تقرير المكافآت

بيان مكافآت لجنة التدقيق والمخاطر (عدد الاجتماعات «8»)

المكافأة	التقييم	الصفة
لا يوجد	3	رئيس اللجنة
لا يوجد	3	عضو اللجنة
لا يوجد	3	عضو اللجنة
1,000	لا ينطبق	أمين السر

مكافآت الموظفين والإدارة التنفيذية

يتم منح المكافأة السنوية للموظفين بناء على نسبة تحقيق الأهداف التشغيلية والمالية المحددة لكل سنة، وعلى الأداء الفردي للموظفين ومدى مساهمتهم في تحقيق الأهداف الاستراتيجية للشركة، وقد طبقت الشركة هيكلًا معتمدًا من مجلس الإدارة لوضع رابط شفافية بين المكافأة والأداء. وتتضمن مقاييس الأداء الرئيسية على مستوى الشركة مزيج من المقاييس قصيرة الأجل والمقاييس طويلة الأجل، وتتضمن مؤشرات الربحية والملاءة والسيولة والنمو. حيث تضمن عملية إدارة الأداء بالشركة توزيع جميع الأهداف وترتيبها بشكلٍ تنبئي لجميع وحدات الأعمال والموظفين المعنيين.

ويتم منح الإدارة التنفيذية «العليا» حافزاً لتحقيق القيمة للمساهمين من خلال الأجر المعتمد على الأداء. وتقدم لجنة المكافآت مقترحات بشأن مكافآت الإدارة التنفيذية وتتأكد من أن المكافأة تتفق مع الأوضاع السائدة في شركات مماثلة. ويتم الموافقة عليها في اجتماع مجلس الإدارة. وتراعي سياسة المكافآت الخاصة بالشركة وعلى وجه التحديد، الدور الوظيفي لكل موظف.

مكافأة الموظفين والإدارة التنفيذية:

قامت لجنة المكافآت والترشيحات بمراجعة مؤشرات الأداء لموظفي الشركة والإدارة التنفيذية عن أعمال العام المنتهي في 2017/10/31، وبناء عليه إقترحت اللجنة ما يلي:

- مكافأة الموظفين عن أعمال السنة 150,90 د.ك. ونسبة 5% من صافي الأرباح قبل المكافآت.

بيان بمكافأة الإدارة التنفيذية في الشركة

المكافأة	معدل التقييم	الصفة
40,000	3	الرئيس التنفيذي

بيان بمكافأة الإدارة التنفيذية في الشركة

المكافأة	معدل التقييم	الصفة
15,220	A	مساعد الرئيس التنفيذي للعمليات والحوكمة والالتزام
8,100	+B	مساعد الرئيس التنفيذي للتطوير

مكافأة لجان مجلس الإدارة:

لجنة المكافآت والترشيحات

تطبيقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال شكل مجلس إدارة أركان لجنة المكافآت والترشيحات، وعهد إليها عدة أدوار لمساعدة مجلس إدارة الشركة في أداء مسؤولياته الإشرافية المتعلقة بفاعلية ونزاهة الالتزام بسياسات وإجراءات الترشيحات والمكافآت لدى الشركة ومراجعة معايير الاختيار وإجراءات التعيين لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا والموافقة عليها والتأكد من أن سياسة ومنهجية الترشيحات والمكافآت ككل تتناسب الأهداف الإستراتيجية للشركة.

وتقوم اللجنة بإعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ أو منافع أو مزايا، أيًا كانت طبيعتها ومسامها، ويعرض التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه. وتقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند اعداد التقرير الخاص بالمكافآت، بحيث يتم الإفصاح عن كافة المكافآت الممنوحة سواء كانت في صورة مباشرة أو غير مباشرة، وتجنب أية محاولة للإخفاء أو التضليل.

بيان مكافأة لجنة المكافآت والترشيحات (عدد الاجتماعات «4»)

المكافأة	التقييم	الصفة
لا يوجد	3	رئيس اللجنة
لا يوجد	3	عضو لجنة
لا يوجد	3	عضو لجنة
1,000	لا ينطبق	أمين السر

لجنة التدقيق والمخاطر

- تطبيقاً لمتطلبات هيئة أسواق المال شكل مجلس إدارة أركان لجنة التدقيق والمخاطر، وتقوم لجنة التدقيق والمخاطر بمساعدة مجلس الإدارة في أداء مسؤولياته الإشرافية الخاصة بعملية إعداد التقارير المالية والمخاطر ونظام الرقابة الداخلية وعملية التدقيق وإجراءات الشركة الخاصة بمراقبة الالتزام بالقوانين والأنظمة وقواعد السلوك المهني. كما تقوم بمراجعة الأمور المحاسبية والتقارير الهامة بما في ذلك المعاملات المعقدة وغير المعتادة والمجالات التي تتضمن أحكاماً تقديرية والإصدارات المهنية والرقابية، وفهم مدى تأثيرها على البيانات المالية وإبداء الرأي ورفع التوصيات إلى مجلس الإدارة.

- كما تشرف لجنة التدقيق والمخاطر على الإستراتيجيات والسياسات والإجراءات والأنظمة الموضوعية من قبل إدارة الشركة بهدف تحديد وتقييم وقياس وإدارة المخاطر الرئيسية التي تواجه الشركة والتي يمكن أن تشمل نظرة عامة على مخاطر الأعمال الإستراتيجية لدى الشركة ومخاطر الائتمان والمخاطر التشغيلية ومخاطر الالتزام الرقابي ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر السيولة ومخاطر الاستثمار ومخاطر التمويل ومخاطر السوق ومخاطر السمعة والمخاطر المستجدة وغيرها من المخاطر وكذلك عمليات إدارة وتخطيط وتقييم رأس المال من قبل إدارة الشركة

تقرير مجلس الإدارة

بسم الله والصلاة والسلام على خير خلق الله وعلى آله وصحبه
أجمعين
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أخوتي وزملائي أعضاء مجلس الإدارة يسعدني ويشرفني أن ألقى على مسامعكم وأضع بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017، وذلك عن أداء شركتكم الاستثنائي، وبياناتها المالية المثمرة.

لقد كان عام 2017 عاما مليئا بالمصاعب والتحديات، عاما مصيريا لاختبار متانة النهج الذي تسير عليه الشركة، وبالفعل، كان عاما حاسما بذل فيه السادة أعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين في الشركة الوقت والجهد والإخلاص بالعمل، حفاظا على النجاح الذي كان وما زال حتى اللحظة حليفا للشركة، وهذا ما يجعلنا دوما وأبدا في طليعة أداء الشركات العقارية في الكويت.

وعلى الرغم من كل الأزمات والعقبات التي يرتطم بها السوق في الآونة الأخيرة، بدت واضحة وجلية النتائج المشرفة التي حققتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

إن هذه النتائج الجيدة التي حققتها الشركة تتمثل بتحقيق أرباح تشغيلية بقيمة 5.8 مليون دينار كويتي، وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017، ولقد ارتأى مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أخذ مخصصات احترازية وتحوطية لمواجهة أي انخفاضات في قيم بعض الاستثمارات المتاحة للبيع و ليصبح صافي الربح عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017 بقيمة 3.6 مليون دينار كويتي.

إن استمرارنا في بناء الأصول القوية ماض قُدماً، فقد ارتفعت بفضل الله إجمالي الموجودات إلى 55.8 مليون دينار كويتي، ونسبة زيادة 19 % عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2016، وحافظت الشركة بجدارة على تعظيم حقوق الملكية لتصل إلى 33.9 مليون دينار كويتي.

ومما ساهم بشكل فعال بتعظيم إيرادات الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017، هو أن معظم الاستثمارات تركزت بشكل كبير على الاستثمارات في قطاع السكن الاستثماري داخل الكويت.

الأخوة المساهمين الكرام..

نعمل بجد واجتهاد لتحقيق تطلعاتنا خلال العام 2018 والأعوام المقبلة، والتي يقع في مقدمتها استمرار الشركة في تقديم أداء استثنائي وإيجابي، من خلال تحقيق العوائد الجيدة من استثماراتها، ونعمل بكل ما أوتينا من جهد لتتويع مصادر دخلها، بما يزيد من صلابتها ومتانتها، بل ونطمح بالاستثمار في الأنشطة العقارية الأخرى سواء داخل أو خارج الكويت.

ونعلم يقينا أنه يقع على عاتقنا مهمة المساهمة في تحسين أوضاع السوق عامة والسوق العقاري بشكل خاص في الدولة، وذلك لما يعود بالفائدة الإيجابية علينا جميعا.

الأخوة المساهمين الأعزاء..

إن أركان هي موضع ثقة لا يتزعزع، ومثال للمثابرة على تحقيق الأهداف، ولا نخطي خطوة واحدة بشكل عبثي، بل تُدرس وتُدقق كل خطوة على حدى من أجل تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق الأرباح، ويظهر هذا جليا من النتائج المالية التي حققتها الشركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، والتي تشير إشارة واضحة على صلابه مركزها المالي وجودة استثماراتها وكفاءة تشغيلها.

إن ثقتكم النفيسة هي ما تدفع بنا نحو أداء أفضل، ومستوى أعلى نكون فيه على قدر المسؤولية الملقاة على عاتقنا بالحفاظ على حقوق المساهمين في الشركة.

* نتائج الأعمال

1. بلغ إجمالي الإيرادات: 5,796,742 دينار كويتي ونسبتها 23.1 % من رأس المال.
2. بلغ إجمالي المصروفات: 2,218,583 دينار كويتي ونسبتها 8.8 % من رأس المال.
3. بلغ صافي الأرباح: 3,578,159 دينار كويتي ونسبتها 14.2 % من رأس المال.
4. بلغت نسبة الرفع المالي: 64.4 %.

ووفقا لما تم تحقيقه من نتائج خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017 وإلى بيان التدفقات النقدية خلال السنة المالية الجديدة. فقد ارتأى مجلس الإدارة التوصية للجمعية العمومية بالآتي:

1. التوصية بتوزيع أرباح نقدية على المساهمين بواقع 8 % من القيمة الاسمية للسهم (8 فلس لكل سهم).

2. التوصية بالموافقة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017 والبالغة 66,500 دينار كويتي (فقط ستة وستون ألف وخمسمائة دينار كويتي لا غير).

ختاما، تتزاحم كلمات الشكر والامتنان لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية ولجميع العاملين على جهودهم المخلصة وأدائهم المتفاني وعملهم الدؤوب في ما تم التوصل إليه من نتائج، متمنيا لهم دوام التوفيق والسداد.

أحبيكم وأحبي جمعيتكم الموقرة شاكرا دعمكم ومساندتكم وثقتكم الغالية بنا، ودمتم بخير وازدهار وتقدم وتألّق.

فهد عبدالرحمن المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة



MANDR
التاريخ : 2018/01/10م

**تقرير هيئة الرقابة الشرعية
للفترة من 2016/11/01 إلى 2017/10/31**

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي: شركة أركان الكويت العقارية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2016/11/01 إلى 2017/10/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتخصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2016/11/01 إلى 2017/10/31، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

هيئة الرقابة الشرعية

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية



كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بسم الله والصلاة والسلام على أشرف المرسلين سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين..

الأخوة المساهمين الكرام، السلام عليكم ورحمة الله وبركاته..

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن الأخوة والزملاء في شركة أركان العقارية، يسرني أن أبدأ كلمتي بالترحيب بكم اليوم في اجتماع جمعية شركتكم الموقرة، والذي يشرفني فيه أن أتحدث بإسهاب عن إنجازات الشركة ونتائجها المجزية والمتينة، بالإضافة للتطرق لمساعيها الطموحة.

الأخوة الكرام..

لقد حققت أركان الكويت استمراراً حثيثاً في بناء الأصول القوية، حيث ارتفعت إجمالي الموجودات بنسبة 19 ٪ عن السنة المنصرمة في 31 أكتوبر 2016، بالإضافة لمحافظة الشركة على تعظيم حقوق ملكية مساهميها، ما أدى إلى ارتفاع إجمالي حقوق الملكية إلى ٢٢.٩ مليون دينار كويتي ونسبة 4.9 ٪.

وبالرغم من كل الظروف المحيطة والتحديات المحدقة بالسوق من كل حذب وصوب، فقد قامت الشركة بانتهاج كل الطرق والمساعي الرامية لتحقيق النتائج المرضية والجيدة في آن معا، بل واستطاعت تحقيق نتائج تشغيلية مميزة، إضافة لتحقيق 14.46 فلس ربحية للسهم عن السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

إن خير ما يدل على متانة أوضاع الشركة وصلابة عباتها المالية في ظل انخفاض الأسواق العقارية، وخاصة في الكويت هو توصية مجلس الإدارة للجمعية العامة للشركة بتوزيع أرباح نقدية بنسبة 8 ٪ عن السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017، هذا فضلاً عن. استمرار الشركة في نهجها السنوي بتوزيع الأرباح على المساهمين منذ تأسيسها

إن الشركة ماضية قُدماً في تعظيم إيراداتها بعد الانتهاء من تطوير وشراء عقارات جديدة ستحقق إيرادات جيدة مستدامة خلال السنوات المالية القادمة، والتي من المتوقع لها بإذن الله مساندة ودعم أهداف الشركة التشغيلية، ناهيك عن أن الشركة قامت بتوقيع عقود مع هيئات ومؤسسات في الكويت، من شأنها أن تساهم بشكل وثيق في رفع نسبة معدل إشغال العقارات فيها، ما سينعكس إيجاباً على النتائج التشغيلية للسنوات المالية المقبلة، والتي ستعمل الشركة جاهدة خلالها على الحفاظ على معدل الإشغالات في عقاراتها بنسبة 95 ٪ بإذن الله.

إن من أهداف الشركة الطموحة، أن يكون لإدارة التطوير العقاري وأملاك الغير دور جيد في دعم الإيرادات التشغيلية في الشركة السنة المقبلة، ومن أجل ذلك استقطبت الشركة ما يلزم من كفاءات وخبرات وظيفية، لتعكس نتائج أداؤها بشكل يليق باسم أركان الكويت العقارية ويضيف لها ما تستحقه عن جدارة.

إن البحث عن فرص الاستثمار التي من شأنها أن تسهم في تحقيق العوائد المجزية لشركتنا هو سعينا الدؤوب، وتطلعنا لتحسين أوضاع السوق عامة والسوق العقاري خاصة مبدأ ثابت، يسهم بإعادة النشاط إلى الاقتصاد الوطني، وهو جُل ما نتمناه.

وأؤكد كل التأكيد، على استمرار الشركة في الالتزام بسداد التزامات التمويل الإسلامي في مواعيد استحقاقها دون أدنى تأخير، وهو ما يعود ليعزز الثقة بالنهج المميز الذي تسير عليه الشركة.

ويسعدني أن أختتم كلمتي بالتوجه بالشكر للسادة المساهمين الكرام على ثقتهم في إدارة شركتهم، وهي ثقة وضعت في موضعها الصحيح بلا شك، وأثني على الجهد الذي بذلوه أعضاء مجلس الإدارة خلال هذه السنة، وعلى جميع العاملين في الشركة ودعمهم الكامل لإدارتهم التنفيذية، الذين لم يدخروا فيه جهداً ولم يوفروا فيه طاقة في سبيل تحقيق أهداف الشركة وبناء أركان الكويت العقارية لتصبح في طليعة كبرى الشركات العقارية.

عبد الرحمن حمد التركيت

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

فريق العمل



عبدالرحمن التركيت
عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



معاذ محمد الشايق
مساعد الرئيس التنفيذي - التطوير



جلال محمود أبو شايب
مساعد الرئيس التنفيذي - العمليات



أحمد سالم عبدالحافظ
مدير مشاريع



عبدالرحمن محمد العلوش
مدير الإستثمار المباشر



براك جمال المزيرعي
مدير إدارة الإستثمار العقاري



خالد عدنان محمد
مدير إدارة الشؤون الإدارية والموارد البشرية



شريف عصام فرقيش
المدير المالي



عبدالله خلف الشمري
مدير إدارة الدراسات والتقييم العقاري وأملاك الغير

بيكرتلي
الكويت

تدقيق وضرائب واستشارات

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغEY
نبنى عالماً
أفضل للعمل

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

يعتمد تقييم العقارات الاستثمارية بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل القيمة الإيجارية ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم وحالة الصيانة والاستقرار المالي للمستأجرين والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية.

ونظراً لحجم العقارات الاستثمارية وتعقيد التقييم وكذلك أهمية الإفصاحات المرتبطة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت إجراءات التدقيق عدة إجراءات كما يلي:

- لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- لقد قمنا بالاستعانة بمختصين في مجال التقييم لدينا للمساعدة في تدقيق تقييم العقارات الاستثمارية والتحقق من الافتراضات والتقديرات المستخدمة.
- لقد قمنا بإجراءات التدقيق لعينة من محفظة العقارات الاستثمارية للتحقق فيما لو كانت البيانات المتاحة المرتبطة بالعقارات والمقدمة إلى المقيمين الخارجيين من قبل الإدارة تعكس سجلات العقارات الأساسية التي تحتفظ بها المجموعة.
- لقد قمنا بتقييم مدى كفاية وملائمة إفصاحات المجموعة المتعلقة بالعقارات الاستثمارية في الإيضاحين 4 و 16 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2017، وذلك بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ونحن لا نبدي ولن نبدي أي شكل من أشكال استنتاجات التأكيد بشأنها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه حال توفرها وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

بيكرتلي
الكويتتدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99

فاكس : +965 2294 2651

info@bakertilykuwait.com

www.bakertilykuwait.com

EY

نبنى عالماً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بينك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

ماتف : 2245 2880 / 2295 5000

فاكس : 2245 6419

kuwait@kw.ey.com

www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (بشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2017 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2017 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقرير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين والمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت. وقد قمنا بلوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات وميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أسس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 93% من إجمالي الموجودات ويتم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 51,897,000 كما في 31 أكتوبر 2017.

تستعين إدارة المجموعة بمقيمين خارجيين مؤهلين مهنيين لتقييم القيمة العادلة لمحفظة العقارات الاستثمارية على أساس سنوي.



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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعتزم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمننا 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 ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد 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 عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا 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 متابعة أعمالها 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 بأسلوب يحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة وتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

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

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمطلبات 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 يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح 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 يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.



العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ



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

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمع والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمع متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمع تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

محمد حمد السلطان
مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكر تلي العالمية

وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

21 يناير 2018
الكويت

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 أكتوبر 2017

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
156,181	179,931		عقار ومعدات
40,451,707	51,897,000	4	عقارات استثمارية
2,596,927	2,376,330	6	موجودات مالية متاحة للبيع
43,204,815	54,453,261		
			موجودات متداولة
2,757,060	-	4	دفعة مقدماً لحياسة عقارات استثمارية
65,603	358,833		أرصدة مدينة
845,359	972,479		النقد والأرصدة لدى البنوك
3,668,022	1,331,312		
46,872,837	55,784,573		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
25,114,998	25,114,998	7	رأس المال
77,200	77,200	7	علاوة إصدار أسهم
(182,758)	(182,758)	8	أسهم خزينة
68,734	68,734		احتياطي أسهم خزينة
3,053,714	3,435,048	9	احتياطي اجباري
4,201,559	5,418,618		أرباح محتفظ بها
32,333,447	33,931,840		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
-	5,000,582	10	دائتي تمويل إسلامي
258,987	123,265		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
258,987	5,123,847		
			مطلوبات متداولة
13,568,855	15,920,066	10	دائنو تمويل إسلامي
711,548	808,820	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
14,280,403	16,728,886		
14,539,390	21,852,733		إجمالي المطلوبات
46,872,837	55,784,573		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

بيان الدخل الشامل المجموع للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	الإيرادات
			إيرادات تأجير عقارات
2,406,929	3,212,735		مصروفات عقارات
(161,948)	(235,038)		
2,244,981	2,977,697		صافي إيرادات تأجير عقارات
-	820,381	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
1,697,089	1,980,477	4	أرباح من بيع عقارات استثمارية
141,013	-		أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
28,963	7,804		أتعاب إدارة وحوافز
59,736	3,504		إيرادات توزيعات أرباح
120,077	6,879		إيرادات أخرى
4,291,859	5,796,742		
			المصروفات
(674,354)	(707,562)	5	تكاليف موظفين
(332,120)	(791,868)		تكاليف تمويل
(500,000)	(220,597)	6	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(227,179)	(263,380)		مصروفات إدارية أخرى
(1,733,653)	(1,983,407)		
2,558,206	3,813,335		الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(23,024)	(34,320)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(56,474)	(95,969)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(25,659)	(38,387)		زكاة
(16,100)	(66,500)	7	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,436,949	3,578,159		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,436,949	3,578,159		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
9.85 فلس	14.46 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي

فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

إيضاحات	2017 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
أنشطة العمليات		
ربح السنة	3,578,159	2,436,949
تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:		
استهلاك	24,894	33,387
أرباح تقييم عقارات استثمارية	(820,381)	-
ربح من بيع عقارات استثمارية	(1,980,477)	(1,697,089)
ربح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	-	(141,013)
إيرادات توزيعات أرباح	(3,504)	(59,736)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	33,661	113,899
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	220,597	500,000
تكاليف تمويل	791,868	332,120
	1,844,817	1,518,517
تعديلات في رأس المال العامل:		
أرصدة مدينة وموجودات أخرى	(293,230)	(6,142)
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى	88,126	(907,518)
النقد الناتج من العمليات	1,639,713	604,857
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة	(169,383)	(380,784)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل	1,470,330	224,073
أنشطة الاستثمار		
إضافات إلى عقار ومعدات	(48,644)	(17,676)
دفعة مقدما لحيازة عقارات استثمارية	-	(2,757,060)
شراء عقارات استثمارية	(9,982,102)	(6,839,234)
متحصلات من بيع عقارات استثمارية	4,094,727	4,652,089
متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	-	541,016
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة	3,504	59,736
	(5,932,515)	(4,361,129)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار		
أنشطة التمويل		
تكاليف تمويل مدفوعة	(691,153)	(347,142)
صافي المحصل من دائني تمويل إسلامي	7,251,078	6,395,750
توزيعات أرباح نقدية مدفوعة	(1,970,620)	(1,649,805)
	4,589,305	4,398,803
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل		
صافي الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك	127,120	261,747
النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر	845,359	583,612
النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر	972,479	845,359

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017

المجموع	أرباح	احتياطي احتياطي اجباري	احتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
32,333,447	4,201,559	3,053,714	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998
3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-
(1,979,766)	(1,979,766)	-	-	-	-	-
-	(381,334)	381,334	-	-	-	-
33,931,840	5,418,618	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998
31,546,303	4,866,188	2,797,893	68,734	(182,758)	77,200	23,919,046
2,436,949	2,436,949	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
2,436,949	2,436,949	-	-	-	-	-
(1,649,805)	(1,649,805)	-	-	-	-	-
-	(1,195,952)	-	-	-	-	1,195,952
-	(255,821)	255,821	-	-	-	-
32,333,447	4,201,559	3,053,714	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998

في 1 نوفمبر 2015
ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)
إصدار أسهم منحة (إيضاح 7)
التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (إيضاح 9)

في 31 أكتوبر 2016

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

1. معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الام») وشركتها التابعة (يشار إليها معا بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 21 يناير 2018. يحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية.

تأسست الشركة الأم بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية، وتم ادراج أسهمها للتداول العام في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو منطقة الشرق، برج الحمرا، الدور 66، ص.ب. 20678 الصفاة- 13067 دولة الكويت.

قامت الشركة الام في 23 ابريل 2017 بتأسيس شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها، شركة الشخص الواحد («الشركة التابعة») برأسمال بمبلغ 1,000,000 دينار كويتي. تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الايضاح رقم 2.3 أدناه).

يتمثل الغرض من تأسيس المجموعة في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الاستثمارية وتقوم بالأنشطة التالية:

- بيع وشراء وتطوير وإدارة العقارات والأراضي داخل وخارج دولة الكويت لحسابها الخاص أو لحساب الغير.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج الكويت.
- القيام بمختلف أعمال المقاولات المدنية والميكانيكية والكهربائية والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة الام أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائض المالية المتوافرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة سواء داخل أو خارج الكويت.
- القيام بأعمال النظافة في المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة الام.
- توفير الأمن والسلامة والحراسة للمباني وكذلك استيراد وبيع وتركيب مختلف أنواع معدات وأجهزة الأمن والسلامة ومعدات الإطفاء.
- المتاجرة في الأدوات المالية الخاصة بالشركات التي تمارس أنشطة مماثلة.
- شراء الوكالات التي ستساعد الشركة على تأدية الأنشطة الخاصة بها.
- تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وتأجير 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 الأساسية والمساندة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها داخل دولة الكويت وخارجها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب البروتوكولات المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية.
- المساهمة المباشرة في تطوير البنية التحتية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام «البناء والتشغيل والتحويل» (BOT).

يكون للمجموعة مباشرة العمليات السابق ذكرها داخل وخارج الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير، ويجوز للمجموعة 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.

1. معلومات حول الشركة (تتمة)

تلتزم المجموعة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المذكورة أعلاه على أنها تجيز للمجموعة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل باستثناء قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المسعرة المتاحة للبيع التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للمجموعة.

2.2 المفهوم المحاسبي الأساسي

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية الذي يفترض أن المجموعة سوف تتمكن من الوفاء بشروط السداد التعاقدية للتسهيلات البنكية وفقاً لما ورد في الايضاح رقم 10.

كما في 31 أكتوبر 2017، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للمجموعة 15,397,574 دينار كويتي. تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 15,920,066 دينار كويتي وتستحق بموجب الشروط التعاقدية خلال 12 شهر من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

دون النظر الى ما ورد أعلاه، لا ترى الإدارة أن هذه الظروف تشير الى وجود عدم تأكد مادي يتعلق بقدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبناء عليه، فقد تم اعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية اخذاً في الاعتبار الافتراضات التالية:

- اعترفت المجموعة بصافي ربح بمبلغ 3,578,159 دينار كويتي كما حققت تدفقات نقدية تشغيلية موجبة بمبلغ 1,470,330 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017؛
- إن المتحصلات من المبيعات المتوقعة للموجودات تكفي للوفاء بالتزامات القروض عند استحقاقها؛
- سيتم الوفاء بالمدفوعات الإضافية المطلوبة من خلال التدفقات النقدية التشغيلية؛
- لم تخالف المجموعة أي اتفاقيات قروض كما لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض التي قامت بإبرامها. فضلاً عن ذلك، نجحت المجموعة في تجديد تسهيلات التمويل الإسلامي قصيرة الاجل الحالية وفقاً لما هو وارد في الايضاح رقم 10؛ و
- تم إيداع إيرادات التأجير في الحسابات البنكية المخصصة لغرض سداد أقساط القروض.

وفقاً لما ورد أعلاه، تتوقع الإدارة بصورة معقولة أن يتوافر لديها الموارد الكافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

المحاسبة عن المعاملات والاحداث الجديدة

أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الام وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2017. تتشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها.

وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية الأصوات تؤدي الى ممارسة السيطرة. عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية في شركة تابعة، دون فقد السيطرة، كعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغيرها من بنود حقوق الملكية، في حين يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ضمن الأرباح أو الخسائر. ويسجل الاستثمار المتبقي وفقا للقيمة العادلة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الام وشركتها التابعة كما يلي:

اسم الشركة	بلد التأسيس	الأنشطة الرئيسية	نسبة للملكية الفعلية كما في 31 أكتوبر 2017	نسبة للملكية الفعلية كما في 31 أكتوبر 2016
المحتفظ بها مباشرة				
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.و.	الكويت	أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها	100%	-

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية:

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 أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءا منها) بدلا من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات الا في ظروف محدودة لإطفاء الموجودات غير الملموسة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية او المركز او الأداء المالي للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتمزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير او التفسيرات او التعديلات التي صدرت ولكن لم تسر بعد.

معيار المحاسبة الدولي 7 مبادرة الافصاح - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزءا من مبادرة الافصاح الخاصة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية المجمعة تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كل من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية. عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترة السابقة. تسري هذه التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2017.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية (يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس، وكافة الاصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يضم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كافة الجوانب الثلاث لمشروع المحاسبة عن الادوات المالية: التصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التغطية. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. باستثناء محاسبة التغطية، يجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض معلومات المقارنة ليس إلزاميا. فيما يتعلق بمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على بياناتها المالية المجمعة عند تطبيقه.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ويجوز التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال وهيئات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على بياناتها المالية المجمعة.

تسري التعديلات في المستقبل مع السماح بالتطبيق المبكر.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يصبح معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. ويتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

ربح بيع عقارات استثمارية

يتحقق الربح من بيع عقارات استثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الجوهرية للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير 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 المجموعة في استلام الدفعات.

أتعاب إدارة

تستحق أتعاب الإدارة المكتسبة لقاء تقديم خدمات على مدار فترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة.

أتعاب حوافز

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

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تصنيف بنود الموجودات والمطلوبات إلى «بنود متداولة» مقابل «بنود غير متداولة»

تعرض المجموعة الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى تصنيفها إلى بنود متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تحقيقه أو توجد نية لبيعه أو استهلاكه في دورة تشغيل عادية
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- في صورة نقد وتقد معادل ما لم يكن مقيداً من التبادل أو الاستخدام لتسوية التزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

يتم تصنيف كافة الموجودات الأخرى على أنها غير متداولة.

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع سداؤه في دورة تشغيل عادية
- يكون محتفظاً به بشكل أساسي بغرض المتاجرة
- يكون مستحق السداد خلال اثني عشر شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة
- عدم وجود حق غير مشروط بتأجيل تسوية الالتزام لفترة اثني عشر شهراً على الأقل بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى على أنها غير متداولة.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب في بداية عقد التأجير. إن الترتيب يمثل (أو يتضمن) عقد تأجير إذا اعتمد تنفيذ الترتيب على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة، أو يقوم الترتيب بنقل الحق في استخدام الأصل أو مجموعة الموجودات حتى وإن لم ينص الترتيب على ذلك صراحة.

المجموعة كمستأجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبها بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل يتم تصنيفها ضمن عقود التأجير التشغيلي. وتضاف التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة لأغراض التفاوض والترتيب لعقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المستأجر بناءً على نفس الأسس المتبعة لتسجيل إيرادات التأجير. وتسجل مدفوعات الإيجار المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

عقار ومعدات

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

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:

- مباني : 10 سنوات
- معدات : 5 سنوات
- اثاث وتركيبات : 5 سنوات

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقار ومعدات (تتمة)

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة الدفترية. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للبند المستبدل. كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عند تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبند ذي الصلة من العقار والمعدات. ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل الشامل المجمع عند تكبدها.

إن بند العقار والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (التي يتم احتسابها بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل الشامل المجمع عند عدم تحقق الأصل.

يتم مراجعة القيم التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للموجودات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها إن كان ذلك ملائماً.

يبدأ استهلاك هذه البنود عندما تكون الموجودات جاهزة للاستخدام الذي أعدت من أجله.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمع بتقييم ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد مثل هذا المؤشر، أو عند وجود ضرورة لإجراء الاختبار السنوي لتحديد انخفاض القيمة الأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمتها أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده للأصل المفرد ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية بصورة مستقلة إلى حد بعيد عن الموجودات الأخرى أو مجموعة الموجودات. عندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو وحدة إنتاج النقد قيمتها الممكن استردادها، يعتبر أن الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه الحسابات من خلال مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقييم بتاريخ البيانات المالية المجمع لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل منذ أن تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. إن العكس محدد بحيث لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل الشامل المجمع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. 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 تحقق عقار استثماري عند استبعاده أو عند سحبه 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 الشامل المجمع في سنة الاستبعاد.

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

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والقروض والمدنيين، والاستثمارات المحتفظ بها لأغراض الاستحقاق، والموجودات المالية المتاحة للبيع. تسجل كافة الموجودات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بحيازة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تسجل مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل في إطار زمني محدد من خلال النظم أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) في تاريخ المتاجرة أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية للمجموعة ضمن الفئات الآتية:

- قروض ومدنيين
- موجودات مالية متاحة للبيع

قروض ومدنيين

هذه الفئة هي الأكثر صلة للمجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية من الإيجار والأرصدة المدينة الأخرى. إن القروض والمدنيين لا تعتبر من الموجودات المالية غير المشتقة ذات المدفوعات الثابتة أو التي يمكن تحديدها، وغير مسعرة في سوق نشط. تسجل مدفوعات الإيجار والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي إلا إذا كانت القيمة الزمنية للأموال جوهرياً. وفي هذه الحالة، تسجل الأرصدة المدينة بالقيمة العادلة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة. ويتم احتساب مخصص عندما يوجد دليل موضوعي أن المجموعة لن تتمكن من استرداد الأرصدة بالكامل. ويتم شطب الأرصدة إذا كان استردادها أمراً مستبعداً.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع

تتألف الموجودات المالية المتاحة للبيع من الموجودات المالية في اسهم. إن الموجودات المالية في اسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك التي لا يتم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض المتاجرة او المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع ادراج الأرباح او الخسائر غير المحققة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وتضاف الى احتياطي المتاح للبيع حتى يتم استبعاد الأصل. وفي هذه الحالة، تسجل الأرباح او الخسائر المتراكمة في بيان الدخل الشامل المجمع او يحدد الأصل المالي كأصل انخفضت قيمته وفي هذه الحالة يعاد تصنيف الخسائر المتراكمة من الاحتياطي المتاح للبيع الى بيان الدخل الشامل المجمع.

تدرج الموجودات المالية المتاحة للبيع التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع»، وإما أن (أ) تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل في ترتيب القبض والدفع فإنها تقوم بتقييم ما إذا كانت ما زالت تحتفظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية أم لا، وإلى أي مدى. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعمة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا أو مجموعة موجودات انخفضت قيمتها. تعتبر قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية منخفضة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة» متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرة أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

قروض وسلف

تخضع القروض والسلف الى مخصص مخاطر الائتمان لانخفاض قيمة القروض في حالة وجود دليل موضوعي على ان المجموعة لن تتمكن من تحصيل كافة المبالغ المستحقة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر والمبلغ الممكن استرداده الذي يمثل القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بما في ذلك المبلغ الممكن استرداده من الضمانات والكفالات مخصصاً بناءً على معدل الفائدة التعاقدية. ويؤخذ مبلغ الخسارة الناتج من انخفاض القيمة الى بيان الدخل الشامل المجمع.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثماراً أو مجموعة استثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة.

بالنسبة للموجودات المالية في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي وقوع انخفاض كبير أو مستمر في القيمة العادلة للأصل المالي في أسهم على نحو أقل من تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض «كبيراً» يتم مقابل التكلفة الأصلية للأصل المالي وما إذا كان «مستمراً» يتم ذلك مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. إذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة، فإن الخسائر المتراكمة- التي يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من ذلك الاستثمار والمدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل المجمع- يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل الشامل المجمع. لا يتم عكس خسائر انخفاض قيمة الاستثمارات في أسهم من خلال بيان الدخل الشامل المجمع، كما تسجل الزيادة في قيمتها العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد ما إذا كان الانخفاض «كبيراً» أو «متواصلاً» يتطلب احكاماً. ولا تتخذ هذه الاحكام، تقوم المجموعة بتقييم مدة او حجم انخفاض القيمة العادلة للاستثمار بأقل من تكلفته الى جانب عدة عوامل أخرى.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بما في ذلك تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة في حالة القروض والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة دائني التمويل الإسلامي، والدائنين والمصرفيات المستحقة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض وسلف

إن هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد التحقق المبدئي، يتم لاحقاً قياس القروض والسلف التي تحمل ربحاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي كما تسجل الأرباح والخسائر في بيان الدخل الشامل المجمع عند استبعاد المطلوبات أيضاً من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. ويتم احتساب التكلفة المطفأة اخذاً في الاعتبار أي خصم او علامة عند الحيازة والرسوم او التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

التحقق المبدئي والقياس (تتمة)

أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

تتحقق الأرصدة الدائنة والمطلوبات الأخرى عن مبالغ مستحقة الدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات مستلمة سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لا .

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المجمع.

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط عندما يكون للمجموعة حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المحققة وتنوي المجموعة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آنٍ واحد .

تكاليف اقتراض

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

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي واللائحة الداخلية للمجموعة . إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى راتب الموظفين متضمناً جميع المزايا والمدفوعات وطول مدة الخدمة للموظفين . إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة .

العملات الأجنبية

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

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الام حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد التحويل إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة .

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الام ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من الربح الخاضع للضرائب للسنة . بموجب القانون، فإن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة الخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية تخصم من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة .

2.

السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

الضرائب (تتمة)

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الام وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007 .

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل ان تتكبد المجموعة تكاليف لتسوية الالتزام ويمكن قياسها .

توزيعات الأرباح

يتم احتساب مخصص لقيمة أي توزيعات أرباح معلنة وتم اعتمادها وفقاً للأصول المرعية، ولم يعد يستند توزيعها إلى رغبة المجموعة في أو قبل نهاية فترة البيانات المالية المجمع إلا أنه لم يتم توزيعها في نهاية فترة البيانات المالية المجمع .

أسهم خزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم المملوكة للمجموعة بصفتها أسهم خزينة وتدرج بالتكلفة . عند بيع أسهم الخزينة، تضاف الأرباح إلى حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة) وهو غير قابل للتوزيع . تسجل أي خسائر محققة في نفس الحساب مقابل الرصيد المضاف على هذا الحساب . كما يتم إضافة أي خسائر إضافية إلى الأرباح المحتفظ بها ثم تحمل إلى الاحتياطيات . يتم في البداية استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمبادلة أي خسائر مسجلة سابقاً وفقاً للترتيب التالي: الاحتياطيات ثم الأرباح المحتفظ بها، وحساب احتياطي أسهم الخزينة . ولا يتم توزيع أي أرباح نقدية لهذه الأسهم ويتم وقف حقوق التصويت الخاصة بها . إن اصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي إلى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة .

الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد التي تشتمل على منافع اقتصادية مستبعداً .

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية محتملاً .

2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمع للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح ذات الصلة، والإفصاح عن المطلوبات المحتملة . إن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات مادية للقيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في فترات مستقبلية .

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الاحكام الاتية التي كان لها اثرا جوهريا كبيرا على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات ضمن العقارات الاستثمارية او العقارات بغرض المتاجرة:

- يتألف العقار الاستثماري من الأرض والمباني غير المخصصة للاستخدام بصورة جوهريّة من قبل المجموعة او لغرض عملياتها، وغير مخصصة للبيع في سياق العمل المعتاد، ولكن يتم الاحتفاظ بها بصورة رئيسية للحصول على إيرادات التأجير وزيادة قيمتها الرأسمالية. يتم تأجير هذه المباني بصورة أساسية الى المستأجرين ولا توجد النية لبيعها في سياق العمل المعتاد.
- تتألف العقارات بغرض المتاجرة من العقار المحتفظ به لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يمثل هذا العقار بصورة رئيسية ذلك العقار الذي تقوم المجموعة بتطويره وتنوي بيعه قبل او عند إتمام عملية الانشاء.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة الأوراق المالية لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر أو متاحة للبيع.

تقوم الإدارة بتصنيف الأوراق المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر اذا تم حيازتها في المقام الأول لغرض تحقيق أرباح قصيرة الاجل ويمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

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 موثوقة ومتاحة بسهولة وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة المعتادة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف الأوراق المالية الأخرى كمتاحة للبيع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كموجودات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب أحكاماً جوهريّة. إضافة الى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك الدليل على ان الشركة المستثمر فيها تتعرض لصعوبات مالية جوهريّة وتدهور في التدفقات النقدية وتواجه تغيرات غير مواتية في الاعمال والعوامل الاقتصادية المحيطة.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة، والتي تتعلق بمخاطر جوهريّة تؤدي الى تعديلات مادية في القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المقاييس المتاحة عند اعداد البيانات المالية المجمعة. إن الظروف الحالية والافتراضات المتعلقة بالتطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة التغيرات في السوق او لظروف خارجة عن سيطرة المجموعة. وتنعكس هذه التغيرات على الافتراضات عند وقوعها.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)
2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الموجودات المالية في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الموجودات المالية في الأسهم غير المسعرة عادةً على إحدى 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 لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة، أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للموجودات المالية في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات جوهريّة.

تقييم العقارات الاستثمارية

فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية، يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تعليمات هيئة أسواق المال رقم (هـ.ا.م. / ق.ر. / ر.أ.م. 5/2012) بشأن تقييم العقارات.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على تقديرات تم اعدادها من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين. يعرض الايضاح رقم 4 الطرق الجوهريّة والافتراضات المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

3. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

2016	2017	
2,436,949	3,578,159	ربح السنة (دينار كويتي)
247,470,718	247,470,718	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
9.85	14.46	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

4. عقارات استثمارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
36,347,473	40,451,707	في 1 نوفمبر
7,059,234	12,739,162	إضافات 1
(2,955,000)	(2,114,250)	مستبعدات 2
-	820,381	التغير في القيمة العادلة 3
40,451,707	51,897,000	في 31 أكتوبر

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,536,473	1,866,000	عقارات قيد التطوير
33,915,234	50,031,000	عقارات مطورة
40,451,707	51,897,000	

1 . خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بسداد دفعة مقدما لحيازة بعض العقارات الاستثمارية من أطراف ليست ذات علاقة بمبلغ 2,757,060 دينار كويتي. وانتهت المعاملة بنجاح خلال السنة الحالية.

2 . خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها المدرجة بالدفاتر 2,114,250 دينار كويتي (2016: 2,955,000 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 3,594,396 دينار كويتي (2016: 4,350,000 دينار كويتي) ما أدى الى ربح محقق من البيع بمبلغ 1,480,146 دينار كويتي (2016: 1,395,000 دينار كويتي).

يتضمن ربح بيع عقارات استثمارية خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 مبلغ محقق بقيمة 500,331 دينار كويتي وتم تسجيله عند استلام الدفعة الأخيرة المتعلقة بمحفظة عقارية معينة يتم تصفيته. خلال السنة السابقة، استلمت المجموعة مبلغ وقدره 302,089 دينار كويتي عند بيع عقار سبق تخفيض قيمته. تم تسجيل المقابل المستلم ضمن بند «ربح بيع عقارات استثمارية» في بيان الدخل الشامل المجموع.

3 . يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناءً على تقييمات يجريها اثنين من خبراء تقييم العقارات المستقلين المعتمدين باستخدام اقل التقييمات، ومزيج من طريقة رسملة الإيرادات وطريقة المقارنة بالسوق أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام العقار. إن تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات تتم بناءً على إيرادات التشغيل العادية المتولدة من العقار والتي يتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة بناءً على المعاملات المقارنة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. بناءً على هذه التقييمات، سجلت القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية زيادة بمبلغ 820,381 دينار كويتي مقارنة بقيمتها المدرجة بالدفاتر كما في 31 أكتوبر 2017 (2016: زيادة بمبلغ 24,598 دينار كويتي). خلال السنة السابقة، قررت الإدارة عدم المحاسبة عن الربح في بياناتها المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 نظراً لعدم وجود أي تأثير جوهري له على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

4. عقارات استثمارية (تتمة)

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة بناءً على المدخلات الى اليات التقييم المستخدمة والتي تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13. لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات 1 و 2 و 3 للجدول الهرمي خلال السنة.

قياس القيمة العادلة

تقوم الإدارة في تاريخ البيانات المالية المجمعمة بتحليل التحركات في قيمة كل عقار. ولأغراض هذا التحليل، تعمل الإدارة على التحقق من المدخلات الجوهرية المطبقة على أحدث عملية تقييم من خلال مطابقة المعلومات عند احتساب التقييم مع العقود (مثل مبالغ الأيجار في عقود الإيجار)، وتقارير السوق (مثل الأيجار في السوق، ومعدلات الرسملة في تقارير السوق العقاري) وغيرها من المستندات ذات الصلة. إضافة الى ذلك، يتم اختبار دقة العملية المحاسبية على أساس العينة.

يتم اعتبار كل عقار كأصل مستقل بناءً على طبيعته المتميزة ومواصفاته والمخاطر المرتبطة به. كما يتم مقارنة أحد التقييمات الصادرة لكل عقار مع تقييم الفترة السنوية السابقة لنفس العقار. وفي حالة التغير في القيمة العادلة (بالموجب أو السالب)، يتم دراسة التغييرات بصورة أكبر من خلال مناقشتها مع خبراء التقييم الخارجيين.

كما تقوم الإدارة بمقارنة التغير في القيمة العادلة لكل عقار مع المصادر الخارجية ذات الصلة لتحديد مدى معقولية التغيير.

تقوم الإدارة على أساس سنوي بعرض نتائج التقييم الصادرة من خبراء التقييم الخارجيين للمجموعة على لجنة التدقيق والمدققين المستقلين للمجموعة. ويتضمن ذلك مناقشة الافتراضات الجوهرية المستخدمة في اعداد التقييمات.

لم يحدث أي تغييرات أخرى في آليات التقييم خلال السنة.

يتم تصنيف كافة الأرباح والخسائر المسجلة في بيان الدخل الشامل المجمع لقياسات القيمة العادلة المتكررة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

آليات التقييم المستخدمة لتحديد القيمة العادلة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي

لدى المجموعة فئة واحدة من العقارات (العقارات السكنية والتجارية). يوضح الجدول التالي ما يلي:

- وصف آليات التقييم المطبقة
- المدخلات المستخدمة لقياس القيمة العادلة بما في ذلك التفاوت بين الأيجار المحدد لمختلف الوحدات في نفس العقار
- لأغراض قياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3، تم استخدام المعلومات الكمية حول المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لقياس القيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

4. عقارات استثمارية (تتمة)

آليات التقييم	القيمة العادلة 2017	القيمة العادلة 2016	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	تتراوح بين	تتراوح بين
	دينار كويتي	دينار كويتي		2017	2016
طريقة رسمة الإيرادات	48,831,000	40,451,707	● متوسط الايجار (للمتر المربع) (دينار كويتي)	5-8	5-8
			● معدل العائد	7.34%-11.10%	6.64%-10.95%
طريقة المقارنة بالسوق	3,066,000	-	● السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	533-402	لا ينطبق

تحليل الحساسية

إن الزيادة (النقص) الجوهرية في متوسط الايجار للمتر المربع ومعدل العائد وسعر المتر المربع كل على حدة قد يؤدي الى ارتفاع (انخفاض) جوهرية في القيمة العادلة للعقارات.

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم الى التغيرات في الافتراضات الأساسية الأكثر جوهرية لتقييم العقارات الاستثمارية الواقعة بدولة الكويت.

التأثير على ربح السنة	2017	2016	التغيرات في افتراضات التقييم
	دينار كويتي	دينار كويتي	
	2,441,550	1,884,100	متوسط الايجار +/- 5%
	2,861,712	2,190,935	معدل العائد +/- 50 نقطة اساسية
	153,300	-	سعر المتر المربع +/- 5%

5. تكاليف موظفين

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
550,638	453,457	مصرفات رواتب
80,349	168,364	مكافأة نهاية الخدمة ومصرفات الاجازات
76,575	52,533	تكاليف موظفين أخرى
707,562	674,354	

6. موجودات مالية متاحة للبيع

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
94,790	215,815	أوراق مالية مسعرة
2,281,540	2,381,112	أوراق مالية غير مسعرة
2,376,330	2,596,927	

يتم قياس القيمة العادلة للأوراق المالية المسعرة بناء على الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة. لا يمكن قياس القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة بصورة موثوق منها وبناء عليه، تدرج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة. لا توجد سوق نشطة لهذه الاستثمارات ولم يتوافر معاملات حديثة لها تشير الى القيمة العادلة الحالية لها. بناءً على التقييم الداخلي للإدارة، سجلت المجموعة خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 121,025 دينار كويتي (2016: 292,866 دينار كويتي) فيما يتعلق بالأوراق المالية المسعرة، وبمبلغ 99,572 دينار كويتي (2016: 207,134 دينار كويتي) لبعض الأوراق المالية غير المسعرة في بيان الدخل الشامل المجمع للمحاسبة عن الظروف غير الملائمة التي تؤثر على بعض الاستثمارات ولذلك تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى المبلغ الذي من الممكن استرداده.

تم عرض تعرض المجموعة لمخاطر السوق فيما يتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع في الايضاح رقم 14.1.3.

7. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

عدد الاسهم	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
2017	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
251,149,980	251,149,980
25,114,998	25,114,998

أسهم بقيمة 100 فلسي لكل سهم (مدفوعة بالكامل نقدا)

ب- علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

ت- توزيعات أرباح

في 26 يناير 2017، وافق المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية العادية للشركة الام على دفع توزيعات ارباح نقدية بمبلغ 1,979,766 دينار كويتي (باستثناء أسهم الخزينة) (2015: 1,649,805 دينار كويتي) إلى مساهمي الشركة الام المسجلين كما في تاريخ الجمعية العمومية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 بقيمة 8 فلس (2015: 7 فلس) للسهم. لم يتم إصدار أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016 (2015: بمبلغ 1,195,952 دينار كويتي بنسبة 5%) للمساهمين المسجلين للشركة الام.

اقترح مجلس إدارة الشركة الام توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 1,979,766 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 بقيمة 8 فلس للسهم إلى (باستثناء أسهم الخزينة) ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2016: 16,100 دينار كويتي). يخضع هذا المقترح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية العادية.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

8. أسهم خزينة

2017	2016	
3,679,266	3,679,266	عدد أسهم الخزينة
1.46%	1.46%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
182,758	182,758	التكلفة (دينار كويتي)
316,417	275,945	القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن الاحتياطات التي تقابل تكاليف أسهم الخزينة المحتفظ بها غير متاحة للتوزيع.

9. احتياطي اجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الام، 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 الاجباري. يجوز للشركة الام أن تقرر وقف تلك التحويلات السنوية عندما يصل إجمالي الاحتياطي الاجباري 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.

10. دائنو تمويل إسلامي

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	المبلغ الإجمالي
21,207,148	13,601,908	ناقصاً: ربح مؤجل مستحق
(286,500)	(33,053)	
20,920,648	13,568,855	

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل التورق التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية التي تم إدراجها في اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.333% (2016: 4%) سنوياً. إن التسهيلات المستحقة خلال 12 شهر من تاريخ البيانات المالية المجمعة بقيمة 15,920,066 دينار كويتي (2016: 13,568,855 دينار كويتي) تم تصنيفها ضمن المطلوبات المتداولة في بيان المركز المالي المجمع.

تتباين الاتفاقيات البنكية بين اتفاقيات القروض، إلا أنها تتطلب بشكل عام ألا يتجاوز معدل القرض الى القيمة نسبة 100%. ومن المحتمل أن تتطلب أي مخالفة للاتفاقية من المجموعة سداد القرض عند الطلب.

خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من اتفاقيات القروض التي ابرمتها كما لم تتعرض في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

11. أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دائنون من شراء عقارات استثمارية
-	220,000	إجازات موظفين مستحقة
43,561	70,472	مصروفات مستحقة ❖
258,424	224,294	إيرادات تأجير مؤجلة
120,157	15,778	مطلوبات أخرى ❖❖
386,678	181,004	
808,820	711,548	

❖ إن المبلغ المدرج ضمن مصروفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ 66,500 دينار كويتي (2016: 16,100 دينار كويتي).

❖❖ إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 168,676 دينار كويتي (2016: 105,157 دينار كويتي).

12. معاملات مع أطراف ذات علاقة

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

لم يتم إجراء أي معاملات جوهرية مع الأطراف ذات العلاقة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط مماثلة لتلك السائدة في سياق تنفيذ المعاملات التجارية البحتة. إن الأرصدة القائمة في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل ربح. لم يتم تقديم أي ضمانات للأرصدة المدينة لأي طرف ذي علاقة. لم تسجل المجموعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 أي انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2016: لا شيء). تم إجراء هذا التقييم في نهاية السنة المالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي العلاقة والسوق الذي تعمل فيه الطرف ذي العلاقة.

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

2017	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	مزايا قصيرة الأجل
145,260	185,880	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
13,769	81,488	
159,029	267,368	

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي (2016: 16,100 دينار كويتي) هي في حدود المبلغ الذي تسمح به اللوائح المحلية وتخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الام.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

13. مطلوبات طارئة والتزامات

التزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2017، قامت المجموعة بتوقيع عقود انشاءات مستمرة مع أطراف أخرى والتزمت لاحقا بمصروفات رأسمالية مستقبلية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 123,000 دينار كويتي (2016: 50,000 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المطورة.

التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمؤجر

قامت المجموعة بالتوقيع على عقود تأجير تشغيلي لمحفضة العقارات الاستثمارية الخاصة بها والتي تتألف من بعض العقارات السكنية. يبلغ متوسط مدة عقود التأجير سنة واحدة قابلة للتجديد سنوياً.

التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمستأجر

ايرمت المجموعة عقد تأجير تشغيلي لإيجار مساحة وتبلغ مدة العقد 5 سنوات. لدى المجموعة خيار تأجير الأصل لمدة خمس سنوات أخرى إضافية.

فيما يلي الحد الأدنى لعقود التأجير المستحقة بموجب عقد التأجير التشغيلي كما في 31 أكتوبر:

2017	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
174,113	-
401,766	-
575,879	-

المطلوبات المحتملة

سجلت المجموعة التزام محتمل بمبلغ 762,565 دينار كويتي (2016: 8,250 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات الصادرة من بنك الى بعض المقاولين.

14. إدارة المخاطر

تكمن المخاطر في أنشطة المجموعة 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 المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتألف المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى. إن الغرض الرئيسي من المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة وتقديم الكفالات لدعم هذه العمليات. لدى المجموعة أرصدة مدينة وموجودات أخرى ونقد وأرصدة لدى البنوك تنتج مباشرة من عملياتها. وتحتفظ المجموعة أيضاً بعقارات استثمارية واستثمارات متاحة للبيع. لا تدخل المجموعة في معاملات خاصة بالمشتقات.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تقوم الإدارة العليا للمجموعة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

14. إدارة المخاطر (تتمة)

14.1 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 للموجودات المالية المتاحة للبيع.

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

14.1.1 مخاطر معدلات الربح

تنتج مخاطر معدلات الربح من مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في معدلات الربح في السوق. تنشأ مخاطر معدلات الربح للمجموعة من دائني التمويل الإسلامي التي تستحق على المدى القصير بما لا يتجاوز 12 شهر. تتعرض المجموعة لمخاطر محدودة فيما يتعلق بالأرباح المستحقة نظراً لحقيقة أن دائني التمويل الإسلامي تحمل معدلات أرباح ثابتة.

14.1.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في أسعار العملات الأجنبية يتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للمجموعة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات مدرجة بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للمجموعة) وصافي استثمارات المجموعة بعملة أجنبية.

ترى الإدارة أنه توجد مخاطر محدودة للتعرض لخسائر جوهرية بسبب تقلب أسعار الصرف.

14.1.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من الأسهم. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المتاحة للبيع لأغراض استراتيجية وليس لأغراض المتاجرة ولا تقوم المجموعة بتداول هذه الاستثمارات بصورة نشطة. يتمثل الغرض الأساسي لاستراتيجية استثمارات المجموعة في تعظيم عائدات الاستثمار. يتم إدارة الاستثمارات المادية ضمن المحفظة على أساس افرادي كما يتم اعتماد قرارات البيع والشراء من خلال الإدارة التنفيذية.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمع، فإن انكشاف الأسهم المسجلة غير المتداولة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة كان بمبلغ 2,281,540 دينار كويتي (2016: 2,381,112 دينار كويتي). لا يوجد أي تأثير على الأرباح أو الخسائر حتى يتم بيع هذه الاستثمارات او انخفاض قيمتها نتيجة التقلب في القيمة العادلة للسنة.

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

في حالة انخفاض الاستثمار في الأسهم المسعرة المصنفة كموجودات متاحة للبيع بنسبة 5% في تاريخ البيانات المالية المجمع، فسوف يؤدي ذلك إلى زيادة أسعار الأسهم بمبلغ 4,740 دينار كويتي (2016: 5,340 دينار كويتي). إن التغير المعاكس بنفس النسبة فسوف يؤدي الى تأثير معاكس في المكونات الأخرى لحقوق الملكية.

14.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة من الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل ما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك والايجار والأرصدة المدينة الأخرى. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان من خلال إيداع أموال في مؤسسات مالية طيبة السمعة ذات معدل ائتماني مناسب.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

14. إدارة المخاطر (تتمة)

14.2 مخاطر الائتمان (تتمة)

أرصدة عقود ايجار مدينة

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالسماوات الفردية لكل عميل. كما يتم تقييم المستأجرين وفقاً للمعايير التي تضعها المجموعة قبل الدخول في ترتيبات الإيجار. كما يتم تقييم جدارة المستأجر في وقت الدخول في ترتيبات الإيجار. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يماثل القيمة المدرجة بالدفاتر لكل فئة من فئات الموجودات المالية.

الأرصدة المدينة الناتجة من بيع عقار استثماري

يتم إدارة مخاطر الائتمان المتعلقة بالعميل من خلال مطالبة العملاء بسداد دفعات مقدما قبل نقل الملكية، وبالتالي تحد المجموعة بصورة جوهرية من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها في هذا الشأن.

13.3 مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر تسهيلات بنكية تجدد بشكل سنوي. تتأكد المجموعة من توفر أموال كافية ومصادر تمويل للوفاء بأي التزامات عند استحقاقها. يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة لدى المجموعة في 31 أكتوبر استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية.

المجموع	أكثر من سنة واحدة	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	في 31 أكتوبر 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
21,207,148	5,213,664	-	15,993,484	دائنو تمويل إسلامي
519,987	-	211,942	308,045	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)
21,727,135	5,213,664	211,942	16,301,529	المجموع
المجموع	أكثر من سنة واحدة	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	في 31 أكتوبر 2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
13,601,908	-	-	13,601,908	دائنو تمويل إسلامي
590,613	-	107,704	482,909	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)
14,192,521	-	107,704	14,084,817	المجموع

كما في 31 أكتوبر 2017، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 15,397,574 دينار كويتي (2016: 10,612,381 دينار كويتي). لدى الإدارة القدرة على تسوية التزاماتها من مصادر الدخل أو تجديد التسهيلات الائتمانية، بما في ذلك التسوية وفقاً لعقود التسهيلات الائتمانية السنوية.

15. إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال المجموع هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها المجموعة وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون. تدير المجموعة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية.

لحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة 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 2017 و31 أكتوبر 2016.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض المتمثل في صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائداً صافي الدين. تقوم المجموعة بإدراج دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية للمجموعة.

2017	2016
دينار كويتي	دينار كويتي
20,920,648	13,568,855
519,987	590,613
(972,479)	(845,359)
20,468,156	13,314,109
33,931,840	32,333,447
54,399,996	45,647,556
37.63%	29.17%

دائنو تمويل إسلامي
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
(باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك

صافي الدين

إجمالي رأس المال
اجمالي رأس المال وصافي الدين

معدل الإقراض

16. قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة 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 ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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 لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك 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.

إيضاحات حول البيانات المالية - في 31 أكتوبر 2017

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي لقياس للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية المجمعة.

تحدد إدارة المجموعة السياسات والإجراءات المتعلقة بقياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع المسعرة.

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية وغير المالية للمجموعة:

2017

قياس القيمة العادلة باستخدام			
تاريخ التقييم	المجموع	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة غير الملحوظة (المستوى 1)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 أكتوبر 2017	94,790	94,790	-
31 أكتوبر 2017	51,897,000	-	51,897,000
	<u>51,991,790</u>	<u>94,790</u>	<u>51,897,000</u>

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
موجودات مالية متاحة للبيع:
أسهم مسعرة
عقارات استثمارية

2016

قياس القيمة العادلة باستخدام			
تاريخ التقييم	المجموع	الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة غير الملحوظة (المستوى 1)	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 أكتوبر 2016	215,815	215,815	-
31 أكتوبر 2016	40,451,707	-	40,451,707
	<u>40,667,522</u>	<u>215,815</u>	<u>40,451,707</u>

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
موجودات مالية متاحة للبيع:
أسهم مسعرة
عقارات استثمارية

16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

لم يتم إجراء أي تحويلات بين المستويات خلال 2017 و2016.

تم الإفصاح ضمن الايضاح رقم 4 عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمي كما في 31 أكتوبر 2017 و 2016.

تم الإفصاح ضمن الايضاح رقم 4 حول البيانات المالية المجمعة عن مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

لا يتضمن الجدول أعلاه مبلغ 2,281,540 دينار كويتي (2016: 2,381,112 دينار كويتي) المتعلق بالاستثمارات غير المسعرة المتاحة للبيع المقاسة بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة والتي لم يتم الإفصاح عنها بالقيمة العادلة نظراً لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها (إيضاح 6).

وصف المدخلات الجوهرية غير الملحوظة لتقييم الموجودات غير المالية لأغراض قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يتم استخدام طريقة رسملة الإيرادات عند تطبيق آلية القيمة الحالية لتعكس تقديرات السوق الحالية حول قيمة الأيجار المقدرة المستقبلية (مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة) بناءً على معدل الأيجار للمتر المربع شهرياً ومعدل النمو السنوي في الدولة التي تقع بها العقارات.

تم عرض تحليل الحساسية الذي يوضح أثر التقلب في المتغيرات المستخدمة لتقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الايضاح رقم 4.

إن طريقة وآليات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة تتسق مع تلك المستخدمة في فترة البيانات المالية المجمعة السابقة.

تدرج الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى بالتكلفة المطفأة ولا تختلف القيمة المدرجة بالدفاتر بصورة مادية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الاجل او يعاد تسعيرها فوراً بناءً على حركة السوق في أسعار الفائدة.

17. معلومات القطاعات

يتمثل نشاط المجموعة بصورة رئيسية بالأنشطة العقارية. وجغرافياً، تقع أغلبية موجودات المجموعة في الكويت وبالتالي لم يتم تقديم معلومات حول القطاعات.

18. المعلومات المقارنة

تتضمن البيانات المالية المجمعة معلومات مقارنة تتعلق بالفترة السابقة. تم إعادة تبويب هذه البيانات المقارنة عند الضرورة بحيث تتوافق مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية.

