

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





حَضْرَةُ صَاحِبِ السَّمَاوِيَّاتِ الْمَلِكِ
السَّيِّدِ / شَيْخِ الْإِمَامِ الْجَبَّارِ الصِّبْيَانِيِّ
حَفَظَهُ اللهُ وَرَعَاهُ



سَمَوِيُّ الْعَهْدِ
السَّيِّدِ / فَهَادِ بْنِ زَيْدِ الْجَبَّارِ الصِّبْيَانِيِّ
حَفَظَهُ اللهُ



المحتويات

6	تقرير مجلس الإدارة	8	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
9	تقرير مراقبي الحسابات	11	تقرير بيانات الدخل
14	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	15	بيان التدفقات النقدية
16	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة		

الإخوة المساهمون..

«الاستثماري» أكبر نسبة تراجع في مؤشر إجمالي المبيعات، ومتوسط قيمة الصفقة، بينما كان «السكني» هو الأكثر تراجعاً في مؤشر العدد الإجمالي للصفقات، بينما استمر القطاع الاستثماري رغم تراجع في الحفاظ على بعض الزخم الذي أظهره خلال شهر نوفمبر الماضي، مدفوعاً بالأعداد المتزايدة للوافدين والعائد الاقتصادي الجيد نسبياً للقرارات الاستثمارية في ظل مستويات الفائدة المتدنية، والأداء المتراجع للبورصة. وبمتابعة مجمل أداء السوق خلال 2015، مقارنة بالمستويات القياسية المسجلة في 2014، لا يزال سوق العقار متماسكاً نسبياً، ورغم التراجعات التي شهدتها مؤشرات قيمة المبيعات وأسعار العقار، أخذاً بعين الاعتبار التطورات الاقتصادية التي فرضتها مستويات أسعار النفط المتدنية، والتطورات الاقتصادية السلبية التي يشهدها الاقتصاد العالمي.

تقرير الحوكمة

في إطار سعي شركة تجارة لتطبيق أعلى معايير الحوكمة والتي بدأت فيها الشركة منذ عام 2014 وحقت تطوراً كبيراً في عام 2015، ليقينها بأن تطبيق الحوكمة يساهم في تحقيق الشركة للإدارة الفاعلة وتحسين الخدمات المقدمة، مما ينعكس إيجابياً على نتائج الشركة ومصداقيتها للمستثمرين.

أعضاء مجلس الإدارة:

- 1) الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح رئيس مجلس الإدارة
- 2) السيد / طارق فريد العثمان - نائب رئيس مجلس الإدارة
- 3) السيد / سعد ناصر فرج - عضو مستقل
- 4) السيد / عبدالوهاب أحمد العوضي - عضو مستقل
- 5) الشيخ / علي عبد الله الخليفة الصباح - عضو غير تنفيذي

إنجازات مجلس الإدارة خلال عام 2015 م:

- تطوير السياسات المتطلبية لتطبيق أفضل معايير الحوكمة.
- تحديد الصلاحيات والمسؤوليات وتوزيعها بحيث تعكس التوازن والصلاحيات والسلطات بين كل من مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- تطوير سياسة الإبلاغ لتتلاءم مع حجم الشركة.
- تطوير سياسة المكافآت لأعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية.
- متابعة تقارير المدقق الداخلي والخروج بتوصيات للإدارات المعنية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد،،
أتقدم إليكم بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة الموقرين بالتحية والتهنئة بانتهاء العام 2015 وكلنا أمل في أن يكون العام القادم عام خير واستقرار ورخاء على ربوع بلادنا الحبيبة الكويت سيما على شركتنا العزيزة «تجارة» كما يسعدني أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة التجارة والاستثمار العقاري عن السنة المالية المنتهية في 2015/12/31 والذي يتضمن صورة واضحة عن أداء الشركة ومركزها المالي خلال العام المنصرم.

السادة مساهمينا الكرام:

ليس من المبالغة القول إن أقل مطلع على الأحداث والمجريات اليومية استطاع أن يتلمس خلال العام الماضي الكم الهائل من الازمات الاقتصادية وغير الاقتصادية التي ألمت بدول العالم بشكل عام ودول الخليج بشكل خاص حيث لامس الاقتصاد والنفط حدودهما الدنيا بل وتخطيها أحياناً.

فقد بلغ معدل سعر برميل النفط الكويتي أقصاه عند نحو 60.7 دولاراً أميركياً للبرميل في مايو 2015 بينما بلغ أدناه عند نحو 31.2 دولاراً أميركياً للبرميل في ديسمبر 2015، أي أنه انخفض بنحو - 48.6 في المئة في 7 أشهر مما يصل بمعدل السعر نحو 48 دولاراً للبرميل لعام 2015، مقابل معدله البالغ نحو 95 دولاراً للبرميل في 2014، أي بانخفاض ملحوظ بلغت نسبته نحو - 49.5 في المئة.

سوق الكويت للأوراق المالية

اختتم سوق الكويت للأوراق المالية تعاملاته على تراجع في مؤشرات العام وذلك قياساً الى نهاية العام 2014 حيث تراجع المؤشر السعري بمقدار 920.6 نقطة بنسبة 14.1 % والمؤشر الوزني بمقدار 57.2 نقطة بنسبة 13.0 % ومؤشر NIC50 بمقدار 563.6 نقطة بنسبة 11.2 % ومؤشر كويت 15 بمقدار 159.5 نقطة بنسبة 15.0 % وكذلك الحال بالنسبة للمتغيرات العامة حيث انخفض المعدل اليومي لكمية الأسهم المتداولة والقيمة المتداولة بنسبة 19.1 % و 35.2 % على التوالي، وبلغ المتوسط اليومي للقيمة المتداولة 15.8 مليون دينار خلال عام 2015 مقابل 24.4 مليون دينار لعام 2014.

لقد كان عنوان حركة السوق خلال عام 2015 التذبذب وعدم الاستقرار انعكاساً للتأثيرات السلبية الناتجة عن الانخفاضات المتتالية لأسعار النفط والأوضاع الإقليمية، وتأثير ذلك على الاقتصاد المحلي بشكل عام.

السوق العقاري

بلغت قيمة مبيعات العقار الإجمالية نحو 3.43 مليار دينار (عقود ووكالات) مقارنة بالمستويات القياسية المسجلة في 2014، والبالغة حينها 4.86 مليار دينار، في حين تراجع مؤشر عدد الصفقات المسجلة بنسبة 28 في المئة، ليبلغ 5955 صفقة فقط، مقارنة بنحو 8271 صفقة سجلت خلال 2014. من ناحية ثانية، تراجع مؤشر متوسط قيمة الصفقة وللمرة الأولى منذ عام 2012، ليبلغ 577 ألف دينار، متراجعا بنحو 2 في المئة، مقارنة بالمتوسط المسجل في 2014، والذي بلغ 588 ألف دينار.

وفيما شمل التراجع القطاعات الرئيسية الثلاثة، فقد سجل

تقرير مجلس الإدارة للسنة المالية المنتهية في 2015/12/31

اجتماعات مجلس الإدارة خلال عام 2015 م:

التاريخ	رقم الاجتماع	مسلسل
2015/03/09	2015/01	-1
2015/04/20	2015/02	-2
2015/04/27	2015/03	-3
2015/07/13	2015/04	-4
2015/09/17	2015/05	-5
2015/10/27	2015/06	-6
2015/11/03	2015/07	-7

الإخوة الأفاضل،

إخواني.. لقد أثبتت سياسة الشركة نجاحها خلال الأعوام الماضية وذلك حين اعتمدت أسلوباً مميزاً للحفاظ على قدرة الشركة على توفير سيولة نقدية، الأمر الذي مكنتها من إنهاء مشاريعها بالكامل وتحويلها إلى أصول مدرة وواعدة، والانطلاق نحو آفاق إقليمية خليجية لزيادة الاستثمار في هذه الدول حيث تتوافر فرص استثمارية جيدة، كما تابعت الشركة تكريس جهودها للتركيز على النشاط العقاري حيث بلغت قيمة الأصول العقارية من إجمالي الأصول ما نسبته 85 % مقسمة على شكل أصول قائمة مدرة بنسبة 92 % ، والمتبقي أصول يتوقع أن يتم تحويلها إلى أصول مدرة وانعكاس ذلك على البيانات المالية في الأعوام القليلة المقبلة.

وعلى الصعيد المحلي أبقىت الشركة إشغال البرج 25 فبراير في منطقة شرق كاملاً وهو الذي يعد حالياً من أهم مصادر الإيرادات الثابتة للشركة، ويحقق إيرادات جيدة جداً قياساً مع السوق في المنطقة، أما باقي عقارات الشركة الموزعة في مناطق عدة داخل الكويت فما زالت تتمتع بنسب إشغال عالية وهي عقارات مدرة وواعدة ويجري العمل على تطويرها بشكل مستمر لزيادة نسب عوائدها .

أما بالنسبة لاستثمارات الشركة العقارية في الخارج، فإنها مستقرة وتسير وفق ما يرسم لها من خطط مستقبلية، كما يجري العمل حالياً على دراسة تطوير بعضها أو بيعها وزيادة إنتاجية البعض الآخر.

هذا وقد بلغ صافي الربح عام 2015 مبلغ 777,980 دينار كويتي مقارنة مع عام 2014 الذي بلغ صافي الربح فيه آنذاك 1,820,801 دينار كويتي، كما حقق السهم ربحية قدرها 2.01 فلس للسهم في عام 2015 مقارنة بربحية قدرها 4.75 فلس للسهم عام 2014.

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2015 مبلغ 3,350,907 دينار كويتي ومبلغ 2,577,927 دينار كويتي على التوالي.

وختاماً ..

نود أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى الجهازين الإداري والتنفيذي للشركة وجميع المسؤولين والعاملين فيها على جهودهم المخلصة، والشكر موصول إلى الإخوة الأفاضل أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مدققي الحسابات.

كما نجدد الامتنان والشكر إلى جميع إخوتنا المساهمين الذين منحونا ثقتهم ودعمهم خلال الفترة السابقة سائلين الله أن يوفقنا لما فيه مصلحة الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

لجان المجلس:

- لجنة التدقيق الداخلي:

عضو السيد / سعد ناصر سعيد فرج (عضو مشترك مع المخاطر)
عضو السيد / طارق فريد العثمان
الرئيس الشيخ / علي عبدالله الخليفة الصباح

- لجنة إدارة المخاطر:

عضو السيد / سعد ناصر سعيد فرج (عضو مشترك مع التدقيق)
عضو السيد / طارق فريد العثمان
الرئيس الشيخ / علي عبدالله الخليفة الصباح

- لجنة الحوكمة:

عضو السيد / طارق فريد العثمان
عضو السيد / سعد ناصر سعيد فرج (عضو مشترك مع التدقيق)
الرئيس الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الأحمد الصباح (رئيس مجلس الإدارة)

- لجنة المكافآت:

عضو السيد / سعد ناصر سعيد فرج
عضو السيد / طارق فريد العثمان
الرئيس الشيخ / علي عبدالله الخليفة الصباح

- لجنة الترشيحات:

عضو السيد / سعد ناصر سعيد فرج
عضو السيد / طارق فريد العثمان
الرئيس الشيخ / علي عبدالله الخليفة الصباح

تقرير الإفصاح:

يوضح الجدول التالي جميع المكافآت التي أقرتها الشركة لأعضاء الجهاز التنفيذي.

- بلغ مجموع مكافآت الجهاز التنفيذي مبلغ 30,000 د.ك (فقط ثلاثون ألف دينار كويتي) عن أدائهم لعام 2015.

الشيخة / ياسمين مبارك الجابر الصباح
رئيس مجلس الإدارة



تقرير هيئة الرقابة الشرعية
للفترة من 2015/01/01 إلى 2015/12/31

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

إلى مساهمي: شركة التجارة والاستثمار العقاري .

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته .

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

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2015/01/01 إلى 2015/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا تنحصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا .

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

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2015/01/01 إلى 2015/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين .

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

هيئة الرقابة الشرعية

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية



تدقيق وضرائب واستشارات
ص. ب. 1486 الصفاة 13015 الكويت

هاتف : +965 1 88 77 99
فاكس : +965 2294 2651

info@bakertillykuwait.com
www.bakertillykuwait.com



نبني عالماً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

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

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

مسؤولية مراقبي الحسابات

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

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم تلك المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2015 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم 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 بسبب الغش أو الخطأ.



تدقيق وضرائب واستشارات



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 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

الرأي

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

محمد حمد السلطان

مراقب حسابات مرخص رقم 100 فئة أ
السلطان وشركاه
عضو مستقل في بيكرتلي العالمية

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

الكويت 11 فبراير 2016

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات
1,554,133	2,681,226	إيرادات تأجير
70,506	135,895	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(449,556)	(323,912)	مصروفات تشغيل عقارات
28,559	(179,401)	7 خسائر (أرباح) غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
1,203,642	2,313,808	صافي الربح من العقارات الاستثمارية
-	265,595	6 أرباح محققة من بيع عقارات للمتاجرة
-	265,595	صافي الربح من عقارات للمتاجرة
147,975	5,799	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	3,547	إيرادات توزيعات أرباح
(77,276)	-	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
393	-	ربح بيع شركة تابعة
71,092	9,346	صافي إيرادات الاستثمار
(1,170,210)	(1,277,174)	مصروفات إدارية
(252,217)	(850)	مخصص انخفاض قيمة مدينين
2,200,461	-	عكس مخصص دعوى قضائية
2,052,768	1,310,725	ربح التشغيل
(648,643)	(941,428)	تكاليف تمويل
389,200	437,142	ربح تحويل عملات أجنبية
12,476	1,104	إيرادات أخرى
15,000	-	ربح بيع عقار ومعدات
1,820,801	807,542	ربح السنة قبل حصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(9,875)	الزكاة
-	(24,688)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
1,820,801	772,980	ربح السنة
4.75 فلس	2.01 فلس	4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي
1,820,801	772,980
(163,990)	-
280,019	158,278
116,029	158,278
77,276	-
193,305	158,278
2,014,106	931,258

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى:

إيرادات شاملة أخرى سوف يتم إعادة تصنيفها
إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:

- صافي خسائر غير محققة من موجودات مالية متاحة للبيع
- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية

إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى التي سوف يتم إعادة تصنيفها إلى
بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة

خسارة انخفاض القيمة محولة إلى بيان الدخل المجمع

الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
910,425	2,743,142		الأرصدة لدى البنوك والنقد
7,384,232	6,450,131	5	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,817,102	3,501,027	6	عقارات للمتاجرة
44,165,598	47,785,193	7	عقارات استثمارية
143,217	138,284		عقار ومعدات
56,420,574	60,617,777		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
38,446,256	38,446,256	8	رأس المال
47,418	-	8	علاوة إصدار أسهم
3,640,756	-	8	احتياطي قانوني
2,793,231	-	8	احتياطي عام
142,253	142,253		احتياطي خيارات أسهم
137,498	295,776		احتياطي تحويل عملات اجنبية
18,132	18,132		احتياطي أسهم خزينة
(8,718,873)	(1,464,488)		خسائر متراكمة
36,506,671	37,437,929		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
1,455,232	1,180,445	9	دائنون ومصروفات مستحقة
18,006,107	21,366,866	10	دائنو تمويل إسلامي
452,564	632,537		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
19,913,903	23,179,848		إجمالي المطلوبات
56,420,574	60,617,777		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

طارق فريد العثمان
نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخة/ ياسمين مبارك جابر الأحمد الصباح
رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

	الرصيد كما في 1 يناير 2015	ربح السنة	إيرادات شاملة أخرى للسنة	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة شطب خسائر متراكمة (إيضاح 8)	الرصيد في 31 ديسمبر 2015	الرصيد كما في 1 يناير 2014	ربح السنة (خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	بيع أسهم خزينة	الرصيد في 31 ديسمبر 2014
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
رأس المال	38,446,256	-	-	-	38,446,256	38,446,256	-	-	-	38,446,256
علاوة إصدار أسهم	47,418	-	-	(47,418)	-	47,418	-	-	-	47,418
احتياطي قانوني	3,640,756	-	-	(3,640,756)	-	3,640,756	-	-	-	3,640,756
احتياطي عام	2,793,231	-	-	(2,793,231)	-	2,793,231	-	-	-	2,793,231
احتياطي خيارات أسهم	142,253	-	-	-	142,253	142,253	-	-	-	142,253
التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	-	-	-	-	-	86,714	(86,714)	(86,714)	-	-
إحتياطي تحويل عملات أجنبية	137,498	-	158,278	158,278	295,776	(142,521)	280,019	280,019	137,498	
أسهم خزينة	-	-	-	-	-	(52,984)	-	52,984	-	-
احتياطي أسهم خزينة	18,132	-	-	-	18,132	-	-	18,132	-	18,132
خسائر متراكمة	(8,718,873)	772,980	-	772,980	(1,464,488)	(10,539,674)	-	1,820,801	-	(8,718,873)
المجموع	36,506,671	772,980	158,278	931,258	37,437,929	34,421,449	1,820,801	2,014,106	71,116	36,506,671

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات
1,820,801	807,543	
17,566	68,926	
68,656	179,973	
-	(265,595)	6
(28,559)	179,401	7
(147,975)	(5,799)	
77,276	-	
-	(3,547)	
(393)	-	
648,643	941,428	
252,217	850	
(2,200,461)	-	
(389,200)	(437,142)	
118,571	1,466,038	
(4,350,233)	364,195	
(1,170,000)	(169,691)	
(804,246)	(397,478)	
(6,205,908)	1,263,064	
(5,883)	-	
(6,211,791)	1,263,064	
(156,874)	(63,993)	
234,376	5,799	
(6,156,796)	(3,468,323)	7
-	1,736,680	7
1,871,721	-	
-	3,547	
(4,207,573)	(1,786,290)	
71,116	-	
10,250,000	3,750,000	
(573,149)	(550,183)	
(786,469)	(866,741)	
8,961,498	2,333,076	
(1,457,866)	1,809,850	
153,919	22,867	
2,214,372	910,425	
910,425	2,743,142	

أنشطة العمليات

ربح السنة قبل حصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
استهلاك

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
خسائر (ربح) غير محقق من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً
للقيمة العادلة

ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع

إيرادات توزيعات أرباح

ربح بيع شركة تابعة

تكاليف تمويل

مخصص انخفاض قيمة مدينين

مخصص دعوى قضائية معكوس

ربح تحويل عملات أجنبية

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينون ومدفوعات مقدماً

عقارات للمتاجرة

دائنون ومصروفات مستحقة

التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة
العمليات

أنشطة الاستثمار

شراء عقار ومعدات

متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع

شراء عقارات استثمارية

متحصلات من بيع عقارات استثمارية

متحصلات من بيع شركة تابعة

إيرادات توزيعات أرباح مستلمة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

متحصلات من بيع أسهم خزينة

دائني تمويل إسلامي تم الحصول عليها

سداد دائني تمويل إسلامي

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل

صافي الزيادة (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد

صافي فروق تحويل عملات أجنبية

الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية السنة

الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية السنة

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 11 فبراير 2016.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية في اجتماعها المنعقد في 20 أبريل 2015.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وإيجارها واستئجارها .
- إدارة العقارات الخاصة بها وبالفير داخل الكويت وخارجها .
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاول أعمالاً مماثلة .
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير .
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل حماية كافة المباني والعقارات .
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى .

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن إعادة تقييم العقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة، باستثناء المعايير الجديدة/ التعديلات على الدولية للتقارير المالية المعدلة التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2015:

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال

يسري هذا التعديل بأثر مستقبلي ويوضح أن كافة ترتيبات المقابل المحتمل المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) الناتجة من دمج الأعمال يجب أن يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر سواء كانت ضمن أو لم تكن ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39. ويستتق ذلك مع السياسة المحاسبية الحالية للمجموعة، وبالتالي فإن هذا التعديل لم يكن له أي تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية (تمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015، وتوضح ما يلي:

- يجب على المنشأة الإفصاح عن الأحكام التي وضعتها الإدارة عند تطبيق معايير التجميع في الفقرة 12 من المعيار الدولي للتقارير المالية 8، بما في ذلك وصف مختصر لقطاعات التشغيل التي تم تجميعها والخصائص الاقتصادية (على سبيل المثال، المبيعات والهوامش الإجمالية) المستخدمة في تقييم ما إذا كانت القطاعات «متماثلة».
- ينبغي الإفصاح عن مطابقة موجودات القطاع بإجمالي الموجودات فقط إذا تم رفع تقرير حول المطابقة إلى مسئول اتخاذ القرارات التشغيلية، بشكل مماثل للإفصاحات اللازمة لمطلوبات القطاع.

قامت المجموعة بعرض مطابقة موجودات القطاع مقابل إجمالي الموجودات في السنوات السابقة، وتستمر في الإفصاح عنها في الإيضاح رقم 13 من البيانات المالية المجمعة لهذه السنة. كما يتم عرض تقرير المطابقة على مسئول اتخاذ القرارات التشغيلية لأغراض اتخاذ القرار.

معيار المحاسبة الدولي رقم 24 إفصاحات الطرف ذي علاقة

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي ويوضح أن شركة الإدارة (شركة تقدم خدمات موظفي الإدارة العليا) تمثل طرفاً ذي علاقة يخضع لإفصاحات الأطراف ذات العلاقة. إضافة إلى ذلك، فإنه يتعين على المنشأة التي تستعين بشركات إدارة الإفصاح عن المصروفات المتكبدة لخدمات الإدارة. إن هذا التعديل ليس له صلة بالمجموعة حيث أن المجموعى لا تتلقى خدمات الإدارة من شركات أخرى.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يسري التعديل في المستقبل ويوضح أنه يمكن تطبيق الاستثناء للمحافظ في المعيار الدولي للتقارير المالية 13 ليس فقط على الموجودات والمطلوبات المالية فقط ولكن أيضاً على العقود الأخرى ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39. لا تطبق المجموعة استثناء المحفظة الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

معيار المحاسبة الدولي 40 العقارات الاستثمارية

يحدد وصف الخدمات التكميلية ضمن معيار المحاسبة الدولي 40 الفروق بين العقار الاستثماري والعقار الذي يشغله المالك (أي عقار والآت ومعدات). يسري هذا التعديل في المستقبل؛ ويوضح أن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - وليس وصف الخدمات التكميلية ضمن معيار المحاسبة الدولي -40 يطبق لتحديد ما إذا كانت المعاملة تمثل شراء أصل أو دمج أعمال. في الفترات السابقة، استندت المجموعة إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 3 وليس معيار المحاسبة الدولي 40 لتحديد نوع المعاملة ما إذا كانت تمثل شراء أصل أو دمج أعمال. وبالتالي فإن هذا التعديل لم يؤثر على السياسة المحاسبية للمجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2015 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه القائمة تمثل تلك المعايير والتفسيرات الصادرة والتي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة عند تطبيقها في المستقبل. وتتوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 والذي يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيير المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تسييرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 و 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات وقطاعات الأعمال ونطاقات الاختصاص وأسواق المال. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

إن دورتي التحسينات السنوية 2010-2012 و 2011-2013 التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016 ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير مادي على المجموعة.

سيتم عرض إفصاحات إضافية ضمن البيانات المالية المجمعة عندما تصبح هذه المعايير والتقيحات والتعديلات سارية المفعول، إلا أن المجموعة لا تتوقع أي تأثير مادي من تطبيق هذه التعديلات على مركزها أو أداءها المالي المجمع.

2.4 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2015. تتحقق 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:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها).
- تعرض 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 بأن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة. لدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الحقائق والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب 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 الحقائق 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 بيان الدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى وإن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. يتم 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 التغيير في حصة الملكية في شركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة.

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

الأنشطة	بلد التأسيس	حصة الملكية		اسم الشركة
		2014	2015	
التجارة العامة	الكويت	98 %	100 %	شركة مدار الكويت للتجارة والمقاولات ذ.م.م.
العقارات	المملكة العربية السعودية	95%	95 %	شركة تلال العقارية ذ.م.م.

إن الحصص المتبقية في الشركة التابعة محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة أكدوا كتابةً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للمشتري. تدرج تكاليف الحيافة المتكبدة كمصروفات.

عندما تقوم المجموعة بحيافة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف ذات الصلة كما في تاريخ الحيافة. يتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

إذا تم تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة الملكية المحتفظ بها سابقاً يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة ويتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة ضمن الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل سيتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة.

يتم قياس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يمثل أداة مالية والذي يقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. إذا لم يندرج المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية الملائم. ولا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأي حصة محتفظ بها سابقاً عن صافي الموجودات المحددة التي تمت حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيازة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشترية إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية للعملية عند تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون عنده من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت إلى أنها تعمل على أنها منشأة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

إيرادات الإيجارات

تتم المحاسبة عن إيرادات الإيجارات الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير ويتم إدراجها ضمن الإيرادات في بيان الدخل المجمع نتيجة لطبيعتها التشغيلية.

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

تتحقق الإيرادات من محفظة الاستثمارات العقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

بيع عقارات للمتاجرة

يتم تحقق الإيرادات من بيع العقارات للمتاجرة عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند تسليم العقارات.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها.

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض بعد التعديل ليعكس الاقتراض المرتبط بتطوير محدد. عند ارتباط القروض بتطبيقات محددة، فإن المبلغ المرسمل يمثل إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن استثمارها المؤقت. يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام العملي. يتم تعليق رسملة تكاليف التمويل في حالة توقف نشاط التطوير لفترات طويلة. يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازة بشكل محدد لغرض إعادة التطوير، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1 % من ربح السنة (بالصافي بعد الخسائر المتراكمة) بعد المحاسبة عن المحول إلى الاحتياطي القانوني.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرارات وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5 % من الربح الخاضع للضريبة للسنة. عند تحديد الربح الخاضع للضريبة، يتم خصم الربح من الشركات الزميلة والتابعة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

الزكاة

تحتسب المجموعة مخصصاً للزكاة بنسبة 1 % من ربح المجموعة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم ٥٨ لسنة ٢٠٠٧ الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

الأرصدة لدى البنوك والنقد

تتكون الأرصدة لدى البنوك والنقد في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والذين يتعرضان لمخاطر غير جوهرية من حيث التغيرات في القيمة.

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض ومدنيين أو كاستثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني منصوص عليه بموجب لوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) تسجل في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ التي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدنيين والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومدنيين

يمثل القروض والمدنيين موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحديد لها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس مثل هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدل لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)
(1) الموجودات المالية (تتمة)

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو عندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه 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 الذي قد ينبغي على المجموعة سداه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة» متكبدة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترضين أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بسداد الفائدة أو المدفوعات الأساسية أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات الإخفاق.

(2) المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر أو قروض وسلف أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد الشركة الأم تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة السلف، تدرج المطلوبات بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرةً.

تشمل المطلوبات المالية على المجموعة الأرصدة الدائنة ودائني التمويل الإسلامي.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)**2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)
(2) المطلوبات المالية (تتمة)****القياس اللاحق**

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون

يقيد الدائنون عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنون بموجب تمويل إسلامي

يمثل دائنو الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة وتأجير. يدرج دائنو الإجارة بإجمالي الحد الأدنى مدفوعات التأجير المستحقة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس التسوية المؤجلة للسلع المشتراة بموجب ترتيبات صكوك. يدرج دائنو التورق بمجموع مبلغ الأرصدة الدائنة ناقصا الربح المستحق المؤجل.

يدرج دائنو المرابحة بإجمالي المبلغ المستحق بالصافي بعد الربح المستحق المؤجل. يتم تسجيل دائني ربح المرابحة وتكاليف الإجارة على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت.

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 المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

تم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع إذا كان هناك حق قانوني حالي ملزم لمقاصة المبالغ المسجلة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

عقارات للمتاجرة

يتم قياس العقارات للمتاجرة مبدئياً بالتكلفة. لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس إفرادي، أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه بالحالة اللازمة لإتمام عملية البيع. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في السياق الطبيعي للأعمال، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

عقارات استثمارية

تقاس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنشى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع في السنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقار الاستثماري فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في «عقار ومعدات» حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

عقارات قيد الإنشاء

تدرج العقارات قيد الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة من قبل المجموعة والمتعلقة بصورة مباشرة بإنشاء الأصل.

إن القيمة الدفترية للعقارات قيد الإنشاء يتم مراجعتها لتحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر هذا المؤشر وفي حالة تجاوز القيم الدفترية للمبلغ المقدر الممكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها.

رسملة تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيارة أو إنشاء أو إنتاج أصل ما يستغرق فترة جوهرية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكلفة الموجودات ذات الصلة. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من تكاليف التمويل والتكاليف الأخرى التي تكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة التاريخية ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة التاريخية المصروفات المتعلقة مباشرةً بحيارة البنود.

تدرج التكاليف اللاحقة في القيمة الدفترية للأصل أو تدرج كأصل منفصل حسبما هو ملائم، فقط عندما يكون من المحتمل أن تتدفق إلى المجموعة المنافع الاقتصادية المستقبلية المرتبطة بالأصل وعندما يمكن قياس تكلفة البند بصورة موثوق فيها. تدرج تكاليف كافة الإصلاحات والصيانة الأخرى في بيان الدخل المجمع خلال السنة المالية التي تم تكبدها فيها.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، وإذا كانت القيم الدفترية تتجاوز المبلغ المقدر الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى مبلغها الممكن استردادها.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلق بها. وتتحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن الأسهم الخاصة بالشركة الأم كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ثم الاحتياطي. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لمقاصة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزينة. ويؤدي إصدار أسهم المنحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل متناسب وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم الشركة الأم بتقديم مساهمات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف السائد بتاريخ المعاملة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف السائد للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجمع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل القيمة الدفترية للشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية. تؤخذ الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى احتياطي تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة تابعة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى فيما يتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى داخل الشركة مرجحاً.

عقود التأجير

إن عقود التأجير التي بموجبها تحول المجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل هي عقود تأجير تمويلي.

يتم تصنيف عقود التأجير التي لا تحول المجموعة بموجبها كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل كمعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم إدراج الإيجارات الطارئة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات.

3 الأحكام والتقديرية والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرية وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرية يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

إن الإفصاحات الأخرى المتعلقة بتعرض المجموعة للمخاطر وأوجه عدم التأكد تتضمن ما يلي:

- إدارة رأس المال إيضاح 15.
- إدارة المخاطر المالية والسياسات إيضاح 14.
- إفصاحات تحليل الحساسية إيضاح 7.

الأحكام

أثناء عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، اتخذت الإدارة الأحكام الجوهرية التالية، بخلاف تلك التي تتطلب تقديرية، والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة:

دمج الأعمال

تقوم المجموعة بحياسة شركات تابعة تمتلك عقارات. في تاريخ الحياسة، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كانت الحياسة تمثل حياسة للأعمال أم لا. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحياسة كدمج للأعمال عندما يتم حياسة مجموعة متكاملة من الأنشطة بالإضافة إلى العقار. ولمزيد من التحديد، يتم التركيز على المدى الذي عنده يتعين اتخاذ إجراءات جوهرية، وبالتحديد، مدى تقديم الخدمات الإضافية من قبل الشركة التابعة (أي الصيانة والنظافة والأمن وحفظ الدفاتر والخدمات الفندقية... إلخ). تتحدد أهمية أي إجراء بالرجوع إلى إرشادات معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما لا تمثل حياسة الشركة التابعة حياسة لأعمال، يتم المحاسبة عنها كحياسة مجموعة من الموجودات والمطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحياسة على الموجودات والمطلوبات التي تم حيازتها استناداً إلى قيمتها العادلة النسبية ولا يتم تحقق شهرة أو ضرائب مؤجلة عنها.

تصنيف العقارات

تتخذ إدارة المجموعة قراراً بشأن حياسة العقار المطور والعقار قيد التطوير لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار ومعدات.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو رفع قيمته الرأسمالية أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار ومعدات عندما يتم حيازتها للإشغال من قبل المالك.

تصنيف الاستثمارات في أسهم

يتم تصنيف كافة الاستثمارات كمتاحة للبيع.

٣ الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كمنخفضة القيمة إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات جوهرية. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى، بما في ذلك، التقلب المعتاد في أسعار الأسهم للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بالتسبب في تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

يستند تقييم أدوات حقوق الملكية غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية المتعلق بقطاع الأعمال.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة ، أو
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً. هناك عدد من الاستثمارات التي لا يمكن لها تحديد هذا التقدير بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، يتم إدراج هذه الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

قياسات القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية والموجودات غير المالية كالعقار الاستثماري بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. كما يتم الإفصاح عن القيم العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة في البيانات المالية. تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة في تاريخ القياس. يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو الالتزام ما باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الاقتصادية المثلى. يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على تحقيق 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 تتناسب مع الظروف وتتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

قياسات القيمة العادلة (تتمة)

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يعد جوهرياً لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

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

يتضمن الإيضاح 16 تحليل القيم العادلة للأدوات المالية بالإضافة إلى تفاصيل أخرى.

4 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة.

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي
1,820,801	772,980
383,718,427	384,462,560
4.75 فلس	2.01 فلس

ربح السنة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة)

ربحية السهم الأساسية والمخفضة

حيث إنه ليس هناك أية أدوات مخفضة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخفضة متطابقة.

5 مدينون ومدفوعات مقدما

تتضمن المدينون والمدفوعات مقدما المبالغ المدفوعة مقدما لشراء استثمار في المملكة العربية السعودية بمبلغ 73,680,000 ريال سعودي بما يعادل 5,756,066 دينار كويتي (4201: لا شئ دينار كويتي).

6 عقارات للمتاجرة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي
4,480,973	3,817,102
1,170,000	2,260,255
(1,833,871)	(1,070,522)
-	(1,505,808)
3,817,102	3,501,027

القيمة الدفترية في 1 يناير

إضافة

استبعادات

تحويل إلى عقارات استثمارية (إيضاح 7)

القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة ببيع عقارات للمتاجرة ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,070,522 دينار كويتي لقاء مقابل بمبلغ 1,336,117 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بيع عقار للمتاجرة بمبلغ 265,595 دينار كويتي مسجل في بيان الدخل المجموع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2015

7 عقارات استثمارية

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
37,421,129	44,165,598	القيمة الدفترية في 1 يناير
6,156,796	3,468,323	إضافات
-	(1,736,680)	استبعادات
28,559	(179,401)	ربح غير محقق من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة
-	1,505,808	تحويل من عقارات للمتاجرة (إيضاح 6)
559,114	561,545	صافي ربح تحويل عملات أجنبية
44,165,598	47,785,193	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة بشراء عقارين بالمملكة العربية السعودية لقاء مقابل نقدي بمبلغ 3,468,323 دينار كويتي (ما يعادل 61,710,900 ريال سعودي) (31 ديسمبر 2014: 6,156,796 دينار كويتي) (بما يعادل 82,000,000 ريال سعودي).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة ببيع نسبة 50% من ملكيتها في عقار مقام بالمملكة العربية السعودية لقاء مقابل نقدي بمبلغ 1,736,680 دينار كويتي بما يعادل 21,525,000 ريال سعودي.

كما في 31 ديسمبر 2015، تم الاحتفاظ بعقارات استثمارية معينة تبلغ قيمتها العادلة 20,143,945 دينار كويتي (2014: 19,984,165 دينار كويتي) ضمن اتفاقية دائني إجارة (إيضاح 10).

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 47,785,193 دينار كويتي (2014: 44,165,598 دينار كويتي) ضمن المستوى 3 للقيمة العادلة، استناداً إلى مدخلات أسلوب التقييم المتبع. وتم عرض الحركة في القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الجدول المشار إليه سابقاً.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بمبلغ 46,274,238 دينار كويتي (2014: 44,165,598 دينار كويتي) استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل اثنين من المقيمين المستقلين المتخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي استخدم طريقة العائد لبعض العقارات في تقييم العقارات الاستثمارية المحلية؛ إلى جانب تطبيق طريقة تجمع بين طريقة المقارنة السوقية للأرض وطريقة التكلفة ناقصاً الاستهلاك للمبنى من أجل العقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي معتمد طيب السمعة، حيث قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد. ولأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأقل من بين هذين التقييمين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق رأس المال.

يتم إدارة المحافظ العقارية من قبل مدراء خارجيين تبلغ قيمتها العادلة 1,510,955 دينار كويتي (2014: لا شيء دينار كويتي) من قبل مدراء خارجيين، ويتم تقديرها وفقاً للتقييم الصادر من مدراء المحافظ العقارية. لم يتم تسجيل ربح إعادة تقييم العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع لهذه العقارات (2014: لا شيء دينار كويتي).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2015

7

عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييمات:

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت
683	1,934
628	1,033
10	19
% 9	% 7.5
% 35	% 24

2015

سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
معدل العائد
معدل الأماكن الشاغرة

دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت
701	1,913
743	1,066
9	17
% 7.2	% 6.8
% 52	% 10

2014

سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
معدل العائد
معدل الأماكن الشاغرة

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقار الاستثماري.

دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم
447,981	947,900	% 5 -/+
859,482	1,454,230	% 5 -/+
818,554	1,384,981	% 5 -/+
859,482	1,454,230	% 5 -/+
363,257	937,700	% 5 -/+
748,130	1,460,150	% 5 -/+
712,505	1,390,619	% 5 -/+
748,130	1,460,150	% 5 -/+

2015

سعر السوق المقدر للأرض
متوسط الإيجار
معدل العائد
معدل الشغور

2014

سعر السوق المقدر للأرض
متوسط الإيجار
معدل العائد
معدل الشغور

8

رأس المال، الجمعية العمومية السنوية و الاحتياطات

أ) رأس المال، الجمعية العمومية السنوية

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً بالكامل في 31 ديسمبر 2015 من 384,462,560 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (2014: 384,462,560 سهم) مدفوعة نقداً.

خلال الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 20 أبريل 2015، تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 ولم يتم الموافقة على توزيع أرباح نقدية أو أسهم منحة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 (31 ديسمبر 2013: لا شيء).

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 11 فبراير 2016 بعدم توزيع أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية العادية السنوية للمساهمين.

8 رأس المال، الجمعية العمومية السنوية والاحتياطيات (تمة)

(ب) الاحتياطيات

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة للمجموعة قبل حصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة اتخاذ قرار بوقف هذه التحويلات السنوية عندما يكون الاحتياطي معادلاً أو متجاوزاً لنسبة 50% من رأس المال المدفوع.

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

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 5% من ربح المجموعة قبل حصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يجوز للمجموعة وقف إجراء هذا التحويل بناءً على قرار أعضاء مجلس إدارة المجموعة. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري، طالما يوافق المساهمون خلال الجمعية العمومية على هذا التوزيع.

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطيات حيث أن الخسائر المتراكمة المرحلة لم يتم استردادها بالكامل بعد.

اعتمدت الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم في اجتماعها المنعقد في 2 نوفمبر 2015 الشطب الجزئي للخسائر المتراكمة للشركة الأم كما في 30 يونيو 2015 بمبلغ 8,241,012 دينار كويتي مقابل علاوة إصدار أسهم واحتياطي عام واحتياطي قانوني بمبلغ 47,418 دينار كويتي و 2,793,231 دينار كويتي و 3,640,756 دينار كويتي على التوالي.

9 دائنون ومصروفات مستحقة

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي
241,316	109,049
338,985	320,573
451,195	317,220
423,736	433,603
<u>1,455,232</u>	<u>1,180,445</u>

مبالغ دائنة ومحتجزات للمقاولين
مصروفات مستحقة
دفعات مقدماً وتأمين مسترد
دائنون آخرون

10 دائنو تمويل إسلامي

الإجمالي دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي
24,383,872 (3,017,006)	6,686,102 (319,236)	17,697,770 (2,697,770)
<u>21,366,866</u>	<u>6,366,866</u>	<u>15,000,000</u>

2015

مجمّل المبلغ
ناقصاً: الربح المؤجل

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2015

10 دائنو تمويل إسلامي (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	تورق دينار كويتي	إجارة دينار كويتي	2014
21,715,246 (3,709,139)	7,262,340 (506,233)	14,452,906 (3,202,906)	مجمّل المبلغ ناقصاً: الربح المؤجل
<u>18,006,107</u>	<u>6,756,107</u>	<u>11,250,000</u>	

تتمثل أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة في تسهيلات تم الحصول عليها من مؤسسات مالية إسلامية وتحمل معدل ربح بنسبة 3% (2014: 3%) سنوياً فوق معدل الخصم المعلن من قبل بنك الكويت المركزي.

تم ضمان أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة بمبلغ 14,000,000 دينار كويتي (2014: 10,250,000 دينار كويتي) بالعقارات الاستثمارية بمبلغ 20,143,495 دينار كويتي (2014: 19,984,165 دينار كويتي) (إيضاح 7).

11 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تتمثل هذه المعاملات في تلك التي تمت مع أطراف ذات علاقة، أي المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

لا توجد أرصدة في نهاية السنة أو معاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة.

فيما يلي مكافآت أعضاء موظفي الإدارة العليا:

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	مكافأة موظفي الإدارة العليا رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
276,600	330,250	
59,361	120,417	
<u>335,961</u>	<u>450,667</u>	

12 الإلتزام الرأسمالي والطوارئ

الالتزام رأسمالي

لا يوجد لدى المجموعة التزامات رأسمالية فيما يتعلق باتفاقيات الإنشاء كما في تاريخ التقارير المالية.

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2015، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تتمثل في خطاب ضمان بمبلغ 4,833,000 دينار كويتي (2014: 4,833,000 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

13 معلومات القطاعات

تتقسم أعمال المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى وحدات أعمال بناء على المنتجات والخدمات التي تقدمها. لدى المجموعة اثنان من قطاعات التشغيل القابلة لرفع التقارير عنها كما يلي:

● أنشطة الاستثمار العقاري وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق الأعمال العادية والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.

● أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى وتتضمن المشاركة في الصناديق المالية والعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

المجموع	غير موزعة	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى	أنشطة الاستثمار العقاري	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
2,817,121	-	-	2,817,121	إيرادات القطاع
2,493,209	-	-	2,493,209	نتائج القطاع
(179,401)	-	-	(179,401)	خسارة غير محقق من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
265,595	-	-	265,595	ربح محقق من بيع عقارات للمتاجرة
5,799	-	5,799	-	ربح محقق من استرداد موجودات مالية متاحة للبيع
3,547	-	3,547	-	إيرادات توزيعات أرباح
(1,815,769)	(1,815,769)	-	-	مصروفات غير موزعة - بالصافي
772,980	(1,815,769)	9,346	2,579,403	أرباح القطاع
60,617,777	138,284	-	60,479,493	موجودات القطاع
23,179,848	632,537	-	22,547,311	مطلوبات القطاع

13 معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
1,624,639	-	-	1,624,639	إيرادات القطاع
1,175,083	-	-	1,175,083	نتائج القطاع
147,975	-	147,975	-	ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
28,559	-	-	28,559	ربح غير محقق من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
393	-	393	-	ربح بيع شركة تابعة
(77,276)	-	(77,276)	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
2,200,461	2,200,461	-	-	مخصص دعوى قضائية معكوس
(1,654,394)	(1,654,394)	-	-	مصروفات غير موزعة - بالصافي
1,820,801	546,067	71,092	1,203,642	أرباح القطاع
56,420,574	143,217	-	56,277,357	موجودات القطاع
19,913,903	452,564	-	19,461,339	مطلوبات القطاع

14 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط 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 داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث يتم تقسيم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم بصورة جوهرية المسؤولية عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة الشامل للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة عن الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تقوم المجموعة بإدارة ومراقبة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على قدر المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشافات فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والنقد، ينتج تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من عجز الطرف المقابل عن الالتزام وبحيث يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمان وأي تعزيزات ائتمانية أخرى يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببنود بيان المركز المالي المجموع. يتم عرض أقصى حد للانكشاف بالمجمل قبل تأثير التخفيف من خلال الاستعانة باتفاقيات الضمانات والمقاصة الأساسية (إن وجدت).

مجمّل الحد الأقصى للاّنكشاف 2014 دينار كويتي	مجمّل الحد الأقصى للاّنكشاف 2015 دينار كويتي
907,616	2,739,640
7,384,232	6,450,131
8,291,848	9,189,771

النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
مدينون ومدفوعات مقدما

إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزت مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان
يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية أخرى (إن وجدت)، حسب المناطق الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2014				2015			
المجموع	أخرى	إنشاءات وعقارات	الخدمات البنكية والمالية	المجموع	أخرى	إنشاءات وعقارات	الخدمات البنكية والمالية
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,291,848	26,523	7,357,709	907,616	9,189,771	41,146	6,408,985	2,739,640

الكويت

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نضوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللحماية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول.

مخاطر السيولة وإدارة التمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة القابلة للتسويق لها بدرجة عالية والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاقات التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية في تاريخ بيان المركز المالي المجموع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات قوائم استحقاق المطلوبات المالية في نهاية السنة تستند إلى ترتيب السداد التعاقدية غير المخصوم أو إلى تقدير الإدارة لتواريخ البيع المخططة.

14 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة (تتمة)

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية (تتمة)
كانت قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المضمومة في 31 ديسمبر كما يلي:

المجموع	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2015
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,180,445	-	-	-	-	-	المطلوبات
24,383,872	14,507,451	8,758,330	1,180,445	97,206	560,727	دائنون ومصروفات مستحقة
						دائنو تمويل إسلامي
25,564,317	14,507,451	8,758,330	1,640,603	97,206	560,727	إجمالي المطلوبات
المجموع	أكثر من 3 سنوات	سنة إلى 3 سنوات	6 إلى 12 أشهر	3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2014
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,455,232	-	-	1,455,232	-	-	المطلوبات
21,715,246	10,673,837	9,789,963	493,658	416,211	341,577	دائنون ومصروفات مستحقة
						دائنو تمويل إسلامي
23,170,478	10,673,837	9,789,963	1,948,890	416,211	341,577	إجمالي المطلوبات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت تلك التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

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

أ) مخاطر معدلات الأرباح

إن مخاطر معدلات الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغيرات في معدلات الربح في السوق. تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح على اتفاقيات الإجارة التي تحمل معدلات أرباح متغيرة (إيضاح ١٠). باستثناء ذلك، تتعامل المجموعة مع المؤسسات المالية الإسلامية، وبالتالي لا تتعرض لمخاطر معدلات الأرباح على تسهيلات.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في معدلات الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح السنة	الزيادة في النقاط الأساسية	
دينار كويتي		
150,000	+1%	2015
112,500	+1%	2014

14 إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

(ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة إحدى الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة بالشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة المجموعة والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر جوهرية نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة الانكشافات لمخاطر العملات الأجنبية.

فيما يلي التأثير على الربح (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية)، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2014		2015		العملة ريال سعودي
التأثير على خسارة السنة بالدينار الكويتي	التغير في أسعار صرف العملات بالنسبة المئوية %	التأثير على ربح السنة بالدينار الكويتي	التغير في أسعار صرف العملات بالنسبة المئوية %	
-	+3%	223,578	+3%	

15 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر للموجودات الأساسية. ولكي يتم الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع الموجودات لغرض تخفيض الدين.

تم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات المستخدمة لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 كما هو مفصّل عنها في إيضاح 8 حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات لإدارة رأس المال خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
1,130,174	1,012,024	دائنون ومصرفات مستحقة
18,006,107	21,366,866	دائنو تمويل إسلامي
(910,425)	(2,743,142)	ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك
18,225,856	19,635,748	صافي الدين
36,506,671	37,437,929	حقوق الملكية
36,506,671	37,437,929	إجمالي رأس المال
54,732,527	57,073,677	رأس المال وصافي الدين
33%	34%	معدل الإقراض

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2015

16 قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة حسب الفئة للقيم الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة، والمدرجة في البيانات المالية المجمعة:

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي
47,785,193	47,785,193

كما في 31 ديسمبر 2015

عقارات استثمارية

المجموع دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي
44,165,598	44,165,598

كما في 31 ديسمبر 2014

عقارات استثمارية

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، لم يكن هناك أي تحويلات بين قياسات المستوى 1 والمستوى 2 للقيمة العادلة، ولا توجد تحويلات إلى ومن قياسات المستوى 2 للقيمة العادلة.

17 تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والعقارات للمتاجرة بناء على تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات.

إن قائمة استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	٣١ ديسمبر ٢٠١٥
			الموجودات
2,743,142	-	2,743,142	أرصدة لدى البنوك ونقد
6,450,131	-	6,450,131	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,501,027	-	3,501,027	عقارات للمتاجرة
47,785,193	47,785,193	-	عقارات استثمارية
138,284	138,284	-	عقار ومعدات
<u>60,617,777</u>	<u>47,923,477</u>	<u>12,694,300</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
1,180,445	-	1,180,445	دائنون ومصرفات مستحقة
21,366,866	20,815,260	551,606	دائنو تمويل إسلامي
632,537	632,537	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>23,179,848</u>	<u>21,447,797</u>	<u>1,732,051</u>	إجمالي المطلوبات

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	خلال سنة واحدة دينار كويتي	31 ديسمبر 2014
			الموجودات
910,425	-	910,425	أرصدة لدى البنوك ونقد
7,384,232	-	7,384,232	مدينون ومدفوعات مقدماً
3,817,102	-	3,817,102	عقارات للمتاجرة
44,165,598	44,165,598	-	عقارات استثمارية
143,217	143,217	-	عقار ومعدات
<u>56,420,574</u>	<u>44,308,815</u>	<u>12,111,759</u>	إجمالي الموجودات
			المطلوبات
1,455,232	-	1,455,232	دائنون ومصرفات مستحقة
18,006,107	17,468,619	537,488	دائنو تمويل إسلامي
452,564	452,564	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>19,913,903</u>	<u>17,921,183</u>	<u>1,992,720</u>	إجمالي المطلوبات