

التقرير السنوي

2018





سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



صاحب سمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



المحتويات

7	مجلس الإدارة
8	تقرير حوكمة الشركات
20	تقرير لجنة التدقيق
22	تقرير المكافآت
26	تقرير مجلس الإدارة
28	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
32	كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
34	الإدارة التنفيذية
36	البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 مع تقرير مراقب الحسابات المستقل



مجلس الإدارة



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة



فهد عبدالرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة



محمد غيث الطيار
عضو مجلس الإدارة



أحمد عبدالعزيز الفريح
عضو مجلس الإدارة



بشار ناصر التويجري
عضو مجلس الإدارة



مشعل عبدالله الأنصاري
عضو مجلس الإدارة



يعقوب يوسف بندر
عضو مجلس الإدارة

مجلس الإدارة



تقرير حوكمة الشركات

تقرير حوكمة شركة أركان الكويت العقارية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 القاعدة الأولى بناء هيكل متوازن لمجلس الإدارة

تاريخ الانتخاب/ تعيين أمين السر	المؤهل العلمي والخبرة العملية	تصنيف العضو (تنفيذي/ غير تنفيذي/ مستقل)، أمين سر	الاسم
28 يونيو 2016	ماجستير إدارة أعمال خبرة 22 سنة	رئيس مجلس الإدارة	1 - فهد عبد الرحمن المخيزيم
2 فبراير 2016	بكالوريوس إدارة أعمال خبرة 11 سنة	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي	2 - عبد الرحمن حمد التركيت
2 فبراير 2016	بكالوريوس تمويل وبنوك خبرة 20 سنة	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	3 - بشار ناصر التويجري
2 فبراير 2016	بكالوريوس علوم إدارية/تمويل خبرة 15 سنة	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	4 - محمد غيث محمد الطيار
2 فبراير 2016	ماجستير إدارة أعمال خبرة 14 سنة	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	5 - يعقوب يوسف بندر
21 فبراير 2018	ماجستير في القيادة و العلوم العسكرية خبرة 18 سنة	غير تنفيذي ممثل عن نفسه	6 - مشعل عبدالله الأنصاري
2 فبراير 2016	ماجستير تمويل إسلامي خبرة 11 سنة	غير تنفيذي مستقل	7 - أحمد عبد العزيز الفريح
31 أغسطس 2016	بكالوريوس محاسبة خبرة 22 سنة	موظف / أمين السر	8 - خالد عدنان شراب

❖ تم انتخاب السيد/ مشعل الانصاري كعضو مجلس إدارة في الجمعية العامة المنعقدة في 21 فبراير 2018.



اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2018

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.

إجراءات تنسيق وحفظ محاضر اجتماع مجلس الإدارة

- يُحضر 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 اجتماعات مجلس الإدارة واللجان وتوفيرها لأعمال التدقيق المنتظم.
- وضع جدول وتبليغ تاريخ وموعد كافة اجتماعات 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 إدارة الوقت وتحديد وترتيب المواعيد، والتأكد من تجنب تعارض المواعيد والوفاء بالالتزامات، والاحتفاظ بقوائم الهواتف والعناوين.

القاعدة الثانية

التحديد السليم للمهام والمسؤوليات

إعتماد 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.
- الهيكل التنظيمية والوظيفية في الشركة وإجراء المراجعة الدورية عليها.

اسم العضو	رقم(1)المنعقد في تاريخ 2018/02/07	اجتماع رقم(2)المنعقد في تاريخ 2018/03/14	اجتماع رقم(3)المنعقد في تاريخ 2018/06/05	اجتماع رقم(4)المنعقد في تاريخ 2018/09/09	اجتماع رقم(5)المنعقد في تاريخ 2018/12/06	اجتماع رقم(6)المنعقد في تاريخ 2018/12/11	اجتماع رقم(7)المنعقد في تاريخ 2018/12/18	عدد الاجتماعات
1 - فهد عبد الرحمن المخيزيم (رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
2 - عبد الرحمن حمد التركيت (نائب رئيس مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
3 - بشار ناصر التويجري (عضو مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	اعتذر	✓	✓	6
4 - محمد غيث محمد الطيار (عضو مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
5 - يعقوب يوسف بندر (عضو مجلس الإدارة)	✓	✓	✓	✓	اعتذر	✓	✓	6
6 - مشعل عبدالله الأنصاري (عضو مجلس الإدارة)	لم يتم انتخابه بعد	✓	✓	✓	✓	✓	✓	6
7 - أحمد عبد العزيز الفريح (عضو مجلس الإدارة - مستقل)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7
8 - خالد عدنان شراب (أمين السر)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	7

❖ تم انتخاب السيد / مشعل الانصاري كعضو مجلس إدارة في الجمعية العامة المنعقدة في 21 فبراير 2018.

- 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

- 1- 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.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- متابعة تطبيق الصلاحيات والمسؤوليات الممنوحة وفقاً لمصفوفة الصلاحيات المعتمدة.
- 5- تطوير وتعديل وتحديث السياسات والإجراءات ومناقشتها واعتمادها لأفضل تطبيق.
- 6- تنفيذ نظم الرقابة الداخلية وإدارة المخاطر والتأكد من كفايتها وفعاليتها والحرص على الالتزام بنزعة المخاطر المعتمدة من قبل المجلس.
- 7- إدارة جميع الأنشطة والموارد البشرية والمالية بشكل فعال لتعظيم الأرباح وتقليل النفقات وتحقيق الأهداف واستراتيجية الشركة.
- 8- 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.

تشكيل لجنة المكافآت والترشيحات

الإسم	الصفة	إجتماع 1 بتاريخ 2018-04-29	إجتماع 2 بتاريخ 2018-12-11	إجتماع 3 بتاريخ 2019-01-09
بشار ناصر التويجري	رئيس اللجنة	✓	✓	✓
محمد غيث الطيار	عضو	✓	✓	✓
أحمد عبد العزيز الفريح	عضو	✓	✓	✓
خالد عدنان محمد	أمين السر	✓	✓	✓

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.

- إقرار الميزانيات التقديرية السنوية واعتماد البيانات المالية المرحلية والسنوية.
- الإشراف على النفقات الرأسمالية الرئيسية للشركة، وتملك الأصول والتصرف بها.
- التأكد من مدى إلتزام الشركة بالسياسات والإجراءات التي تضمن إحترام الشركة للأنظمة واللوائح الداخلية المعمول بها.
- ضمان دقة وسلامة البيانات والمعلومات الواجب الإفصاح عنها وذلك وفق سياسات ونظم عمل الإفصاح والشفافية المعمول بها.
- الإفصاح والإعلان بشكل دوري عن سير نشاط الشركة وكافة التطورات المؤثرة التي طرأت على أعمالها.
- إرساء قنوات اتصال فاعلة تتيح لمساهمي الشركة الإطلاع بشكل مستمر ودوري على أوجه أنشطتها المختلفة والتطورات الجوهرية.
- وضع نظام للحوكمة والإشراف العام عليه ومراقبة مدى فاعليته وتعديله عند الحاجة.
- 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.
- التأكد من أن الهيكل التنظيمي للشركة يتسم بالشفافية والوضوح بما يتيح عملية إتخاذ القرارات وتحقيق مبادئ الحوكمة.
- 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 تقيوض وتنفيذ الأعمال المنوطة بالإدارة التنفيذية.
- 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.

- 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 يعتره 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.
- تعيين أو عزل أيأ من أعضاء الإدارة التنفيذية ومن ذلك الرئيس التنفيذي ومن في حكمه.
- وضع سياسة وآلية تنظم العلاقة مع أصحاب المصالح والأطراف ذوي الصلة من أجل حفظ حقوقهم، والحد من تضارب المصالح.
- 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 مألمة 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.

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.

القاعدة الثالثة

اختيار أشخاص من ذوي الكفاءة لعضوية مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية

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.
- قامت لجنة الترشيحات والمكافآت بإعداد كشف تفصيلي لجميع المكافآت والمزايا والبدلات الممنوحة لرئيس مجلس الإدارة وأعضاء مجلس إدارة الشركة وأعضاء اللجان المنبثقة عن المجلس وهما لجنة إدارة المخاطر والتدقيق ولجنة الترشيحات والمكافآت، كما تضمن الكشف تفصيل المكافآت الممنوحة لقائمة أعضاء الإدارة التنفيذية.
- إعداد تقرير سنوي مفصل عن كافة المكافآت الممنوحة لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، سواء كانت مبالغ او منافع او مزايا، آيا 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.

القاعدة الرابعة

ضمان نزاهة التقارير المالية

- تعهدت الإدارة التنفيذية لمجلس الإدارة كتابيا وأنها تستعرض كافة الجوانب المالية للشركة من بيانات ونتائج تشغيلية، وأنها تعد وفق معايير المحاسبة الدولية المعتمدة من قبل هيئة أسواق المال. كما يتضمن التقرير السنوي المرفوع للمساهمين تعهدا من قبل أعضاء المجلس بسلامة ونزاهة كافة البيانات المالية والتقارير ذات الصلة بنشاط الشركة.
- 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.
- لم يكن هناك أي تعارض بين توصيات لجنة التدقيق وقرارات مجلس الإدارة. يعتمد مجلس إدارة الشركة سياسة إختيار واستقلالية مراقب الحسابات الخارجي والمعدة من قبل لجنة التدقيق وفق القوانين والتشريعات داخل دولة الكويت، حيث تضع تلك السياسة الإطار الذي يمارس من خلاله مراقب الحسابات الخارجي للشركة مهامه في الشركة، والتي توضح تماما آلية إختيار مراقب الحسابات والتحقق من استقلاليته، ومعايير الكفاءة التي يجب أن يتمتع بها والخدمات المسموح بتقديمها.

- إعداد الوصف الوظيفي للأعضاء التنفيذيين وغير التنفيذيين والأعضاء المستقلين. والتأكد من عدم إنتفاء صفة الاستقلالية عن عضو مجلس الإدارة المستقل.

لجنة التدقيق والمخاطر تشكيل لجنة التدقيق والمخاطر

اسم العضو	الصفة	إجتماع 1	إجتماع 2	إجتماع 3	إجتماع 4	إجتماع 5	إجتماع 6	إجتماع 7
اسم العضو	الصفة	بتاريخ 14 مارس 2018	بتاريخ 4 يونيو 2018	بتاريخ 9 سبتمبر 2018	بتاريخ 17 سبتمبر 2018	بتاريخ 11 ديسمبر 2018	بتاريخ 18 ديسمبر 2018	بتاريخ 8 يناير 2019
أحمد عبد العزيز الفريح	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
يعقوب يوسف بندر	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	إعتذر	✓
محمد غيث الطيار	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ياسر الناطور	أمين السر	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓
شريف عصام قرقرش	أمين السر	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗

❖ تقدم السيد/ شريف قرقرش باستقالته من الشركة بتاريخ 28 يوليو 2018 وبناء عليه تم تعيين السيد/ ياسر الناطور كأمين سر للجنة .

مهام لجنة التدقيق والمخاطر

- مراجعة مدى دقة وصحة وسلامة المعلومات المالية والتشغيلية ووسائل تحديد قياس وتصنيف المخاطر ورفع التقارير اللازمة.
- مراجعة الأنظمة الموضوعة لضمان الالتزام بالسياسات والخطط والإجراءات والقوانين واللوائح التي يمكن أن يكون لها تأثير هام على العمليات والتقارير وما إذا كانت الشركة ملتزمة بذلك.
- مراجعة وسائل حماية الأصول والتحقق من وجود تلك الأصول حيثما يكون ملائما. ومراجعة وتقييم استخدام الموارد بصورة اقتصادية وكفاءة.
- مراجعة العمليات أو البرامج للتأكد مما إذا كانت النتائج متسقة مع الأهداف والأغراض المحددة، وما إذا كان يتم تنفيذ العمليات أو البرامج وفقا لما هو مخطط.
- مراجعة عمليات محددة بناء على طلب من لجنة التدقيق أو إدارة الشركة، حسبما يكون ملائما.
- 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 لمدقق الحسابات عن تخطيط التدقيق.

القاعدة السادسة

تعزيز السلوك المهني والقيم الأخلاقية

وضع مجلس الإدارة معايير لترسيخ المفاهيم والقيم الأخلاقية في الشركة، وتتوقع 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 وتمتدح بصورة 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 مسؤل أو موظف مع جميع أصحاب المصالح في الشركة وعامة الجمهور. وتهدف هذه القواعد في نهاية الأمر إلى ضمان أن الغير ينظر إلى الشركة كمؤسسة ملتزمة بمعايير عالية من النزاهة في كافة تعاملاتها.

كجزء من حوكمة الشركات، قامت الشركة بوضع دليل سياسات لتعارض المصالح بما في ذلك الأساليب والإجراءات الضرورية لمواجهتها وإدارتها، ولتلبية هذه المتطلبات وحظر مثل هذه السلوكيات من قبل أعضاء مجلس الإدارة و الإدارة التنفيذية و الفصل بين المصالح الشخصية عن مسؤولياتهم الرسمية في الشركة.

القاعدة السابعة

الإفصاح والشفافية بشكل دقيق وفي الوقت المناسب

■ قام مجلس الإدارة بوضع نظم وسياسات للإفصاح والشفافية، وتهدف هذه النظم والسياسات إلى تحقيق العدالة والشفافية و منع تعارض المصالح و استغلال 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 2017-2018 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 بالإستقلالية، وهي مسؤولة عن إتاحة وتوفير البيانات والمعلومات والتقارير اللازمة للمستثمرين من خلال وسائل الإفصاح المتعارف عليها.

■ تحتفظ الشركة بسجل خاص بإفصاحات أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يحتوي على كل البيانات والمعلومات المطلوب الإفصاح عنها وفقاً للقوانين والتعليمات وسياسات الشركة في هذا الشأن ، كما يحتوي السجل على البيانات المتعلقة بالمكافآت والرواتب والحوافز وغيرها من المزايا المالية الأخرى، والتي يتم إدراجها في التقرير السنوي المعروف على الجمعية العامة، ويكون من حق أصحاب الشأن الاطلاع على هذا السجل خلال ساعات العمل المعتادة. التزمت الشركة بوضع سياسات وإجراءات لتمثيل الشركة بشكل عادل بحيث يكون المستثمرين الحاليين والمحتملين على إطلاع بالقرارات الإستثمارية، وتتمتع وحدة شؤون المستثمرين في الشركة بالاستقلالية اللازمة، حيث تعمل على توفير البيانات والمعلومات والتقارير في الوقت المناسب وبالدفقة اللازمة عبر وسائل الإفصاح المتعارف عليها. تقوم الشركة بتطوير البنية الأساسية لتكنولوجيا المعلومات، والإعتماد عليها بشكل كبير في عمليات الإفصاح، كما يتم إنشاء قسم مخصص لحوكمة الشركات يتم من خلاله عرض كافة المعلومات والبيانات التي تساعد المساهمين والمستثمرين الحاليين والمحتملين على ممارسة حقوقهم وتقييم أداء الشركة.

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 الشركة بحدود المخاطر وقدرتها ونزعتها إلى تحمل المخاطر المقررة؛
 - تشرف اللجنة على الإستراتيجيات والسياسات والإجراءات والأنظمة الموضوعة 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 الشركة للتوصل إلى قناعة بشأن تصميم واكتمال إطار العمل المتعلق بأنشطة الشركة 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 إلى 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.
- نظم التدقيق الداخلي
- مراجعة مدى دقة وصحة وسلامة المعلومات المالية والتشغيلية ووسائل تحديد قياس وتصنيف المخاطر ورفع التقارير اللازمة.
 - مراجعة الأنظمة الموضوعة لضمان الالتزام بالسياسات والخطط والإجراءات والقوانين واللوائح التي يمكن أن يكون لها تأثير هام على العمليات والتقارير وما إذا كانت الشركة ملتزمة بذلك.
 - مراجعة وسائل حماية الأصول والتحقق من وجود تلك الأصول حيثما يكون ملائماً. ومراجعة وتقييم استخدام الموارد بصورة اقتصادية وكفاءة.

- 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 المدقق الحسابات عن تخطيط التدقيق.

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.

يتم حفظ سجلات المساهمين لدى المقاصة والتي يتم تحديثها أولاً بأول عند كل تغيير و يمكن الاطلاع عليها من خلال الاتصال المباشر و الطلب من إدارة المقاصة و ذلك وفقاً للعقد المبرم بين أركان و المقاصة.

تعمل الشركة على تشجيع كافة فئات المساهمين على حضور إجتماعات الجمعية العامة حيث تتعدد الجمعية العامة بدعوة وحضور المساهمين وتعتبر السلطة العليا في الشركة، وتقوم الجمعية العامة بانتخاب وتعيين مجلس الإدارة الذي توكل إليه مهام التصرف نيابة عن المساهمين لحماية مصالحهم وتحقيق أهداف الشركة وتطلعاتهم.

القاعدة التاسعة إدراك 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.

تلتزم الشركة بمعايير تطبيق الحوكمة و القوانين والتعليمات الصادرة عن الجهات الرقابية بشأن أصحاب المصالح مثل قانون العمل، قانون الشركات ولائحته التنفيذية والعقود المبرمة مع أصحاب المصالح والتي توفر لهم فرصة الحصول على تعويضات فعلية في حالة انتهاك أي من حقوقهم.

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.

توفر شركة أركان الكويت العقارية لجميع اعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية الإحتياجات التدريبية اللازمة لزيادة المهارات والمعرفة لتحقيق مستوى أفضل من الإدارة والكفاءة في العمل.

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 والتزامات 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 2018.

تحرص الشركة على المساهمة بدور حيوي ومبادر في تنمية المجتمع الكويتي من خلال نشاطات المسؤولية الاجتماعية المختلفة، وخاصة تلك البرامج والحملات التي تخاطب الشباب بشكل مباشر، بهدف دعم قدراتهم ومواهبهم وتشجيعهم على التطوع المجتمعي بشتى مجالاته، كذلك تأهيل الكوادر الوطنية من خلال توفير فرص التدريب في المجالات المتخصصة لاكتساب الخبرات العملية.

تقرير لجنة التدقيق لشركة أركان الكويت العقارية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

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 المسئول عن التدقيق ومراقبي الحسابات الخارجيين ومجلس الإدارة.

تلخيص عن اجتماعات لجنة التدقيق و المخاطر

اسم العضو	الصفة	اجتماع 1	اجتماع 2	اجتماع 3	اجتماع 4	اجتماع 5	اجتماع 6	اجتماع 7	اجتماع 8
		2018-03-14	2018-06-04	2018-09-09	2018-09-17	2018-12-11	2018-12-18	2019-01-08	2018-01-09
أحمد عبد العزيز الفريح	رئيس اللجنة	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
يعقوب يوسف بندر	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	أعتذر	✓	✓
محمد غيث الطيار	عضو	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
ياسر الناطور	أمين السر	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	✓
شريف عصام قرقرش	أمين السر	✓	مستقبل	مستقبل	مستقبل	مستقبل	مستقبل	مستقبل	مستقبل

تقرير لجنة التدقيق



تقرير المكافآت

لشركة أركان الكويت العقارية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

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 واردة 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 الإنتهاء من أعمال السنة المالية ذات الصلة.

بيان مكافآت أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 (عدد الاجتماعات «7»)

مقترح المكافأة	التقييم العام	الصفة
10,750	3	رئيس مجلس الإدارة
10,750	3	نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي
9,000	3	عضو مجلس الإدارة
9,000	3	عضو مجلس الإدارة
9,000	3	عضو مجلس الإدارة
9,000	3	عضو مجلس الإدارة
9,000	3	عضو مجلس الإدارة
9,000	3	عضو مجلس الإدارة
2,000	لا ينطبق	أمين السر

تقرير المكافآت



مكافأة لجان مجلس الإدارة: لجنة المكافآت والترشيحات

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

المكافأة	التقييم	الصفة
2,000	3	رئيس اللجنة
2,000	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 شفاف 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 تتابعي 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 2018/10/31، وبناء عليه إقترحت اللجنة ما يلي:
مكافأة الموظفين عن أعمال السنة 152,993 دك ونسبة 5 % من صافي الأرباح قبل المكافآت.
بيان بمكافأة الإدارة التنفيذية في الشركة

المكافأة	معدل التقييم	الصفة
50,000	3	الرئيس التنفيذي

بيان بمكافأة الإدارة التنفيذية في الشركة

المكافأة	معدل التقييم	الصفة
10,260	A	مساعد الرئيس التنفيذي للتطوير
3,448	A	المدير التنفيذي للعمليات

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 الاستراتيجية 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 ومسماتها، ويعرض التقرير على الجمعية العامة للشركة للموافقة عليه. وتقوم الشركة بإتباع معايير الدقة والشفافية عند إعداد 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 «3»)

المكافأة	التقييم	الصفة
2,000	3	رئيس اللجنة
2,000	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 الموضوعة 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

إن منظومة الابتكار لدى شركة أركان الكويت العقارية ومبدأ تطوير الذات والسعي المستمر نحو الأفضل هو ما يعد منهجنا لدى الشركة وسياسة متبعة فيها لمواجهة كافة التحديات على المستوى المحلي والعالمي، ولا شك في أن خير ترجمة لتلك الكلمات هو تقرير الأداء المالي للشركة وما حققته من نتائج مبهرة بفضل الله.

إن ثقتكم الغالية هي محركنا الدافع الذي مكنتنا من أن نمضي قدماً في زيادة نماء أصولنا الاستثمارية الواعدة وسط تقلبات سوق العقار العالمي بشكل عام والسوق المحلي بشكل خاص وتعظيم حقوق الملكية لدينا لتصل إلى 35 مليون دينار كويتي.

مساهمينا الأعزاء

لا شك أن ثقتكم الغالية واستمراركم في دعم الخطوات الرصينة والرائدة لشركة أركان الكويت العقارية كانت وستظل دائماً معنا جنباً إلى جنب مع مجهود استثنائي وموهبة إبداعية متفردة لدى كافة العاملين في الشركة وإدارتها التنفيذية ومجلس إدارتها.

إن ثقتنا في المولى عز وجل، ومراعاة أحكام الشريعة الإسلامية، مع خططنا وسياساتنا في التنوع الاستثماري ومراقبة المخاطر، والإبداع في الأداء وتنفيذ الأعمال، والتفرد في رفع الأرباح وتقليل النفقات، مع الإنفاق الفعال والعدل على كافة أصول الشركة ومواردها البشرية والمالية، هي عقيدتنا الاستثمارية لنضمن لكم الأفضل دائماً.

نتائج الأعمال :

- 1 - بلغ إجمالي الإيرادات : 5,059,589 دينار كويتي ونسبتها 20.1 % من رأس المال.
- 2 - بلغ إجمالي المصروفات : 2,192,453 دينار كويتي ونسبتها 8.7 % من رأس المال.
- 3 - بلغ صافي الأرباح : 2,867,136 دينار كويتي ونسبتها 11.4 % من رأس المال.
- 4 - بلغت نسبة الرفع المالي 56.2 % .

ووفقاً لما تم تحقيقه من نتائج خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 والى 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 2018 والبالغة 66,500 دينار كويتي (فقط ستة وستون ألف وخمسمائة دينار كويتي لا غير).

ختاماً ، نقف أمامكم جميعاً من موظفين ومدراء، في شركة أركان الكويت العقارية، تنفيذيين وأعضاء مجلس إدارة، بكل فخر واعتزاز لما حققناه من نجاحات بفضل الله وثقتكم الغالية مساهمينا الأعزاء. لذلك، وجب وتحتم علينا أن نقدم جزيل الشكر، وأسمى آيات العرفان، لمساهمينا الأعزاء، تقديراً لدعمهم المتواصل، وأن نحيي جميع أفراد طاقم شركة أركان الكويت العقارية وإدارتها التنفيذية الحكيمة وأعضاء مجلس إدارتها الموقرين تحية إجلال وتقدير.

فهد عبد الرحمن المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على النبي الأمين وآله وصحبه أجمعين.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

إنه لمن دواعي فخري وسروري، ونيابة عن مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية، وبالأصالة عن نفسي، أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وبياناتها المالية الواعدة والمثمرة كما عودناكم دائماً.

لا يخفى على الجميع آثار التقلبات الاقتصادية العالمية والمحلية بشكل عام ، وتقلبات السوق العقاري بشكل خاص، إلا أن النجاح ليس أمراً مرتيناً بالظروف والتقلبات، بل لا يستقيم أبداً أن يكون النجاح واستمراره وليد الصدفة.

قد تؤثر التغيرات الاقتصادية على الخريطة المالية العالمية أو المحلية وعلى الموقف المالي للشركات بشكل عام ، ولكن الثبات والاستقرار والقدرة على مواجهة الظروف والتحديات كانت على رأس قائمة مهام مجلس إدارة شركة أركان الكويت العقارية وكافة الموظفين والعاملين فيها منذ التأسيس وحتى الآن.



تقرير هيئة الرقابة الشرعية



التاريخ: 1440/04/16
الموافق: 2018/12/24

تقرير هيئة الرقابة الشرعية
عن الفترة المالية 2017/11/01-2018/10/31

السادة / شركة أركان الكويت العقارية المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد:

وفقاً للسلطات المخولة لنا من قبل أعضاء الجمعية العمومية لشركة أركان الكويت العقارية وبموجب النظام الأساسي للشركة وتعليمات الجهات الرقابية ذات الصلة فإن هيئة الرقابة الشرعية تقدم تقريرها النهائي عن الفترة 2017/11/01 – 2018/10/31 وهو يتضمن ثلاثة بنود على النحو الآتي:-

أولاً : أعمال هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية بأعمالها والتي اشتملت على فحص الهياكل الإستثمارية وصيغ العقود والمنتجات والسياسات والإجراءات ، سواء بشكل مباشر أو بالتنسيق مع إدارة التدقيق الشرعي الداخلي من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرتها ضرورية لتزويدها بأدلة تكفي لإعطاء تأكيدات معقولة بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية في ضوء قرارات هيئة الرقابة الشرعية والمعايير الشرعية المعتمدة للشركة وقرارات الجهات الرقابية ذات الصلة .

ثانياً : قرارات هيئة الرقابة الشرعية :

قامت هيئة الرقابة الشرعية للشركة بالرد على جميع استفسارات الشركة وأصدرت عدد (11) قرارات.

ثالثاً : الرأي النهائي :

في رأينا وبعد دراسة جميع الإيضاحات والتأكدات التي حصلنا عليها فإننا نعتقد :

1. أن العقود والعمليات والمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2017/11/01 إلى 2018/10/31 تمت وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية .
2. إن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على عاتق المساهمين.

وصل اللهم على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين

رئيس هيئة الرقابة الشرعية أ.د. عبدالعزيز القصار
عضو هيئة الرقابة الشرعية د. عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية د. علي إبراهيم الراشد

كلمة نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

نمضي معكم في سنتنا المالية الجديدة ونحن نضع نصب أعيننا الابتكار والتطوير الدائمين لما نقدمه لكم -عملاءنا الكرام- من خدمات مميزة، محرزين بذلك أرفع مستوى من المصالح المحققة لمساهميننا الأعزاء، يسري في ذلك منهج التفرد والإبداع الذي تبنيه بهدف ارتقائنا في منزلة الريادة ضمن سوق الاستثمار العقاري.

وتماشيا مع ذلك، يطيب لي أن أنبئكم بأن نتائج السنة المالية المنتهية لم تكن مخالفة للواقع ولا بعيدة عن المتوقع، بل كانت مطابقة بدرجة مشرفة لتوجهات مجلس الإدارة وللمساعي المشكورة للإدارة التنفيذية وسائر العاملين لدى الشركة، حيث ارتفع إجمالي حقوق الملكية لدى شركة أركان الكويت العقارية إلى خمسة وثلاثين مليون دينار كويتي بنسبة ارتفاع تقدر بـ 3.4% وبربحية تساوي 11.57 فلس للسهم الواحد خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018.

الحضور الكريم للاجتماع، ثقتكم الغالية هي مصدر الدعم الحقيقي لنا، ورضا عملائنا هو ما نتخذه مقياسا دقيقا وحكما عدلا لتقييم مستوى الأداء لدينا، وعلى ضوء ذلك نسعى دائما وبشكل دؤوب نحو تطوير خطط الاستثمار العقاري لدينا لدعم وتعميق الشراكة مع مؤسسات الدولة، وتفعيل نشاطات استثمارية جديدة ومتنوعة، واضعين في غاية الاعتبار ضمن خطتنا هذه الاستغلال الأمثل لأصول شركة أركان الكويت العقارية ورفع نسب الإشغال لها، مراعين تمام المراعاة ضرورة الاستثمار الحاذق لأي من الفرص السانحة التي من شأنها تعزيز مكانة شركتنا في السوق أو زيادة معدل الربحية لدينا، مسخرين لذلك قدرة فرق العمل المتميزة لدينا على إجراء دراسات الجدوى الدقيقة، والتقييم المهني المحترف.

واتساقا مع منهجنا في التطوير والابتكار، نسعى -إضافة إلى ما ذكر- نحو اختراق الأسواق الجديدة باتباع سياسة تنوع المحافظ والعقارات لتشمل كلا من: العقارات التجارية والعقارات الاستثمارية والصناعية والسكنية وعقارات الخدمات الفندقية والرعاية الصحية بجانب العديد من الخدمات العقارية الأخرى المتميزة.

ووفاء بعهدا للكويت الحبيبة، نسعى جاهدين للمحافظة على دورنا المثمر والفعال تجاه المشهد الثقافي والاجتماعي في دولة الكويت، والمساهمة الصادقة والحثيثة بالمشاريع الخيرية والإنمائية التي تعود على مجتمع الكويت بالفائدة والخير، محافظين مع ذلك على الإيفاء بمتطلبات تمويلنا الإسلامي على خير وجه ومنوال.

وختاما، يطيب لي أن أصرح لكم بسعادتي بأن أكون معكم، ونحن نسمع ونرى تفاصيل النجاح الكبير والإنجاز المشرف، آملا أن ألتقيكم دائما على هذا الحال وعلى أحسن حال، وتستمر ثقتكم الغالية، ويستمر النجاح، ويستمر التطوير الدائم والتقدم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

عبد الرحمن حمد التركيت

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على النبي الأمين وعلى آله وصحبه أجمعين.

مساهمونا الأفاضل، عملاؤنا الأعزاء، باسمي وباسم جميع الإدارات والعاملين لدى شركة أركان الكويت العقارية، يطيب لي أن أحياكم تحية تقدير ممزوجة بالشكر على ما حققناه معكم من نجاحات مشرفة خلال السنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018، والتي لا أخفي عليكم قد تحققت وفقا لخطة العمل والتطوير لدى شركة أركان الكويت العقارية وبتأييد طيب ودعم وتمكين مباركين منكم جميعا.



الإدارة التنفيذية



عبدالرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي



معاذ محمد الشايخ
مساعد الرئيس التنفيذي - التطوير



ياسر الناطور
المدير التنفيذي - العمليات



براك جمال المزيرعي
مدير إدارة الاستثمار العقاري



خالد عدنان محمد
مدير إدارة الشؤون الإدارية والموارد البشرية



أنس عويدات
المدير المالي

الإدارة التنفيذية



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

البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية
في 31 أكتوبر 2018
مع تقرير مراقب الحسابات المستقل



تقرير مراقب الحسابات المستقل
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

تمثل محفظة العقارات الاستثمارية للمجموعة (والتي تشمل بصورة رئيسية العقارات الاستثمارية والعقارات قيد التطوير) نسبة 92% من إجمالي الموجودات كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: 93%) وقد تم قياسها بالقيمة العادلة بمبلغ 50,437,712 دينار كويتي كما في ذلك التاريخ (2017: 51,897,000 دينار كويتي).

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

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، من بين أمور أخرى، ما يلي:

- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى كفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين.
- ◀ لقد قمنا بتقييم كافة تقارير التقييم فيما لو كانت طرق التقييم المطبقة من قبل المقيمين الخارجيين مقبولة لغرض تقييم تلك العقارات الاستثمارية.
- ◀ لقد قمنا بتقييم مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقار، بما في ذلك التقديرات والافتراضات الرئيسية المستخدمة من قبل المقيمين الخارجيين عن طريق مقارنتها بأمور أخرى منها الإيجارات السائدة في السوق وعوائد السوق والدليل على المعاملات السوقية التي يمكن مقارنتها والمعلومات المعلنة الأخرى المتاحة والمتعلقة بقطاع العقار.
- ◀ 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 و16 حول البيانات المالية المجمعة.

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

البيان والتصديق وشركائهم
إرنتست ويونغ
محاسبون قانونيون
مستوفون رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بينك الطابق ١٨ - ٢٠
شارع أحمد الجابر



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 أكتوبر 2018 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ واليضاحات 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 2018 وعن أدائها المالي المجموع وتدققاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

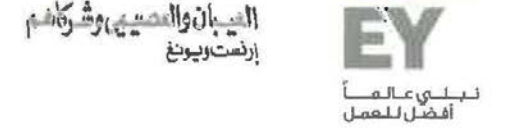
أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب 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 بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات ووفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا.

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.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة المرفقة.



تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تشمل المعلومات الأخرى المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، وذلك بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب 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 مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجها في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

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 تعترض 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 مراقب 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 مراقب 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.



القيادان والتصيني وشركاهم
إرنست ويونغ

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقييم 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.
- 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 مراقب 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 مراقب 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 بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي 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 مراقب 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

بيان الدخل الشامل المجموع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

المشيدان والمصممين وشركاهم
إرنست ويونغEY
نبلني عالماً
أفضل للعملتقرير الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة 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 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

EY
المشيدان والمصممين وشركاهم
إرنست ويونغ

بدر عادل العبدالجادر


بدر عادل العبدالجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
المشيدان والمصممين وشركاهم18 ديسمبر 2018
الكويت


2017	2018	إيضاحات
دينار كويتي	دينار كويتي	
3,212,735	3,447,367	الإيرادات
(235,038)	(281,808)	إيرادات تأجير عقارات
2,977,697	3,165,559	مصروفات عقارات
820,381	-	صافي إيرادات تأجير عقارات
1,980,477	1,686,832	أرباح تقييم عقارات استثمارية
-	27,255	أرباح من بيع عقارات استثمارية
7,804	39,290	أرباح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
3,504	41,341	أتعاب إدارة وحوافز
6,879	99,312	إيرادات توزيعات أرباح
5,796,742	5,059,589	إيرادات أخرى
(707,562)	(853,321)	المصروفات
(791,868)	(747,463)	تكاليف موظفين
(220,597)	-	تكاليف تمويل
(263,380)	(390,148)	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(1,983,407)	(1,990,932)	مصروفات إدارية أخرى
3,813,335	3,068,657	الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(34,320)	(27,618)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(95,969)	(76,716)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(38,387)	(30,687)	زكاة
(66,500)	(66,500)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,578,159	2,867,136	ربح السنة
-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,578,159	2,867,136	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
14.46 فلس	11.57 فلس	3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			موجودات غير متداولة
			ممتلكات ومعدات
179,931	532,712		عقارات استثمارية
51,897,000	50,437,712	4	موجودات مالية متاحة للبيع
2,376,330	2,376,330	6	
54,453,261	53,346,754		
			موجودات متداولة
	394,000	18	دفعة مقدما لحياسة عقارات استثمارية
358,833	273,915		أرصدة مدينة
972,479	788,597		النقد والأرصدة لدى البنوك
1,331,312	1,456,512		
55,784,573	54,803,266		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
25,114,998	25,114,998	7	علاوة إصدار أسهم
77,200	77,200	7	أسهم خزينة
(182,758)	-	8	احتياطي أسهم خزينة
68,734	-	8	احتياطي اجباري
3,435,048	3,741,914	9	احتياطي عام
-	154,524	8	أرباح مرحلة
5,418,618	5,999,122		
33,931,840	35,087,758		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
			دائنو تمويل إسلامي
5,000,582	-	10	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
123,265	57,034		
5,123,847	57,034		
			مطلوبات متداولة
15,920,066	18,902,237	10	دائنو تمويل إسلامي
808,820	756,237	11	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
16,728,886	19,658,474		
21,852,733	19,715,508		
55,784,573	54,803,266		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عبد الرحمن حمد التركيت
نائب رئيس مجلس الإدارة
والرئيس التنفيذي


فهد عبد الرحمن المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 الى 18 تشكل جزء من البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجموع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	أنشطة العمليات
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,578,159	2,867,136		ربح السنة
24,894	100,255		تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:
(820,381)	-	4	استهلاك
(1,980,477)	(1,686,832)	4	أرباح تقييم عقارات استثمارية
-	(27,255)		ربح من بيع عقارات استثمارية
(3,504)	(41,341)		ربح من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
33,661	40,367		إيرادات توزيعات أرباح
220,597	-	6	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
791,868	747,463		خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
1,844,817	1,999,793		تكاليف تمويل
			تعديلات في رأس المال العامل:
(293,230)	(108,407)		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
88,126	(45,295)		أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
1,639,713	1,846,091		النقد الناتج من العمليات
(169,383)	(106,598)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
1,470,330	1,739,493		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(48,644)	(259,711)		إضافات إلى ممتلكات ومعدات
-	(394,000)	18	دفعة مقدما لحياسة عقارات استثمارية
(9,975,604)	-	4	شراء عقارات استثمارية
(6,498)	(1,000,712)	4	إنفاق رأسمالي على عقارات قيد التطوير
4,094,727	4,146,832	4	متحصلات من بيع عقارات استثمارية
-	27,255		متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
3,504	41,341		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(5,932,515)	2,561,005		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(691,153)	(790,289)		تكاليف تمويل مدفوعة
7,251,078	(1,975,585)		صافي المحصل من دائني تمويل إسلامي
-	268,548	8	المحصل من بيع أسهم خزينة
(1,970,620)	(1,987,054)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
4,589,305	(4,484,380)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
127,120	(183,882)		صافي (النقص) / الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
845,359	972,479		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 نوفمبر
972,479	788,597		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 أكتوبر
			معاملات غير نقدية تم استبعادها من بيان التدفقات النقدية:
-	(193,325)		أرصدة مدينة وموجودات أخرى
-	193,325		شراء ممتلكات ومعدات
-	-		

إن الإيضاحات المرفقة من 1 الى 18 تشكل جزء من البيانات المالية المجمعة

	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018	31 أكتوبر 2017	31 أكتوبر 2018
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (إيضاح 9)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بيع أسهم خزينة (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
التحويل إلى الاحتياطي العام (إيضاح 8)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 1 نوفمبر 2017	33,931,840	5,418,618	-	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح السنة	2,867,136	2,867,136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	2,867,136	2,867,136	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)	(1,979,766)	(1,979,766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (إيضاح 9)	-	(306,866)	-	306,866	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بيع أسهم خزينة (إيضاح 8)	268,548	-	-	-	85,790	182,758	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
التحويل إلى الاحتياطي العام (إيضاح 8)	-	-	154,524	-	(154,524)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 1 نوفمبر 2016	32,333,447	4,201,559	-	3,053,714	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ربح السنة	3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	3,578,159	3,578,159	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)	(1,979,766)	(1,979,766)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
التحويل إلى الاحتياطي الإجمالي (إيضاح 9)	-	(381,334)	-	381,334	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 31 أكتوبر 2017	33,931,840	5,418,618	-	3,435,048	68,734	(182,758)	77,200	25,114,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 31 أكتوبر 2018	35,087,758	5,999,122	154,524	3,741,914	-	-	77,200	25,114,998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 18 تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة

1. معلومات حول الشركة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وفقاً لقرار أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم في 18 ديسمبر 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 (بورصة الكويت). إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو منطقة الشرق، برج الحمراء، الدور 66، ص.ب. 20678 الصفاة - 13067، دولة الكويت.

قامت الشركة الأم في 23 أبريل 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 الشركة الأم وشركتها التابعة (انظر الايضاح رقم 2.5 أدناه).

إن الشركة الأم تعمل بشكل أساسي في تقديم الخدمات العقارية وإدارة العقارات الإستثمارية وقد تم تأسيسها للقيام 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 الأم 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 الأم.
- 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 والمنتجعات 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).

يجوز للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها داخل وخارج الكويت بصفة أصلية أو بالوكالة للغير، ويجوز للمجموعة أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاو أعمالاً شبيهة بأعمالها أو أعمالاً أخرى والتي قد تعاونها على تحقيق أغراضها الأساسية في الكويت أو الخارج، كما يجوز للشركة الأم أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

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، 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 الإيضاح رقم 10.

كما في 31 أكتوبر 2018، بلغ صافي المطلوبات المتداولة للمجموعة 18,201,962 دينار كويتي (2017: 15,397,574). تتضمن المطلوبات المتداولة دائني تمويل إسلامي بمبلغ 18,902,237 دينار كويتي (2017: 15,920,066) دينار كويتي) وتستحق بموجب الشروط التعاقدية خلال 12 شهر من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

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

- اعترفت المجموعة بصافي ربح بمبلغ 2,867,136 دينار كويتي كما حققت تدفقات نقدية تشغيلية إيجابية بمبلغ 1,739,493 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018؛
- 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 الأجل الحالية وفقاً لما هو وارد في الإيضاح 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 المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، قامت المجموعة للمرة الأولى بتطبيق التعديل الوارد أدناه والذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 نوفمبر 2017، لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معيار أو تفسير أو تعديل آخر صدر ولكن لم يسر بعد.

فيما يلي طبيعة وتأثير هذه التعديلات؛

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

إن التعديلات تتطلب من المنشآت تقديم إفصاحات حول التغيرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل؛ بما في ذلك كلاً من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية)، عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا ينبغي على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترات السابقة. قامت المجموعة بتقديم معلومات عن الفترة الحالية والمقارنة في الإيضاح رقم 10.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير ذات الصلة بهذه المجموعة الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ اصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة، إن هذه القائمة من المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة ان يكون لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عند تطبيقها في تاريخ مستقبلي، تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية في 9 يوليو 2014 الذي يحل محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس، وكافة الإصدارات السابقة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر، باستثناء محاسبة التغطية، والتي تستوجب التطبيق بأثر رجعي إلا أن عرض معلومات المقارنة ليس إلزامياً. فيما يتعلق بمحاسبة التغطية، تسري المتطلبات بشكل عام في المستقبل، مع بعض الاستثناءات المحدودة.

تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولن تعيد إدراج المعلومات المقارنة. خلال 2018، قامت المجموعة بإجراء تقييم مفصل لتأثير كافة الجوانب الثلاثة للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتاحة حالياً وقد يخضع للتغيرات الناتجة من المعلومات المقبولة المؤيدة الإضافية المتاحة للمجموعة في 2019 عند قيام المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. بشكل عام، لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على بيان المركز المالي المجمع وحقوق الملكية باستثناء أثر تطبيق متطلبات انخفاض القيمة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. تتوقع المجموعة زيادة مخصص الخسائر مما يؤدي إلى تأثير سلبي على حقوق الملكية وفقاً لما هو موضح أدناه.

(أ) التصنيف والقياس

لا تتوقع المجموعة أي تأثير جوهري على مركزها المالي أو حقوق ملكيتها المجمعين عند تطبيق متطلبات التصنيف والقياس ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9. كما تتوقع الاستمرار في القياس وفقاً للقيمة العادلة لكافة الموجودات المالية المدرجة حالياً بالقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

■ بعض الأسهم غير المسعرة المحتفظ بها حالياً كمحاكاة للبيع بمبلغ 2,281,540 دينار كويتي والتي لا يتم تداولها في سوق نشط ولا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها تدرج بالتكلفة بالصافي بعد انخفاض القيمة، إن هذه المتطلبات المتعلقة بالاستثمارات في أسهم غير مسعرة لا يجوز الاستمرار في تطبيقها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. بدلاً من ذلك، فإن كافة الاستثمارات في أسهم المدرجة بالتكلفة يجب قياسها وفقاً للقيمة العادلة، وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، ستقوم المجموعة بتصنيف هذه الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مع ادراج أي فرق بين القيمة الدفترية سابقاً والقيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في تاريخ التطبيق المبدئي.

■ يتم الاحتفاظ بعقود الإيجار المدينة والأرصدة المدينة الأخرى لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية ومن المتوقع أن ينشأ عنها تدفقات نقدية تمثل فقط مدفوعات المبلغ الأساسي والفوائد فقط. قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لهذه الأدوات وتوصلت إلى أنها تستوفي معايير قياس التكلفة المطلقة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وبالتالي، فإن إعادة تصنيف هذه الأدوات ليس مطلوب.

■ بشكل عام، سيظل تصنيف المطلوبات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كما هو وفقاً لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. إن التأثير الرئيسي في القياس من تصنيف المطلوبات ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 يتعلق بعناصر الأرباح أو الخسائر للمطلوبات المالية المصنفة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تختص بالتغيرات في مخاطر الائتمان. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الاعتراف بهذه العناصر ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ما لم تؤدي هذه المعاملة إلى فروق محاسبية بين الأرباح أو الخسائر أو تعمل على زيادتها. وفي هذه الحالة، تعرض كافة الأرباح والخسائر على هذا الالتزام (بما في ذلك الأثار المترتبة على التغيرات في مخاطر الائتمان) في الأرباح أو الخسائر، لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وبالتالي، فإن هذه المتطلبات لم يكن لها تأثير على المجموعة.

ب) انخفاض القيمة

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل خسائر الائتمان المتوقعة لكافة عقود الإيجار المدينة والأرصدة المدينة الأخرى سواء خلال فترة 12 شهر أو على مدى عمر الأرصدة المدينة، وستقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة كما ستقوم بتسجيل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر كافة الأرصدة المدينة، على الرغم من ذلك، تعمل الإدارة حالياً على تقييم حجم هذا التأثير ولا تتوقع أن يكون لتطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تأثير مادي على المجموعة.

ج) محاسبة التغطية

لم تقم المجموعة بتطبيق محاسبة التغطية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39، ولن تقوم بتطبيق محاسبة التغطية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 والمعدل في ابريل 2016 ويقدم نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

يجل معيار الإيرادات الجديد محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية، ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018.

تعتزم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب إلا أن الإدارة لا تتوقع أن يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15 - عقود التأجير التشغيلي - الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27 - تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتمييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي، باستثناء أن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يلزم المستأجر الحالي بتصنيف عقد التأجير من الباطن بالرجوع إلى الأصل المرتبط بحق الاستخدام الناتج من عقد التأجير الرئيسي، وليس بالرجوع إلى الأصل الأساسي. ولكن ليس لهذا التغيير أي تأثير على تصنيف عقد التأجير من الباطن لدى المجموعة.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل القيام بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15.

حيث أن المجموعة تمثل المؤجر بشكل أساسي، بعيداً عن الإفصاحات الإضافية، فإنها لا تتوقع أن يؤدي المعيار الدولي للتقارير المالية 16 إلى أي تغيير مادي على بياناتها المالية المجمعة.

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري، تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام، إن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعتبر دليلاً كافياً على التغيير في الاستخدام، ينبغي على المنشآت تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي فيما يتعلق بالتغيرات في الاستخدام التي تقع في أو بعد بداية فترة البيانات المالية السنوية التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التعديلات لأول مرة. كما ينبغي على المنشآت إعادة تقييم تصنيف العقار المحتفظ به في ذلك التاريخ وكذلك إعادة تصنيف العقار بما يعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ، متى أمكن ذلك، ولا يسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 إلا إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات ويجب الإفصاح عن ذلك. تقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عندما تصبح سارية المفعول، ومع ذلك، نظراً لأن الممارسات الحالية للمجموعة متفقة مع الإفصاحات الصادرة، لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتألف البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2018، 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 تغييرات 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 وفقاً للقيمة العادلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

اسم الشركة المحتفظ بها مباشرة	بلد التأسيس الأنشطة الرئيسية	نسبة الملكية الفعالية كما في 31 أكتوبر 2018	نسبة الملكية الفعالية كما في 31 أكتوبر 2017
شركة أركان الكويت للتكييف والتبريد ومقاولاتها ش.م.و.	الكويت	100%	100%
أجهزة التكييف والتبريد ومقاولاتها			

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 أو المستحق، وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل بصفة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها، حيث أنها هي الملتزم الرئيسي في جميع ترتيبات إيراداتها ولديها نطاق تسعير وتتعرض أيضاً لمخاطر الاعتماد، 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.

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 ونقد 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

يكون الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع سداده 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 كمؤجر

إن عقود التأجير التي لا تقوم المجموعة بموجبه 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 الدفترية للأصل المستأجر بناءً على نفس الأسس المتبعة لتسجيل إيرادات التأجير. وتسجل مدفوعات الإيجار المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

ممتلكات ومعدات

تدرج الممتلكات 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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للممتلكات 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 الممتلكات والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة مستقلة، ويتم شطب القيمة الدفترية للبنود المستبدل، كما يتم رسملة المصروفات الأخرى اللاحقة فقط عندما تؤدي إلى زيادة المزايا الاقتصادية المستقبلية للبنود ذي الصلة من الممتلكات والمعدات، ويتم تحقق كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر عند تكبدها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

ممتلكات ومعدات (تتمة)

إن بند الممتلكات 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 الدفترية للأصل) في الأرباح أو الخسائر 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 المجمعة 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 قيمة 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 وقيمه 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 الدفترية 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 المجمعة 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 الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده وكذلك لا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك في حال عدم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الأرباح أو الخسائر، ما لم يتم إدراج الأصل بالمبلغ المعاد تقييمه.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كليهما، تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التحقق المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة والتي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن الأرباح أو الخسائر في الفترة التي تنشأ خلالها، يتم تحديد القيم العادلة استناداً إلى تقارير التقييم السنوية المعدة من قبل مقيم خارجي مستقل معتمد باستخدام نموذج تقييم موصى به من قبل لجنة معايير التقييم الدولية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية إما عند استبعادها أو عند سحبها نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعادها، يدرج أي فرق بين صافي المحصل المستبعد والقيمة الدفترية للأصل ضمن الأرباح أو الخسائر في فترة الاستهلاك.

تتم التحويلات إلى (أو من) العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام، 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 للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

الموجودات المالية

التحقيق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقيق المبدئي وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، والقروض والمدنيين، والاستثمارات المحفوظ 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 ومدنيون
- موجودات مالية متاحة للبيع

قروض ومدنيون

هذه الفئة هي الأكثر صلة للمجموعة، وتتمثل بصورة رئيسية من الايجار 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 الايجار والأرصدة المدينة الأخرى بمبلغ الفاتورة الأصلي إلا إذا كانت القيمة الزمنية للأموال جوهرية. 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.

موجودات مالية متاحة للبيع

تتألف الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم، إن الموجودات المالية في أسهم المصنفة كممتاحة للبيع هي تلك التي لا يتم تصنيفها كمحفوظ بها لغرض المتاجرة أو المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

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 الدفترية الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً 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.

قروض وسلفيات

تخضع القروض والسلفيات إلى مخصص مخاطر الائتمان لانخفاض قيمة القروض في حالة وجود دليل موضوعي على أن المجموعة لن تتمكن من تحصيل كافة المبالغ المستحقة. تتمثل قيمة المخصص في الفرق بين القيمة الدفترية 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. ويتم الاعتراف بمبلغ الخسائر الناتج من انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

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 للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض جوهري أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته، يتم تقييم الانخفاض «الجوهري» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و«المتواصل» مقابل الفترة التي تتخفف فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية، وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسارة من انخفاض قيمة ذلك الاستثمار مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر - من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر، إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم ردها من خلال الأرباح أو الخسائر، ويتم إدراج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى، لا يجوز رد خسائر انخفاض القيمة بالنسبة للاستثمار في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة المدرجة بالتكلفة نظراً لتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها.

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

المطلوبات المالية

التحقق المبدي 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 المبدي.

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 والمصروفات المستحقة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض وسلفيات

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

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء 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 لالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر.

مقاصة الأدوات المالية

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 بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرياً 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.

المعاملات والأرصدة بعملات أجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائد للعملة الرئيسية بتاريخ المعاملة المؤهلة للاعتراف بها لأول مرة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية. ويتم الاعتراف بكافة الفروق في الأرباح أو الخسائر.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة، يتم التعامل مع الأرباح أو الخسائر الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بنفس طريقة الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبيد (أي، أن فروق التحويل للبنود التي تسجل الأرباح أو الخسائر من قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر، تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم 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.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح الشركة الأم 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 استدلالي) ناتج من حدث سابق، ومن المحتمل أن 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 الى رغبة المجموعة في او قبل نهاية فترة البيانات المالية المجمعة إلا أنه لم يتم توزيعها في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة.

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 الى الأرباح المحتفظ بها ثم تحمل الى 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 الى زيادة عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية، كما يؤدي الى تخفيض متوسط تكلفة السهم دون التأثير على اجمالي 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الاحكام الآتية التي كان لها اثراً جوهرياً كبيراً 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 إذا 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 الأرباح أو الخسائر» 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 جوهري 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 «الجوهري» أو «المتواصل» تتطلب أحكاماً هامة، 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 4. عقارات استثمارية

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	في 1 نوفمبر
40,451,707	51,897,000	إضافات 1
12,739,162	1,000,712	مستبعدات 2
(2,114,250)	(2,460,000)	التغير في القيمة العادلة 3
820,381	-	
51,897,000	50,437,712	في 31 أكتوبر

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	عقارات قيد التطوير
1,866,000	3,946,591	عقارات مطورة
50,031,000	46,491,121	
51,897,000	50,437,712	

1 - خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، تكبدت المجموعة إنفاق رأسمالي فيما يتعلق ببعض العقارات قيد التطوير بمبلغ 1,000,712 دينار كويتي، يتضمن الإنفاق الرأسمالي تكاليف اقتراض تم رسملتها خلال السنة بمبلغ 190,726 دينار كويتي (2017: لا شيء)، إضافة إلى ذلك، قامت المجموعة بحيازة عقارات مطورة وعقارات قيد التطوير بمبلغ لا شيء ومبلغ لا شيء على التوالي (2017: 9,639,714 دينار كويتي و3,099,448 دينار كويتي على التوالي، منها دفعة مقدماً تم سدادها خلال سنة 2016 بمبلغ 2,757,060 دينار كويتي).

2 - خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، قامت المجموعة ببيع بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 2,460,000 دينار كويتي (2017: 2,114,250 دينار كويتي) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 4,146,832 دينار كويتي (2017: 4,094,727 دينار كويتي) مما أدى إلى ربح محقق من البيع بمبلغ 1,686,832 دينار كويتي (2017: 1,980,477 دينار كويتي).

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 39,879 دينار كويتي مقارنة بقيمتها الدفترية كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: زيادة بمبلغ 820,381 دينار كويتي). ولكن قررت الإدارة عدم المحاسبة عن الربح في بياناتها المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 نظراً لعدم وجود أي تأثير جوهري لذلك على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة) 2.6 الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

التقديرات والافتراضات

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

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 جوهرية.

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. 2012/5) بشأن تقييم العقارات.

يتم قياس العقارات الاستثمارية بناءً على تقديرات تم اعدادها من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين، يعرض الايضاح رقم 4 الطرق الجوهرية 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:

2017	2018	
3,578,159	2,867,136	ربح السنة (دينار كويتي)
247,470,718	247,763,039	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
14.46	11.57	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 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 إلى آليات التقييم المستخدمة والتي تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13. لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال السنة.

قياس القيمة العادلة

تقوم الإدارة في تاريخ البيانات المالية المجمعة 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 إلى 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 الأرباح أو الخسائر 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.

آليات التقييم	القيمة العادلة 2018	القيمة العادلة 2017	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	تتراوح بين	تتراوح بين
	دينار كويتي	دينار كويتي		2017	2018
طريقة رسملة الإيرادات	46,491,121	48,831,000	● متوسط الأيجار (للمتر المربع) (دينار كويتي)	5-8	5-8
			● معدل العائد	7.34%-11.10%	8.08%-13.49%
طريقة المقارنة بالسوق	3,946,591	3,066,000	● السعر (للمتر المربع) (دينار كويتي)	402-533	402-533

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 4. عقارات استثمارية (تتمة)

تحليل الحساسية

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

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

التأثير على ربح السنة

التغيرات في افتراضات التقييم	2018	2017
	دينار كويتي	دينار كويتي
متوسط الأيجار	2,442,550	2,441,550
معدل العائد	2,213,863	2,861,712
سعر المتر المربع	79,329	153,300

5. تكاليف موظفين

مصرفات رواتب
مكافأة نهاية الخدمة ومصرفات الاجازات
تكاليف موظفين أخرى

2018	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
683,255	550,638
92,810	80,349
77,256	76,575
853,321	707,562

6. موجودات مالية متاحة للبيع

أوراق مالية مسعرة
أوراق مالية غير مسعرة

2018	2017
دينار كويتي	دينار كويتي
94,790	94,790
2,281,540	2,281,540
2,376,330	2,376,330

يتم قياس القيمة العادلة للأوراق المالية المسعرة بناءً على الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة. تدرج الأوراق المالية غير المسعرة التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة منها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39). لا توجد سوق نشطة لهذه الاستثمارات ولم يتوافر معاملات حديثة لها تشير إلى القيمة العادلة الحالية لها. بناءً على التقييم الداخلي للإدارة، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، قامت المجموعة بالاعتراف بخسائر انخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء (2017: 121,025 دينار كويتي) فيما يتعلق بالأوراق المالية المسعرة، وبمبلغ لا شيء (2017: 99,572 دينار كويتي) لبعض الأوراق المالية غير المسعرة في بيان الأرباح أو الخسائر للمحاسبة عن الظروف العكسية التي تؤثر على بعض الاستثمارات وعليه تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى قيمة الإسترادية.

9. إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 احتياطي اجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي اقتطاع 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 الأم أن تقرر وقف هذا الاقتطاع السنوي 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	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
21,207,148	19,222,573
(286,500)	(320,336)
20,920,648	18,902,237

المبلغ إجمالي
ناقصاً: ربح مؤجل مستحق

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل

1 نوفمبر 2017	صافي التدفقات التحويلات خلال 31 أكتوبر 2017	النقدية	دينار كويتي
دينار كويتي <td>دينار كويتي <td>دينار كويتي <td>دينار كويتي </td></td></td>	دينار كويتي <td>دينار كويتي <td>دينار كويتي </td></td>	دينار كويتي <td>دينار كويتي </td>	دينار كويتي
5,000,582	(5,000,582)	-	18,902,237
15,920,066	5,000,582	(2,018,411)	20,920,648
20,920,648	-	(2,018,411)	18,902,237

الجزء غير المتداول من القروض البنكية
الجزء المتداول من القروض البنكية
إجمالي المطلوبات من القروض البنكية

1 نوفمبر 2016	صافي التدفقات التحويلات خلال 31 أكتوبر 2017	النقدية	دينار كويتي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	5,000,582	-	15,920,066
13,669,570	(5,000,582)	7,251,078	20,920,648
13,669,570	-	7,251,078	13,669,570

الجزء غير المتداول من القروض البنكية
الجزء المتداول من القروض البنكية
إجمالي المطلوبات من القروض البنكية

تمثل هذه المبالغ تسهيلات تمويل التورق التي تم الحصول عليها من مؤسسات التمويل المحلية التي تم إدراجها في اتفاقيات بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.56 (31 أكتوبر 2017: 4.333%) سنوياً. يتم استحقاق التسهيلات خلال 12 شهر من تاريخ نهاية فترة البيانات المالية.

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 أبرمتها كما لم تتعرض في أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض.

6. إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

تم عرض تعرض المجموعة لمخاطر السوق فيما يتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع في الايضاح رقم 14.1.3. تم عرض إفصاحات قياس القيمة العادلة في الإيضاح رقم 14.

7. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات الأرباح

أ- رأس المال

عدد الاسهم	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل
2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
251,149,980	251,149,980
25,114,998	25,114,998

أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة بالكامل نقداً)

ب- علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

ج- توزيعات مدفوعة ومقترحة

2017	2018
1,979,766	1,979,766
1,979,766	2,009,200

توزيعات أرباح نقدية تم سدادها والإعلان عنها
توزيعات الأرباح النهائية لسنة 2017: 8 فلس للسهم (2016: 8 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)
توزيعات أرباح مقترحة على الأسهم العادية:
توزيعات أرباح نقدية مقترحة لسنة 2018: 8 فلس للسهم (2017: 8 فلس للسهم) (باستثناء أسهم الخزينة)

تخضع توزيعات الأرباح المقترحة على الأسهم العادية إلى موافقة الجمعية العمومية السنوية ولا يتم الاعتراف بها كالتزام كما في 31 أكتوبر.

8. أسهم خزينة

2017	2018
3,679,266	-
1.46%	-
182,758	-
316,417	-

عدد أسهم الخزينة

النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)

التكلفة (دينار كويتي)

القيمة السوقية (دينار كويتي)

قامت الشركة الأم خلال السنة ببيع أسهم الخزينة بالكامل بمبلغ 114,024 دينار كويتي (بالصافي بعد احتياطي أسهم الخزينة) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 268,548 دينار كويتي، تم تحويل في الرصيد الدائن « احتياطي أسهم الخزينة » إلى « الاحتياطي العام » عند بيعها بالكامل وفقاً لتعليمات هيئة أسواق المال.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

11. أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,561	41,794	إجازات موظفين مستحقة
258,424	236,734	مصروفات مستحقة ❖
120,157	130,113	إيرادات تأجير مؤجلة
386,678	347,596	مطلوبات أخرى ❖❖
808,820	756,237	

❖ إن المبلغ المدرج ضمن مصروفات مستحقة يمثل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة بمبلغ 66,500 دينار كويتي (2017: 66,500 دينار كويتي).

❖❖ إن المبلغ المدرج ضمن المطلوبات الأخرى يمثل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة بمبلغ 135,021 دينار كويتي (2017: 168,676 دينار كويتي).

لمزيد من التوضيح حول عمليات إدارة مخاطر السيولة لدى المجموعة، راجع الإيضاح رقم 14.

12. إفصاحات الأطراف 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 2018.

شروط وبنود المعاملات مع أطراف ذات علاقة

يتم إجراء المعاملات مع أطراف ذات العلاقة وفقاً لشروط مماثلة لتلك السائدة على أسس متكافئة، 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 2018 أي انخفاض في قيمة الأرصدة المدينة المتعلقة بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة (2017: 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.

موظفو الإدارة العليا

يتكون موظفو الإدارة العليا من أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة الذين لديهم صلاحية ومسؤولية تخطيط وتوجيه ورقابة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مكافأة موظفي الإدارة العليا:

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
145,260	168,653	مزايا قصيرة الأجل
13,769	26,032	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
159,029	194,685	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

12. إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 66,500 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 (2017: 66,500 دينار كويتي). وتخضع هذه التوصية على موافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

13. مطلوبات محتملة والتزامات

التزامات رأسمالية

كما في 31 أكتوبر 2018، لدى المجموعة عقود انشائية سارية مع أطراف أخرى وبالتالي لديها التزامات مستقبلية تتعلق بمصروفات رأسمالية تتعلق بالعقارات الاستثمارية قيد التطوير بمبلغ 500,316 دينار كويتي (2017: 23,000 دينار كويتي). ولا توجد أي التزامات تعاقدية فيما يتعلق بالعقارات الاستثمارية المطورة.

التزامات التأجير التشغيلي - المجموعة كمستأجر

أبرمت المجموعة عقد تأجير تشغيلي لإيجار مساحة وتبلغ مدة العقد 5 سنوات، لدى المجموعة خيار تأجير الأصل لمدة مماثلة.

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

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
174,113	124,523	خلال سنة واحدة
401,766	498,092	بعد سنة واحدة وليس أكثر من خمس سنوات
575,879	622,615	

مطالبات قضائية محتملة

قام بعض المؤجرين لدى المجموعة بالبدا في اتخاذ إجراءات ضد المجموعة فيما يتعلق ببعض العقارات المستأجرة، وأكد المستشار القانوني للمجموعة بأنه من الممكن وليس من المرجح أن تتجح تلك الإجراءات، وبالتالي لم يتم احتساب مخصص لأي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

المطلوبات المحتملة

اعترفت المجموعة التزام محتمل بمبلغ 768,575 دينار كويتي (2017: 762,565 دينار كويتي) فيما يتعلق بالضمانات البنكية الصادرة الى بعض المقاولين. وليس من المتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات.

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 دائتي التمويل الإسلامي والدائتين 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. وتحفظ المجموعة أيضاً بعقارات استثمارية واستثمارات في أسهم متاحة للبيع. لا تدخل المجموعة في معاملات خاصة بالمشتقات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 14. إدارة المخاطر (تتمة)

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 الأرصد لدى البنوك والايجار والأرصدة المدينة الأخرى.

أرصدة عقود ايجار مدينة

إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان يتأثر بصورة رئيسية بالسماط الفردية لكل عميل. كما يتم تقييم المستأجرين وفقاً للمعايير التي تضعها المجموعة قبل الدخول في ترتيبات الايجار. كما يتم تقييم جدارة المستأجر في وقت الدخول في ترتيبات الايجار، إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يماثل القيمة الدفترية 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.

نقد وودائع قصيرة الأجل

تقوم المجموعة بالحد من خسائر الائتمان لديها عن طريق إيداع أموال لدى مؤسسات مالية محلية ذات جدارة معدلات ائتمانية مناسبة، إن الحد الأقصى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بالنسبة للبنود الواردة في بيان المركز المالي في 31 أكتوبر 2018 و31 أكتوبر 2017 على التوالي يماثل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الأدوات المالية.

14.3 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
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
18,902,237	-	-	18,902,237
506,257	-	228,416	277,841
19,408,494	-	228,416	19,180,078

في 31 أكتوبر 2018

دائتو تمويل إسلامي

أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدما)

المجموع

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 14. إدارة المخاطر (تتمة)

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.

14.1 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 الريج 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 الريج

تنتج مخاطر معدلات الريج من مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في معدلات الريج في السوق، تنشأ مخاطر معدلات الريج للمجموعة من دائتي التمويل الإسلامي التي تستحق على المدى القصير بما لا يتجاوز 12 شهر، تتعرض المجموعة لمخاطر محدودة فيما يتعلق بالأرباح المستحقة نظراً لحقيقة أن دائتي التمويل الإسلامي يتم إعادة تسعيرها على الفور استناداً إلى حركة السوق في معدلات الريج.

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 حيث أن ليس لديها تعرض جوهرية في العملات الأجنبية.

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 تعزيز عائدات الاستثمار، يتم إدارة الاستثمارات المادية ضمن المحفظة على أساس فردي كما يتم اعتماد قرارات البيع والشراء من قبل الإدارة التنفيذية.

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن انكشاف الأسهم المسجلة غير المتداولة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة بلغ 2,281,540 دينار كويتي (2017: 2,281,540 دينار كويتي). لا يوجد أي تأثير على الأرباح أو الخسائر حتى يتم بيع هذه الاستثمارات أو انخفاض قيمتها نتيجة التقلب في القيمة العادلة للسنة.

تحليل الحساسية - مخاطر أسعار الأسهم

في حالة ارتفاع أسعار الأسهم المسعرة المصنفة كموجودات متاحة للبيع بنسبة 5% في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فسوف يؤدي ذلك إلى زيادة حقوق الملكية، بقيمة 4,889 دينار كويتي (2017: 4,740 دينار كويتي). إن التغير المعاكس بنفس النسبة سوف يؤدي إلى تأثير معاكس ولكن في المكونات الأخرى لحقوق الملكية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

14. إدارة المخاطر (تتمة)

14.3 مخاطر السيولة (تتمة)

	أقل من 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 12 شهراً	أكثر من سنة واحدة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 أكتوبر 2017				
دائنو تمويل إسلامي	15,920,066	-	5,000,582	20,920,648
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدماً)	308,045	211,942	-	519,987
المجموع	16,228,111	211,942	5,000,582	21,440,635

كما في 31 أكتوبر 2018، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 18,201,962 دينار كويتي (2017: 15,397,574 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 2018 و 31 أكتوبر 2017.

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 مقدماً) ناقصاً النقد والأرصدة لدى البنوك، يمثل رأس المال إجمالي حقوق ملكية للمجموعة.

	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي
دائنو تمويل إسلامي	18,902,237	20,920,648
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (باستثناء المخصصات والمدفوعات مقدماً)	506,257	519,987
ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك	(788,597)	(972,479)
صافي الدين	18,619,897	20,468,156
إجمالي رأس المال	35,087,758	33,931,840
اجمالي رأس المال وصافي الدين	53,707,655	54,399,996
معدل الإقراض	%34.6	%37.63

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018

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.

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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

2018			
قياس القيمة العادلة باستخدام			
تاريخ التقييم	المجموع	الأسواق النشطة	المدخلات الجوهريّة
دينار كويتي	دينار كويتي	(المستوى 1)	غير الملحوظة (المستوى 3)
31 أكتوبر 2018	94,790	94,790	-
31 أكتوبر 2018	50,437,712	-	50,437,712
	<u>50,532,502</u>	<u>94,790</u>	<u>50,437,712</u>

موجودات مقاسة بالقيمة العادلة
موجودات مالية متاحة للبيع:
- أسهم مسعرة

عقارات استثمارية
- عقارات تجارية وسكنية

2017			
قياس القيمة العادلة باستخدام			
تاريخ التقييم	المجموع	الأسواق النشطة	المدخلات الجوهريّة
دينار كويتي	دينار كويتي	(المستوى 1)	غير الملحوظة (المستوى 3)
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
- عقارات تجارية وسكنية

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2018 و2017.

تم الإفصاح ضمن الإيضاح رقم 4 عن المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمي كما في 31 أكتوبر 2018 و2017.

تم الإفصاح ضمن الإيضاح 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 (2017: 2,281,540 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).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - كما في وللسنة المالية المنتهية في 31 أكتوبر 2018 16. قياس القيمة العادلة (تتمة)

وصف المدخلات الجوهريّة 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 الايجار المقدرة المستقبلية (مدخلات التقييم الجوهريّة غير الملحوظة) بناءً على معدل الايجار 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 الإيضاح 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 الدفترية بصورة مادية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو 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. دفعة مقدماً من حيازة عقارات استثمارية

في 17 يناير 2018، قامت المجموعة بالدخول في عقد ابتدائي («العقد») لشراء عقار استثماري في دولة الكويت وقامت بسداد دفعة مقدماً بمبلغ 3,959,710 دينار كويتي. يحدد هذا العقد شروط البيع والالتزامات التعاقدية لكل طرف.

في مايو 2018، تم فسخ العقد وتم رد مبلغ 3,565,710 دينار كويتي (باستثناء العربون والبالغ 394,000 دينار كويتي) إلى المجموعة. ترى المجموعة أن البائع لم يفي بالتزاماته المنصوص عليها في العقد وبالتالي يجب رد المبلغ بالكامل.

ولكن البائع لم يقبل بهذا الرأي وادعى بأن المجموعة هي المسئولة عن فسخ هذا العقد، وقامت المجموعة برفع دعوى قضائية ضد البائع طالبت فيها برد العربون ودفع تعويضات مادية، في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لا تزال المرافعات المبدئية وإجراءات التحري قيد التنفيذ، لاحقاً لفترة البيانات المالية المجمعة، أصدرت محكمة أول درجة حكمها لصالح المجموعة، ولكن يخضع هذا الحكم للطعن وإعادة النظر من قبل محكمة الاستئناف. وبالتالي، لا يمكن تحديد النتيجة النهائية لهذا الأمر.

انتهى التقرير

