شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2015

بيكر تلي
الكويت

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

EY
تبني عالماً أفضل للعمل

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

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

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع.

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ"المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع 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.

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 هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار ادوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع 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.

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

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

EY
تبني عالماً أفضل للعمل

بيكر تلي الكويت
تدقيق وضرائب واستشارات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. (تتمة)

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.

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.

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

28 يناير 2016

الكويت

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2015

	إيضاحات	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
الشهرة	7	**2,266,732**	2,266,732
عقار ومعدات		**665,393**	618,180
عقارات استثمارية	8	**115,006,585**	92,312,256
استثمار في شركة محاصة وشركة زميلة	9,10	**12,174,873**	12,884,446
موجودات مالية متاحة للبيع	11	**11,121,542**	12,072,697
دفعات مقدمة لشراء عقارات	12	**16,157,047**	16,817,022
		157,392,172	136,971,333
موجودات متداولة			
عقارات محتفظ بها للمتاجرة	13	**71,653,133**	98,751,223
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	14	**10,023,184**	9,848,399
النقد وأرصدة لدى البنوك	15	**11,973,198**	16,317,680
		93,649,515	124,917,302
مجموع الموجودات		**251,041,687**	261,888,635
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	16	**68,827,896**	68,827,896
علاوة إصدار أسهم	16	**21,655,393**	21,655,393
احتياطي قانوني	17	**12,123,874**	11,136,621
احتياطي اختياري	17	**9,188,954**	8,201,701
احتياطي القيمة العادلة		**465,563**	1,340,732
أسهم خزينة	18	**(21,788,181)**	(21,788,181)
خطة خيارات اسهم الموظفين	24	**268,693**	-
احتياطيات أخرى		**845,160**	845,160
احتياطي تحويل عملات أجنبية		**636,832**	2,096,107
أرباح محتفظ بها		**11,922,391**	8,294,866
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم		**104,146,575**	100,610,295
الحصص غير المسيطرة		**7,307,768**	7,145,155
إجمالي حقوق الملكية		**111,454,343**	107,755,450
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		**734,210**	586,008
قروض محددة الاجل	19	-	8,000,000
دائنو تورق وإجارة	20	**71,986,902**	48,254,413
		72,721,112	56,840,421
مطلوبات متداولة			
قروض محددة الاجل	19	-	4,500,000
دائنو تورق وإجارة	20	**8,379,544**	4,004,101
دفعات مقدمة من عملاء		**42,586,452**	79,656,977
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	21	**15,900,236**	9,131,686
		66,866,232	97,292,764
إجمالي المطلوبات		**139,587,344**	154,133,185
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		**251,041,687**	261,888,635

رشيد يعقوب النقيبي
رئيس مجلس الإدارة

إبراهيم عبد الرحمن الصقعبي
الرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

	إيضاحات	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة		53,265,302	10,968,894
إيرادات تأجير		6,174,227	5,302,786
صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات	22	378,830	393,216
الإيرادات		59,818,359	16,664,896
تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة	13	(42,375,649)	(9,168,087)
تكلفة تأجير		(1,300,616)	(1,229,322)
تكلفة الإيرادات		(43,676,265)	(10,397,409)
مجمل الربح		16,142,094	6,267,487
صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	8	817,386	(1,199,949)
(خسارة) ربح بيع عقارات استثمارية		(12,293)	202,728
حصة في نتائج من شركة محاصة وشركة زميلة	9,10	128,125	1,628,667
ربح بيع شركة محاصة وشركة زميلة	9	883,165	2,928,815
استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة	13	1,411,010	2,003,838
مصروفات إدارية وعمومية		(4,274,123)	(3,997,903)
إيرادات التشغيل		15,095,364	7,833,683
صافي إيرادات الاستثمار	23	11,413	1,591,387
(مصروفات) إيرادات أخرى	25	(1,674,457)	2,233,251
إيرادات تمويل		32,890	55,302
تكاليف تمويل		(3,450,440)	(2,539,603)
أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية		6,540	(31,892)
ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		10,021,310	9,142,128
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	16	(160,000)	(120,000)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		(88,583)	(76,069)
الزكاة		(63,326)	(50,076)
ضريبة دعم العمالة الوطنية		(241,518)	(134,739)
ربح السنة		9,467,883	8,761,244
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		9,319,104	8,086,345
الحصص غير المسيطرة		148,779	674,899
		9,467,883	8,761,244
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	6	15.04 فلس	13.05 فلس

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

	إيضاحات	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
ربح السنة		**9,467,883**	8,761,244
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى:			
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى يعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع:			
موجودات مالية متاحة للبيع:			
- خسائر انخفاض القيمة	23	**54,947**	61,904
- صافي الربح المحقق من البيع	23	**(324)**	(1,675,547)
		54,623	(1,613,643)
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى يعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:			
صافي التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع		**(915,958)**	1,543,076
تعديلات حويل عملات أجنبية		**(1,459,275)**	1,459,561
		(2,375,233)	3,002,637
صافي (خسائر) إيرادات شاملة اخرى يعاد تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:		**(2,320,610)**	1,388,994
اجمالي الايرادات الشاملة للسنة		**7,147,273**	10,150,238
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**6,984,660**	9,478,465
الحصص غير المسيطرة		**162,613**	671,773
		7,147,273	10,150,238

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءًا من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

	الخاص بمساهمي الشركة الأم											
	رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار أسهم دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	أسهم خزينة دينار كويتي	خطة خيارات الأسهم للموظفين دينار كويتي	احتياطيات أخرى دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	إجمالي فرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
في 1 يناير 2015	68,827,896	21,655,393	11,136,621	8,201,701	1,340,732	(21,788,181)	-	845,160	2,096,107	8,294,866	100,610,295	7,145,155	107,755,450
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,319,104	9,319,104	148,779	9,467,883
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	(875,169)	-	-	-	(1,459,275)	-	(2,334,444)	13,834	(2,320,610)
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	(875,169)	-	-	-	(1,459,275)	9,319,104	6,984,660	162,613	7,147,273
مدفوعات بالأسهم للموظفين (إيضاح 24)	-	-	-	-	-	-	268,693	-	-	-	268,693	-	268,693
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	987,253	987,253	-	-	-	-	-	(1,974,506)	-	-	-
توزيعات ارباح مدفوعة (إيضاح 16)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,717,073)	(3,717,073)	-	(3,717,073)
في 31 ديسمبر 2015	**68,827,896**	**21,655,393**	**12,123,874**	**9,188,954**	**465,563**	**(21,788,181)**	**268,693**	**845,160**	**636,832**	**11,922,391**	**104,146,575**	**7,307,768**	**111,454,343**
في 1 يناير 2014	64,931,977	21,655,393	10,289,898	7,354,978	1,408,173	(21,788,181)	-	673,551	636,546	5,797,886	90,960,221	6,207,117	97,167,338
ربح السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,086,345	8,086,345	674,899	8,761,244
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	-	-	-	-	(67,441)	-	-	-	1,459,561	-	1,392,120	(3,126)	1,388,994
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	(67,441)	-	-	-	1,459,561	8,086,345	9,478,465	671,773	10,150,238
إصدار اسهم منحة	3,895,919	-	-	-	-	-	-	-	-	(3,895,919)	-	-	-
بيع جزئي لشركة تابعة	-	-	-	-	-	-	-	171,609	-	-	171,609	266,265	437,874
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	846,723	846,723	-	-	-	-	-	(1,693,446)	-	-	-
في 31 ديسمبر 2014	68,827,896	21,655,393	11,136,621	8,201,701	1,340,732	(21,788,181)	-	845,160	2,096,107	8,294,866	100,610,295	7,145,155	107,755,450

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

	إيضاحات	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
ربح السنة قبل حصة مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية		10,021,310	9,142,128
تعديلات لمطابقة الربح بصافي التدفقات النقدية:			
استهلاك		139,083	122,112
صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	8	(817,386)	1,199,949
خسائر (أرباح) من بيع عقارات استثمارية		12,293	(202,728)
حصة في نتائج شركة محاصة وشركة زميلة	9,10	(128,125)	(1,628,667)
ربح بيع شركة محاصة وشركة زميلة	9	(883,165)	(2,928,815)
استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة	13	(1,411,010)	(2,003,838)
صافي إيرادات الاستثمار	23	(11,413)	(1,591,387)
إيرادات تمويل		(32,890)	(55,302)
تكاليف تمويل		3,450,440	2,539,603
(أرباح) خسائر تحويل عملات أجنبية		(6,540)	31,892
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		148,202	286,242
مخصص خطة خيارات الاسهم للموظفين	24	268,693	-
		10,749,492	4,911,189
التعديلات على رأس المال العامل:			
عقارات محتفظ بها للمتاجرة		28,509,100	(10,361,448)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(174,785)	(4,317,244)
دائنون وأرصدة دائنة أخرى		6,603,779	(4,349,027)
دفعات مقدمة من عملاء		(37,070,525)	10,994,179
التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات		8,617,061	(3,122,351)
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة		-	(77,445)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		8,617,061	(3,199,796)
أنشطة الاستثمار			
النقص (الزيادة) في الأرصدة النقدية المحتجزة		104,481	(3,999,840)
شراء عقار ومعدات		(186,296)	(381,586)
إضافة إلى عقارات استثمارية	8	(20,234,071)	(5,890,258)
استثمار في شركة محاصة	9	(912,000)	(3,702,816)
متحصلات من بيع عقارات استثمارية		217,183	3,079,179
الحركة في الحساب الجاري لدى شركة محاصة	9	-	1,244,833
متحصلات من بيع موجودات مالية متاحة للبيع		2,779	7,469,884
دفعات مقدمة لشراء عقارات	12	659,975	(16,817,022)
المحصل من بيع شركة محاصة		385,063	-
متحصلات من بيع جزئي لشركة زميلة		-	2,793,215
متحصلات من بيع جزئي لشركة تابعة		-	437,874
توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة	10	-	287,019
إيرادات توزيعات أرباح مستلمة	23	127,075	104,381
إيرادات تمويل مستلمة		32,890	55,302
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار		(19,802,921)	(15,319,835)
أنشطة التمويل			
قروض محددة الأجل مسددة		(12,500,000)	(11,000,000)
صافي الحركة في دائني تورق وإجارة		28,107,932	29,361,214
توزيعات أرباح مدفوعة		(3,717,073)	-
تكاليف تمويل مدفوعة		(3,450,440)	(2,090,278)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل		8,440,419	16,270,936
صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك		(2,745,441)	(2,248,695)
تعديلات تحويل عملات أجنبية		(1,494,560)	108,322
النقد أرصدة لدى البنوك في بداية السنة		6,170,984	8,311,357
النقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة	15	1,930,983	6,170,984

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 31 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1 معلومات حول الشركة

تأسست شركة المزايا القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") في 7 نوفمبر 1998 بموجب قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له. تعرض هذه البيانات المالية المجمعة نتائج الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً باسم "المجموعة"). إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو برج مزايا 01، المرقاب، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

إن الانشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي هي كما يلي:
تملك شركات مساهمة كويتية وأجنبية و كذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية وأجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها و كفالتها لدى الغير، وإقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير و في هذه الحالة يتعين الا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20٪، وتملك حقوق الملكية الصناعية بما في ذلك الحقوق الفكرية والعلامات التجارية والصناعية والرسوم الصناعية وأي حقوق أخرى تتعلق بتلك الموجودات وتاجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، و تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون، واستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

يكون للشركة الأم الحق في تنفيذ الأهداف السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج لصالحها أو كوكيل أو ممثل عن الغير وللشركة الأم الحق أيضاً في أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك باي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها على تحقيق أهدافها في دولة الكويت أو في الخارج و لها أن تنشئ أو تعقد شراكة أو تشتري هذه الهيئات أو تلتحق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 يناير 2016، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم. تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

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

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر مستقبلي، ويوضح أن كافة ترتيبات المقابل المحتمل المصنفة كمطلوبات (أو موجودات) الناتجة من دمج الأعمال يجب أن يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر سواء كانت ضمن أو لم تكن ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 39. يتفق ذلك مع السياسة المحاسبية التي تتبعها المجموعة حالياً، وبالتالي فإن هذا التعديل لم يكن له أي تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل

يتم تطبيق التعديلات بأثر رجعي على الفترات 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 وإجمالي الهوامش) المستخدمة في تقييم ما إذا كانت قطاعات "متماثلة".
- ينبغي الإفصاح عن مطابقة موجودات القطاع إلى إجمالي الموجودات فقط إذا تم عرض تقرير حول المطابقة إلى مسئول اتخاذ قرارات التشغيل، بشكل مماثل للإفصاحات اللازمة لمطلوبات القطاع.

3 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 8 قطاعات التشغيل (تتمة)

لم تقم المجموعة بتطبيق معايير التجميع ضمن في الفقرة 12 من المعيار الدولي للتقارير المالية 8، وبالتالي فإن هذا التعديل لم يكن له أي تأثير على السياسة المحاسبية للمجموعة.

قامت المجموعة بعرض مطابقة لموجودات القطاع مقابل اجمالي الموجودات في السنة السابقة، وتستمر في الافصاح عنها ضمن الايضاح رقم 27 من البيانات المالية المجمعة لهذه السنة وقد تم عرض هذه المطابقة على مسئول اتخاذ القرارات التشغيلية لاغراض حسن اتخاذ القرار.

معيار المحاسبة الدولي رقم 24 إفصاحات الطرف ذي علاقة

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015؛ ويوضح أن شركة الإدارة (شركة تقدم خدمات موظفي الإدارة العليا) تمثل طرفاً ذي علاقة يخضع لإفصاحات الأطراف ذات العلاقة. إضافةً إلى ذلك، فإن يتعين على المنشأة التي تستعين بشركات الإدارة الإفصاح عن المصروفات المتكبدة لخدمات الإدارة. إن هذا التعديل ليس له صلة بالمجموعة حيث أن المجموعة لا تتلقى أي خدمات إدارة من شركات أخرى.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يتم تطبيق هذا التعديل بأثر مستقبلي ويوضح أن استثناء المحفظة ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 13 يمكن تطبيقه ليس فقط على الموجودات المالية والمطلوبات المالية، ولكن يتم تطبيقه أيضاً على العقود الأخرى ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 39. لا تقوم المجموعة بتطبيق استثناء المحفظة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

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

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. هذه القائمة من المعايير هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي 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 الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الادوات 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 جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

اصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2015 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 - عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 - الإيرادات بالإضافة إلى تفسيرات لجنة تفسيرات 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 التحسينات السنوية للفترة 2010-2012 و 2011-2013 التي تسري اعتبارا من 1 يناير 2016 ليس من المتوقع ان يكون لها تأثير مادي على المجموعة.

سيتم عرض إفصاحات اضافية ضمن البايانات المالية المجمعة عندما يبدأ سريان هذه المعايير والتنقيحات والتعديلات. الا ان المجموعة لا تتوقع اي تأثير مادي من تطبيق هذه التعديلات على مركزها أو أداءها المالي المجمع.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2015. وتنشأ 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 أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

بصفة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ بأغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما 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 التعاقدي القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعد البيانات المالية للشركة التابعة لنفس سنة التقارير المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة ويستمر تجميعها حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات الهامة فيما بين المجموعة بما في ذلك الأرباح والخسائر الهامة غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيان المركز المالي المجمع بشكل منفصل عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إن الخسائر تتعلق بالحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز.

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.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)
تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الام وشركاتها التابعة التالية، حيث تحتفظ الشركة الأم باستثمار مباشر:

الشركة	بلد التاسيس	الانشطة الرئيسية	حصة الملكية (٪) 2015	2014
شركة المزايا للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	99.7%	99.7%
شركة سفن زونز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	96%	96%
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع.	الكويت	التطوير العقاري	90.42%	90.42%
شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	99%	99%
شركة الخليجية التركية للتجارة العامة و المقاولات ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	98%	98%
شركة الكويتية الاولى لادارة المشاريع ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	98%	98%
شركة المزايا العقارية المنطقة الحرة/ ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	100%	100%
الدانه العقارية المحدودة	دولة الإمارات	التطوير العقاري	80%	80%
الريحان العقارية المحدودة	دولة الإمارات	التطوير العقاري	80%	80%
شركة ادفانتج للتجارة العامة ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	99%	99%
الشركة الكويتية السعودية للاستثمار العقاري ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	التطوير العقاري	99%	99%
شركة المزايا لبنان – ش.م.ل. (القابضة)	لبنان	التطوير العقاري	99.85%	99.85%
مزايا لا مارتين– ش.م.ل.	لبنان	التطوير العقاري	99.9%	99.9%

دمج الأعمال والشهرة
إن دمج الأعمال هو تجميع منشآت أو أعمال منفصلة ضمن منشأة واحدة لإعداد التقارير المالية نتيجة قيام إحدى الشركات، المشتري، بحيازة السيطرة على أحد انشطة الأعمال أو أكثر. يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل عن الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المقدرة وأي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الأخرى.

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

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيازة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصلا أو التزاما سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لن يعاد قياسه. يتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق 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 المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءا من وحدة إنتاج النقد (مجموعة وحدات إنتاج النقد) ويتم استبعاد جزء من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات والمطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ"قروض ومدينون" و"استثمارات متاحة للبيع" و"مطلوبات مالية بخلاف تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر". تحدد المجموعة التصنيف المناسب لكل أداة عند التحقق المبدئي.

إن جميع مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية بالطريقة الاعتيادية يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. لا يتم تسجيل المطلوبات المالية ما لم تكن المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة) زائدا تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية في حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية غير المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تحمل تكاليف المعاملة للموجودات المالية والمطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كمصروفات على الفور.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الموجودات المالية

النقد والأرصدة لدى البنوك

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك، بالصافي بعد الأرصدة النقدية المحتجزة.

قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو يمكن قابلة لتحديدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، تدرج القروض والمدينون بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة.

يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.
تصنف الوديعة لدى البنوك والمدينون ضمن "قروض ومدينين".

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدينين. بعد التسجيل المبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.
يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم استبعاد تلك الاستثمارات أو عند تحديد انخفاض في قيمتها، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

القروض محددة الأجل والسلف البنكية

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض محددة الأجل والحساب المكشوف لدى البنك الذي يحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة بطريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل عند عدم تحقق المطلوبات وذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءًا لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلي في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع.

تدرج القروض محددة الأجل في بيان المركز المالي المجمع بمبالغها الأساسية ناقصاً أية دفعات سداد. تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)
القياس اللاحق (تتمة)
المطلوبات المالية (تتمة)

دائنو التورق
يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة إلى المؤسسات المالية والناتجة من ترتيب تمويل إسلامي يتم بموجبه تسوية الالتزام على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة. يدرج دائنو التورق بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج تكلفة التورق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني مع مراعاة معدل الربح ذي الصلة والرصيد القائم.

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

دائنون وأرصدة دائنة أخرى
تسجل المطلوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية
الموجودات المالية
لا يتم تحقق أصل مالي (أو جزءًا من الأصل المالي أو جزءًا من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تتحمل التزاما بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

المطلوبات المالية
يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيم الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية
تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عند وجود حق قانوني ملزم للمجموعة بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية
تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا أو مجموعة من الموجودات المالية قد تعرضت للانخفاض في 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 يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترضين أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية جوهرية، أو تقصير أو تأخير في سداد الدفعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضًا يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات المرتبطة بالمتأخرات أو التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً ماليًا متاحًا للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع قد تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم دون تكلفته. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض "كبيرًا" يتم مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"متواصلاً" مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع.

إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادة اللاحقة في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة المدينين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من المدينين عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمرًا غير محتمل. بالنسبة للمبالغ الجوهرية بشكل فردي، يتم إجراء هذا التقدير على أساس فردي. بالنسبة للمبالغ غير الجوهرية بشكل فردي والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها فيتم تقييمها بصورة مجمعة ويتم احتساب مخصص لها وفقًا لمدة فترة التأخير استنادًا إلى تواريخ الاسترداد التاريخية.

قياس القيمة العادلة

تقيس المجموعة الأدوات المالية مثل الأصل المالي المتاح للبيع والموجودات غير المالية وفقًا للقيمة العادلة في تاريخ بيان المركز المالي المجمع. تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

إن القيمة العادلة للأدوات المالية المتداولة في أسواق نشطة هي أسعار الشراء عند الإقفال. وبالنسبة لكافة الأدوات المالية الأخرى بما في ذلك الأدوات المالية التي لا يوجد لها أسواق نشطة فيتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم ملائمة. تتضمن أساليب التقييم القيمة العادلة المستقاة من معاملة حديثة ذات شروط تجارية بحتة أو المقارنة بأدوات مماثلة تتوفر لها أسعار ملحوظة في السوق أو طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى المتعارف عليها من قبل المشاركين في السوق. بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي لا يمكن لها تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

يتم تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة بخلاف تلك ذات الطبيعة قصيرة الأجل عن طريق خصم التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية وفقًا لمعدلات الفائدة الحالية في السوق لأدوات مالية مماثلة.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة للأدوات غير المالية

تقاس القيم العادلة للأدوات غير المالية استنادًا إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين.

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

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

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 ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

حصة في شركات محاصة

تمتلك المجموعة استثمارا في شركة محاصة تخضع للسيطرة المشتركة بحيث يدخل شركاء المحاصة في ترتيبًا تعاقديًا يتيح السيطرة المشتركة على الأنشطة الاقتصادية للشركات ويتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية لشركاء المحاصة. تسجل المجموعة حصتها في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. بموجب طريقة حقوق الملكية، تدرج المجموعة استثمارها في شركة المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتعدل بعد ذلك لتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة المحاصة. تتم المحاسبة عن أي شهرة ناتجة من حيازة المجموعة لحصة في شركة تخضع للسيطرة المشتركة وفقاً للسياسة المحاسبية المتعلقة بالشهرة الناتجة من حيازة شركة محاصة.

تسجل المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر شركة المحاصة المحققة من تاريخ ممارسة التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى التاريخ الفعلي لانتهاء ممارسة التأثير أو الملكية. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة التي لم يتم تسجيلها ضمن بيان دخل شركة المحاصة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرة ضمن حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة محاصة إلى حد حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلا على انخفاض قيمة الأصل المحول.

استثمار في شركة زميلة

الشركة الزميلة هي منشاة يكون لدى المجموعة تاثير ملموس عليها. والتاثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكن دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات. تماثل الاعتبارات المستخدمة في تحديد التأثير الملموس لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائدًا التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة المحققة من تاريخ بدء الملكية أو ممارسة التأثير فعليًا حتى تاريخ توقفها فعليًا. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل للشركة الزميلة.
تسجل حصة المجموعة في تلك التغيرات مباشرة في حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة للمعاملات مع شركة زميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة. يتم أيضًا استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تقدم المعاملة دليلًا على انخفاض قيمة الأصل المحول.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يتم إجراء تقييم للاستثمار في الشركة الزميلة عندما يتوفر مؤشر على انخفاض قيمة الأصل أو تنعدم خسائر انخفاض القيمة المسجلة في سنوات سابقة. متى تشير متطلبات انخفاض القيمة لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى احتمالية انخفاض قيمة الاستثمار في شركة زميلة، يتم اختبار القيمة الدفترية الكلية للاستثمار عن طريق مقارنة قيمته الممكن استردادها بقيمته الدفترية.

إن الفارق الزمني في تاريخ إعداد التقارير المالية للشركات الزميلة عن تاريخ إعداد البيانات المالية للمجموعة لا يجب أن يتجاوز ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتوضيح أثر المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت في الفترة الفاصلة بين تاريخ بيانات الشركة الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن السياسات المحاسبية للشركة الزميلة تتوافق مع السياسات التي تستخدمها المجموعة للمعاملات المماثلة والأحداث في ظروف مشابهة.
عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المطورة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.
لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم لاحقاً إدراج العقار الاستثماري بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح أوالخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من استبعاده. يتم تسجيل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع في سنة الخروج من الخدمة أو البيع.
يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي المتحصلات من البيع والقيمة الدفترية للأصل.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.
يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى كما يلي:

أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 سنوات
أثاث وتجهيزات	5 سنوات
سيارات	5 سنوات

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

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقرير مالي لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلا ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب والذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت.

في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة الأخرى المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة وحسابات التنبؤ والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات وحسابات التدفقات النقدية المتوقعة فترة تتراوح من سنتين إلى خمس سنوات.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

يتم تصنيف بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاؤها لغرض البيع في سياق العمل الطبيعي، بخلاف تلك المحتفظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كعقارات محتفظ بها للمتاجرة ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على حقوق الملك الحر والاستئجار والمبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب تحويل العقار والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً التكاليف حتى الإنجاز والتكلفة المقدرة لإتمام عملية البيع.

تتحدد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة المدرجة في بيان الدخل المجمع بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين وقوانين العمل في البلاد التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم بتقديم اشتراكات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين، وتسجل كمصروفات عند استحقاقها.

معاملات المدفوعات بالأسهم

تقوم المجموعة لتطبيق خطة مدفوعات الأسهم لموظفيها. وفقا لشروط هذه الخطة، يتم منح أسهم الى الموظفين الدائمين بالشركة؛ ويتم قياس تكلفة المعاملات مع الموظفين التي يتم تسويتها بالاسهم وفقا للقيمة العادلة في تاريخ منح الأسهم. ويتم قياس القيمة العادلة لهذه الاسهم بناءا على اسعار السوق المتاحة اخذا في الاعتبار شروط وقواعد المنح.

يتم تحقق تكاليف المعاملات التي يتم تسويتها بالأسهم -بالإضافة إلى الزيادة المقابلة في حقوق الملكية- على مدى فترة استيفاء شروط الاداء و/أو الخدمة على أن تنتهي في تاريخ الاستحقاق الكامل للمنحة من قبل الموظف ("تاريخ الاستحقاق"). ويتم تحقق المصروفات المتراكمة المحققة لتسوية المعاملات بالاسهم في تاريخ التقارير المالية حتى يعكس تاريخ الاستحقاق الى أي مدى انتهت فترة الاستحقاق مع تحديد افضل تقدير للمجموعة لعدد الادوات المالية التي سيتم استحقاقها في النهاية. ويمثل بند المصروفات أو الاضافات في بيان الدخل المجمع الحركة في المصروفات المتراكمة المحققة في بداية ونهاية الفترة.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة
تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية وهو "احتياطي أسهم الخزينة"، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المحتفظ بها أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقة من بيع أسهم الخزينة فتستخدم أولا في مقاصة أي خسائر مسجلة سابقا في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطيات أخرى
تستخدم الاحتياطيات الأخرى لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقدان السيطرة.

المخصصات
يسجل المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكدا بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأية مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تحقق الإيرادات
تتحقق الإيرادات إلى مدى احتمال تحقق منافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والمزايا الهامة لملكية العقار إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة لعقود التبادل المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الهامة.

مبيعات العقارات قيد التطوير
عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم ابرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء، تراعي المجموعة ما إذا كان العقد يتضمن ما يلي:

1- عقد لإنشاء العقار و
2- عقد لبيع العقار المكتمل.

عندما يعتبر العقد أنه عقد لإنشاء عقار، تحتسب الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء إنجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد أنه عقد لبيع عقار مستكمل، تتحقق الإيرادات عند تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية لعقد الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الانجاز لتحقق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء انجاز الأعمال. يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يقوم المشتري بمراقبة الأعمال قيد التنفيذ ويكون ذلك نموذجيًا عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي؛ و
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء انجاز الأعمال، ويكون ذلك بصورة نموذجية عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المستكمل إلى المجموعة.

في مثل هذه الحالات، يتم قياس نسبة الأعمال استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى نهاية فترة التقارير كنسبة من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

ربح بيع استثمارات في موجودات مالية متاحة للبيع

يتم قياس الأرباح من بيع الاستثمارات من خلال الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للاستثمار بتاريخ البيع وتسجل عند البيع.

إيرادات تأجير

تتحقق إيرادات التأجير المدينة من عقود التأجير التشغيلي، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض والترتيب لعقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة التأجير على نفس الأساس المستخدم لإيرادات التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

تسجل إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات وذلك عادةً عندما يقوم المساهمون باعتماد توزيعات الأرباح.

إيرادات الأتعاب

تستحق إيرادات الأتعاب المكتسبة مقابل تقديم الخدمات لفترة من الوقت على مدى هذه الفترة.

إيرادات التمويل

تتحقق إيرادات التمويل عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان العقد يتمثل في أو يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر العقد ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز العقد يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة أصول معينة وما إذا كان العقد ينقل الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة للموجودات المؤجرة. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء دفعات التأجير المحتملة، فإنه يتم تسجيلها كمصروفات عند وجودها.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي ويتم المحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة وبناءً على رغبة الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار الاستثماري المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات لعقود التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض

تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروفات عند تكبدها. يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بمشروع ما كجزء من المشاريع تحت التنفيذ على مدى فترة تنفيذها إلى أن يتم استكمال المشروع ويصبح جاهزاً للغرض المعد له وذلك على أساس القروض الفعلية والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض الذي تطبقه المجموعة.

المطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1٪ وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5٪ من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1 ٪ من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة مرتبط بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات أو تتكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

تحويل العملات الأجنبية

تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية المجمعة لكل منشأة باستخدام العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

تسجل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملة الرئيسية بأسعار الصرف الفورية السائدة في تاريخ التقارير المالية. تسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل مصروفات الضرائب والأرصدة الدائنة المتعلقة بفروق تحويل العملات الأجنبية على هذه البنود النقدية أيضا في 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 كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية بطريقة تتوافق مع تحقق الأرباح أو الخسائر نتيجة التغير في القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم تحقق أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر تدرج ايضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحول بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة حيث تكون المتوسطات تقريبا معقولا للمعدلات الفعلية. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجمع.

5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة، إلا أن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على القيمة الدفترية في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير و/ أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة تلك العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغييرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

يدرج العقار المحتفظ به للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقار المكتمل المحتفظ به لغرض المتاجرة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدده المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد الإنشاء المحتفظ بها للمتاجرة بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مستكملة مشابهة ناقصاً التكاليف المقدرة لإتمام الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة الزمنية للأموال حتى تاريخ الإتمام.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل. تم استخدام ثلاث طرق رئيسية في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات، و (ب) طريقة الإيرادات و (ج) طريقة المقارنة للعقار كما يلي:

(أ) يستند تحليل التدفقات النقدية المخصومة القائم على المعادلات إلى مجموعة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بشروط أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.
(ب) طريقة الإيرادات التي يتم فيها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الإيرادات الناتجة عنه ويتم حسابها بقسمة صافي إيرادات التشغيل للعقار على معدل العائدات المتوقعة من العقار في السوق، يعرف بـ " معدل الرسملة".
(ج) تستند طريقة المقارنة للعقار إلى تقييم تم إجراءه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاحين 8 و29.

5 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- 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 تقديرا هاما. عندما لا يمكن تحديد هذا التقدير بصورة موثوق منها، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

انخفاض قيمة المدينين التجاريين

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. يتم إدراج أي فرق بين المبالغ الفعلية المحصلة في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل المجمع.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة باختبار انخفاض قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. يتطلب تحديد انخفاض قيمة الشهرة تقدير القيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب تقدير القيمة أثناء الاستخدام أن تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقّعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدّل خصم ملائم حتى يتسنى احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

6 ربحية السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخففة بتقسيم ربح السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية خلال السنة ناقصا المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة، على النحو التالي:

	2015	*2014*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**9,319,104**	8,086,345
	سهماً	*سهماً*
المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية	**688,278,956**	688,278,956
ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة	**(68,690,479)**	(68,690,479)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**619,588,477**	619,588,477
ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	**15.04**	13.05

7 الشهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع لحيازة حصة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. خلال السنة، قامت الإدارة باختبار القيمة الدفترية للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة ولم تجد أي انخفاض في القيمة.

8 عقارات استثمارية

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	92,312,256	89,094,871
إضافات	20,234,071	5,890,258
مستبعدات	(229,476)	(2,876,451)
صافي الربح (الخسارة) من تعديل القيمة العادلة (أنظر الإيضاح أدناه)	817,386	(1,199,949)
تعديلات تحويل العملات الأجنبية	1,872,348	1,403,527
الرصيد في نهاية السنة	115,006,585	92,312,256

تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
أراضي	12,140,291	7,703,249
عقارات قيد التطوير	6,746,295	5,929,028
عقارات مطورة محتفظ بها للحصول على إيرادات تأجير	96,119,999	78,679,979
	115,006,585	92,312,256

إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية 42,408,670 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 24,821,578 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض محددة الأجل ودائنو تورق بقيمة 45,097,173 دينار كويتي (2014: 31,193,139 دينار كويتي) (إيضاحي 19 و20). كما أن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية 32,443,880 دينار كويتي (2014: 31,193,139 دينار كويتي) مرهونة مقابل دائنو إجارة بقيمة 19,594,655 دينار كويتي (2014: 19,970,000 دينار كويتي) (إيضاح 20).

تم تقييم العقارات الاستثمارية من قبل اثنين من المقيمين العقاريين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها.

تم احتساب التغير في القيمة العادلة استنادا إلى الأقل من هذين التقييمين. تم احتساب القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة والإيرادات التأجير السنوية ومعدل الرسملة والتدفقات النقدية المخصومة. تم الإفصاح عن مزيد من المعلومات في إيضاح 29. ليست مصروفات التشغيل المتكبدة على العقار الاستثماري المنتج للإيرادات والمخصص لغير التأجير جوهرية.

9 استثمار في شركة محاصة

بلد التأسيس	النشاط الرئيسي	نسبة الملكية ٪ 2015	نسبة الملكية ٪ 2014	القيمة الدفترية 2015 دينار كويتي	القيمة الدفترية 2014 دينار كويتي
تركيا	التطوير العقاري	40	40	2,881,861	3,702,816

Ritim Istanbul Insaat Anonim Sirketi (Ritim) (formerly known as Mazaya Turkey Gayimenkul Yatirimlarianonim Sirketi

يتم احتساب الحركة في الاستثمار في شركة محاصة خلال السنة كما يلي:

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	3,702,816	899,573
إضافات	912,000	3,702,816
حصة في نتائج السنة	(23,033)	345,260
متحصلات مستلمة من توزيع موجودات من شركة المحاصة	-	(1,244,833)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	(1,709,922)	-
الرصيد في نهاية السنة	2,881,861	3,702,816

9 استثمار في شركة محاصة (تتمة)

بيان المركز المالي وبيان الدخل لشركة المحاصة:

	2015 *دينار كويتي*	*2014* *دينار كويتي*
الموجودات	**48,250,203**	49,392,569
المطلوبات	**(41,045,551)**	(40,135,529)
صافي الموجودات	**7,204,652**	9,257,040
حصة المجموعة في صافي الموجودات	**2,881,861**	3,702,816
الإيرادات	**302,301**	3,160,078
(خسارة) ربح السنة	**(57,583)**	863,150
حصة المجموعة في النتائج	**(23,033)**	345,260

تم إدراج المبالغ التالية ضمن البيانات المالية المجمعة نتيجة للتجميع النسبي لمشروع (الفيلا)- مشروع 492:

	2015 *دينار كويتي*	*2014* *دينار كويتي*
الموجودات المتداولة	-	923,136
المطلوبات المتداولة	-	429,842
الإيرادات	-	13,438
المصروفات	-	(12,752)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة ببيع استثمارها في شركة محاصة الفيلا مشروع 492 التي تم المحاسبة عنها باستخدام طريقة التجميع النسبي، وشركة محاصة الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة التي تم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية ما أدى الى تحقق ربح باجمالي مبلغ 883,165 دينار كويتي تم تسجيله في بيان الدخل المجمع.

10 استثمار في شركات زميلة

	بلد التأسيس	*نسب الملكية ٪*		*الأنشطة الرئيسية*	*2015* *دينار كويتي*	*2014* *دينار كويتي*
		2015	*2014*			
قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	17.54	17.54	خدمات عقارية	**9,293,012**	9,181,630

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي الحركة في رصيد الاستثمار في شركة زميلة:

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	9,181,630	13,350,562
مستبعدات	-	(1,899,268)
توزيعات أرباح مستلمة	-	(287,019)
التحويل إلى موجودات مالية متاحة للبيع	-	(3,213,764)
حصة في النتائج	151,158	1,283,407
تعديلات تحويل عملات أجنبية	(39,776)	(52,288)
الرصيد في نهاية السنة	9,293,012	9,181,630

إن الاستثمار في الشركة الزميلة الذي تبلغ قيمته الدفترية لا شيء(2014: 9,181,630 دينار كويتي) مرهون مقابل بعض القروض محددة الأجل (إيضاح 19). تم رهن الاستثمار في شركة زميلة وتبلغ قيمتها الدفترية 9,293,012 دينار كويتي (2014: لا شيء) كضمان لأرصدة تورق دائنة معينة (إيضاح 20).

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
الموجودات	54,719,143	60,953,158
المطلوبات	(1,741,826)	(8,606,351)
صافي الموجودات	52,977,317	52,346,807
حصة المجموعة في صافي الموجودات	9,292,221	9,181,630
الإيرادات	1,475,604	7,906,340
ربح السنة	861,790	7,317,030
حصة المجموعة في النتائج	151,158	1,283,407

11 موجودات مالية متاحة للبيع

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
مسعرة:		
أسهم	2,022,930	2,727,631
غير مسعرة:		
أسهم	1,952,600	1,931,434
صناديق ومحافظ مدارة	7,146,012	7,413,632
	11,121,542	12,072,697

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة لا شيء (2014: 6,781,345 دينار كويتي) مرهونة مقابل بعض القروض المحددة الأجل كما هو مبيّن في (إيضاح 19). وقد تم رهن موجودات مالية متاحة للبيع تبلغ قيمتها العادلة 6,377,658 دينار كويتي (2014: لا شيء) لضمان ارصدة تورق دائنة معينة (ايضاح 20).

11 موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

تدرج الأسهم غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجد، نظراً لعدم اتاحة المعايير الموثوق منها لقيمتها العادلة. راجعت الإدارة استثماراتها غير المسعرة لتقييم مدي انخفاض قيمة هذه الاستثمارات وسجلت خسائر انخفاض قيمة بمبلغ 38,349 دينار كويتي (2014: 61,904 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع. واستناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة ترى الإدارة لا يوجد ضرورة لتسجيل خسائر اضافية للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2015 فيما يتعلق بتلك الاستثمارات. تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 16,598 دينار كويتي (2014: لا شيء) في بيان الدخل المجمع ضمن الصناديق والمحافظ المدارة.

12 دفعات مقدمة لشراء عقارات

إن الدفعات المقدمة لشراء عقارات تتضمن مبلغ وقدره 115,000,000 ليرة تركية بما يعادل 11,933,090 دينار كويتي(2014: 14,656,980 دينار كويتي) تم دفعها من قبل أحد الشركات التابعة للمجموعة كدفعة مقدمة لشركة محاصة الشركة الأم (إيضاح 24) لشراء عقارات في تركيا.

13 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

	2015 *دينار كويتي*	*2014* *دينار كويتي*
الرصيد في بداية السنة	**98,751,223**	86,385,937
إضافات	**11,347,712**	16,373,446
مستبعدات	**(42,375,649)**	(9,168,087)
استرداد انخفاض القيمة خلال السنة	**1,411,010**	2,003,838
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	**2,518,837**	3,156,089
الرصيد في نهاية السنة	**71,653,133**	98,751,223

تم تقييم العقارات المحتفظ بها للمتاجرة من قبل اثنين من المقيمين المستقلين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. تم حساب مخصص الانخفاض في القيمة العادلة استنادًا إلى الأقل من هذين التقييمين. تم الوصول الى صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة، وإيرادات التأجير السنوية ومعدل الرسملة.

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بشكل رئيسي من التالي:

	2015 *غير مباعة* *دينار كويتي*	*مباعة* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
أراضي	**9,202,901**	-	**9,202,901**
عقار قيد التطوير	**22,170,278**	**38,345,875**	**60,516,153**
عقارات مطورة	**1,264,816**	**669,263**	**1,934,079**
	32,637,995	**39,015,138**	**71,653,133**

	2014 *غير مباعة* *دينار كويتي*	*مباعة* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
أراضي	9,608,895	-	9,608,895
عقار قيد التطوير	20,964,398	66,124,196	87,088,594
عقارات مطورة	1,195,875	857,859	2,053,734
	31,769,168	66,982,055	98,751,223

14 مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
مدينون تجاريون	4,926,471	3,425,019
دفعات مقدمة	4,193,573	2,548,894
المستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)	1,539,780	1,761,850
مدينون آخرون	1,164,030	3,085,130
	11,823,854	10,820,893
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح 30.1.3)	(1,800,670)	(972,494)
	10,023,184	9,848,399

15 النقد وأرصدة لدى البنوك

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
نقد في الصندوق ولدى البنوك	11,964,716	16,239,794
نقد في محافظ	8,482	77,886
	11,973,198	16,317,680
أرصدة محجوزة لدى البنوك	(10,042,215)	(10,146,696)
	1,930,983	6,170,984

تمثل الأرصدة المحجوزة لدى البنوك حسابات ضمان محجوزة لاستلام وتقديم الدفعات لأنشطة إنشاء محددة، ولن تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يوم.

16 رأس المال وعلاوة إصدار أسهم والجمعية العمومية السنوية وتوزيعات أرباح نقدية

أ- رأس المال:

	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
688,278,956 سهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم	68,827,896	68,827,896

ب- *علاوة إصدار أسهم:*
تمثل علاوة إصدار الأسهم النقد المستلم بالزيادة من القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. وهو غير متاح للتوزيع (إيضاح 18).

ج- *توزيعات الأرباح والجمعية العمومية السنوية:*
اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بنسبة 7٪ للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 (2014: 6٪) ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة في 8 مارس 2015 على اصدار توزيعات ارباح نقدية بنسبة 6٪ للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

د) مكافاة أعضاء مجلس الإدارة
اقترح مجلس الإدارة مكافاة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 بمبلغ 160,000دينار كويتي ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية.

وافقت الجمعية العمومية السنوية، المنعقدة في 8 مارس 2015، على مكافاة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 120,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

17 احتياطيات

أ- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10٪ من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة) إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50٪ من رأس المال المدفوع.

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

ب- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10٪ من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة) إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. تم تسجيل مبلغ يعادل تكلفة شراء أسهم الخزينة كمبلغ غير قابل للتوزيع من الاحتياطي الاختياري خلال فترة الاحتفاظ بأسهم الخزينة.

18 أسهم خزينة

	2015	*2014*
عدد الأسهم	**68,690,479**	68,690,479
نسبة الأسهم المصدرة (٪)	**9.98**	9.98
القيمة السوقية (دينار كويتي)	**7,006,429**	8,380,238

قامت إحدى الشركات التابعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، متضمنة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل دائني تورق بمبلغ 1,914,408 دينار كويتي (2014: 2,614,821 دينار كويتي) (إيضاح 20) كما هو مبين أدناه:

	2015	*2014*
عدد الأسهم (العدد)	**34,185,000**	32,250,000
التكلفة (دينار كويتي)	**11,493,899**	10,843,301
القيمة السوقية (دينار كويتي)	**3,486,870**	3,934,500

إن احتياطيات (علاوة إصدار الأسهم وجزء من الاحتياطي الاختياري) الشركة الأم بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة تم تسجيلها كغير قابلة للتوزيع.

19 قروض محددة الأجل

	2015 *دينار كويتي*	*2014* *دينار كويتي*
الجزء المتداول	-	4,500,000
الجزء غير المتداول	-	8,000,000
	-	12,500,000

تم رهن بعض الموجودات بقيمة دفترية لا شيء (31 ديسمبر 2014: 11,977,922 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 8 و 11).

19 قروض محددة الأجل (تتمة)

تم اتخاذ أسهم في شركة تابعة مدرجة تبلغ قيمتها العادلة لا شيء (31 ديسمبر 2014: 7,750,000 دينار كويتي) واستثمار في شركة زميلة تبلغ قيمته الدفترية لا شيء (31 ديسمبر 2014: 9,181,630 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض محددة الأجل.

20 دائنو تورق وإجارة

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
دائنو تورق	**60,771,791**	32,288,514
دائنو إجارة	**19,594,655**	19,970,000
	80,366,446	52,258,514

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
دائنو التورق		
المبلغ الاجمالي	**70,999,066**	37,345,053
ناقص: ارباح مستحقة مؤجلة	**(10,227,275)**	(5,056,539)
	60,771,791	32,288,514
غير متداولة	**53,426,809**	28,883,513
متداولة	**7,344,982**	3,405,001
	60,771,791	32,288,514
دائنو الاجارة		
المبلغ الاجمالي	**24,159,762**	25,365,350
ناقص: ارباح مستحقة مؤجلة	**(4,565,107)**	(5,395,350)
	19,594,655	19,970,000
غير متداولة	**18,560,093**	19,370,900
متداولة	**1,034,562**	599,100
	19,594,655	19,970,000

يمثل متوسط التكلفة الخاص بدائنو التورق 4.83٪ (2014: 4.5٪). كما يبلغ معدل التكلفة الخاص بدائنو الاجارة 3.75٪ (2014: 3.8).

إن بعض الموجودات بقيمة دفترية بمبلغ 58,079,340 دينار كويتي (2014: 19,625,000 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل دائنو تورق (الإيضاحات 8 و10 و 11).

تم رهن بعض الأسهم في شركة تابعة وتبلغ قيمتها العادلة 32,564,728 دينار كويتي (2014: 42,510,191 دينار كويتي) كضمان مقابل دائنو تورق تستحق في 31 ديسمبر 2018. كما تم رهن بعض أسهم الخزينة كضمان مقابل دائنو تورق (إيضاح 18).

تم رهن بعض العقارات الاستثمارية التي تبلغ قيمتها الدفترية 32,443,880 دينار كويتي (2014: 31,193,139 دينار كويتي) مقابل دائني إجارة (ايضاح 8).

21 دائنون أرصدة دائنة أخرى

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
دائنون تجاريون	8,837,008	4,013,789
دائنو محتجزات	1,267,692	1,606,979
تكاليف تطوير مستحقة	59,974	59,974
توزيعات أرباح مستحقة	211,192	166,450
المستحق الى اطراف ذات علاقة (إيضاح 24)	1,645,413	-
دائنون آخرون ومصروفات مستحقة	3,878,957	3,284,494
	15,900,236	9,131,686

22 صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
إيرادات أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات	477,064	658,863
تكلفة أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات	(98,234)	(265,647)
	378,830	393,216

23 صافي إيرادات الاستثمار

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	324	1,675,547
إيرادات توزيعات أرباح	127,075	104,381
أتعاب إدارة محافظ	(61,039)	(126,637)
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 11)	(54,947)	(61,904)
	11,413	1,591,387

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة

وهي تمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة، وهي الشركات التابعة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

24 معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

	المساهمون الرئيسيون دينار كويتي	شركات محاصة وشركات زميلة دينار كويتي	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
بيان المركز المالي المجمع				
مدينون وأرصدة مدينة أخرى (ايضاح 14) (إيضاح أ)	495,936	1,043,844	1,539,780	1,761,850
دائنون وأرصدة دائنة أخرى (ايضاح 21) (إيضاح أ)	1,579,374	66,039	1,645,413	-
دفعات مقدمة لشراء عقارات (إيضاح 12)	-	11,933,090	11,933,090	14,656,980

أ) إن المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض/الدفع عند الطلب.

تتضمن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة مبلغ 1,575,937 دينار كويتي (2014: لا شيء) الذي يمثل دفعة مقدماً مستلمة من بيع جزء في شركة تابعة.

فيما يلي مكافاة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

	2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	1,181,362	997,773
مكافاة نهاية الخدمة	71,274	46,661
	1,252,636	1,044,434

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت الشركة الام بمنح خيارات الاسهم لموظفيها المؤهلين. يستحق ممارسة هذه الخيارات على مدى فترة ثلاث سنوات اعتبارا من تاريخ المنح. وتخضع ممارسة خيارات الاسهم الى استمرار الموظف المؤهل في الخدمة حتى نهاية فترة الاستحقاق. ويتم اطفاء القيمة العادلة لخيارات الاسهم الممنوحة على مدى فترة الاستحقاق.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت الشركة الام بتسجيل مصروفات بمبلغ 268,693 دينار كويتي (2014: لاشيء) تتعلق بالمدفوعات الخاصة بتسوية المعاملات بالاسهم خلال السنة.

25 (مصروفات) إيرادات أخرى

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت الادارة بتقدير القضايا المرفوعة ضد الشركة والمتعلقة بأحد مشروعاتها، حيث سجلت مخصص تقديري للتدفقات النقدية التي تتضمن منافع اقتصادية والصادرة من الشركة بمبلغ 1,276,035 دينار كويتي (2014: 346,976 دينار كويتي).

26 الحصص غير المسيطرة الجوهرية

فيما يلي ملخص بيان المركز المالي المجمع لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.

ملخص بيان الدخل المجمع:

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
الإيرادات	**8,785,553**	5,364,583
ربح السنة	**1,997,804**	3,884,135
إجمالي الإيرادات الشاملة	**3,435,988**	6,291,332

ملخص بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر:

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
موجودات متداولة	**50,931,607**	53,581,671
موجودات غير متداولة	**48,340,518**	45,696,394
مطلوبات متداولة	**11,161,415**	12,958,505
مطلوبات غير متداولة	**19,640,883**	21,285,721
إجمالي حقوق الملكية	**68,469,827**	65,033,839
الخاصة بـ:		
مساهمي الشركة الأم	**64,626,109**	61,158,504
الحصص غير المسيطرة	**3,843,718**	3,875,335

ملخص بيان التدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
تشغيلية	**2,708,449**	(19,378,368)
استثمارية	**(1,321,388)**	(675,049)
تمويلية	**(1,885,127)**	19,431,285
صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك	**(498,066)**	(622,132)

27 معلومات القطاع

1- معلومات القطاع الأساسية

لاغراض الإدارة، يتم تقسيم المجموعة إلى أربعة قطاعات جغرافية رئيسية وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية وتركيا ودول أخرى، حيث تمارس المجموعة نشاطها بشكل رئيسي في القطاع العقاري. لا توجد معاملات يتولّد عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

	2015						2014					
	الكويت	الإمارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	تركيا	أخرى	المجموع	الكويت	الإمارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	تركيا	أخرى	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
إيرادات القطاع	3,185,432	55,795,208	522,140	-	315,579	59,818,359	2,625,404	13,672,582	366,910	-	-	16,664,896
نتائج القطاع*	(421,775)	8,789,585	539,145	(23,033)	583,961	9,467,883	733,268	4,040,505	299,141	-	3,688,330	8,761,244

* تم احتساب نتائج القطاع بعد توزيع التكاليف العامة على القطاعات الجغرافية استناداً إلى قاعدة موجودات القطاع.

	2015						2014					
	الكويت	الإمارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	تركيا	أخرى	المجموع	الكويت	الإمارات العربية المتحدة	المملكة العربية السعودية	تركيا	أخرى	المجموع
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مجموع موجودات القطاع	76,690,952	132,525,087	16,443,599	14,967,240	10,414,809	251,041,687	61,624,690	158,673,149	5,196,577	18,568,567	17,825,652	261,888,635
مجموع مطلوبات القطاع	71,909,025	67,483,056	103,017	73,236	19,010	139,587,344	49,234,937	104,884,598	-	-	13,650	154,133,185

27 معلومات القطاع (تتمة)

2- معلومات القطاع الأساسية:

	2015					2014				
	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
معلومات القطاعات الأخرى:										
صافي التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	393,850	(11,035)	91,530	343,041	817,386	(807,657)	(592,294)	(69,597)	269,599	(1,199,949)
استرداد خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة	-	1,411,010	-	-	1,411,010	-	2,003,838	-	-	2,003,838
ربح محقق من الموجودات المالية المتاحة للبيع	324	-	-	-	324	61,129	-	-	1,614,418	1,675,547
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	(54,947)	-	-	-	(54,947)	(61,904)	-	-	-	(61,904)

27 معلومات القطاع (تتمة)

3- معلومات القطاع الثانوية

	2015			
	سكني دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع إيرادات القطاع	55,308,046	4,510,313	-	59,818,359
مجموع موجودات القطاع	121,397,261	62,262,456	67,381,970	251,041,687

	2014			
	سكني دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع إيرادات القطاع	7,911,665	8,753,231	-	16,664,896
مجموع موجودات القطاع	133,270,940	74,609,560	54,008,135	261,888,635

28 التزامات رأسمالية

قامت المجموعة بالتوقيع على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 13,234,883 دينار كويتي (2014: 17,418,130 دينار كويتي).

كان لدى الشركة التزامات بمبلغ 7,250,671 دينار كويتي (2014: 8,998,633 دينار كويتي) تتعلق بشراء أرض من طرف آخر.

29 قياس القيمة العادلة

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف بشكل مادي عن القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للموجودات مبينة في قسم القيمة العادلة من إيضاح 4؛ السياسات المحاسبية الهامة.

الأدوات المالية

احتفظت المجموعة بالأدوات المالية المتاحة للبيع التالية المدرجة بالقيمة العادلة في تاريخ التقارير المالية في بيان المركز المالي المجمع:

	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2015 موجودات مالية متاحة للبيع	2,022,930	7,146,012	9,168,942
	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2014 موجودات مالية متاحة للبيع	2,727,631	7,413,632	10,141,263

29 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تم ادراج بعض الاستثمارات غير المسعرة وتبلغ قيمتها الدفترية 1,952,600 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 1,931,434 دينار كويتي) بالتكلفة ناقص خسائر انخفاض القيمة.

يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة:

	في 1 يناير 2015 دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع:					
صناديق ومحفظة مدارة	7,413,632	(16,708)	(250,912)	-	7,146,012

	في 1 يناير 2014 دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2014 دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع:					
صناديق ومحفظة مدارة	7,478,115	-	(64,483)	-	7,413,632

وصف المدخلات الجوهرية غير المعروضة لتقييم الموجودات المالية:
تم تقييم الصناديق والمحافظ المدارة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات للصندوق المقدمة من قبل أمين استثمار الصندوق. إن المعلومات المتعلقة بأساليب التقييم والمدخلات الجوهرية غير المعروضة للتقييم لحساب حساسية قياس القيمة العادلة للتغيرات في المدخلات غير المعروضة غير متوفرة.

الموجودات غير المالية
تم تصنيف العقارات الاستثمارية ضمن المستويين الثاني والثالث كما يلي:

	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2015			
عقارات استثمارية	50,553,670	64,452,915	115,006,585
2014			
عقارات استثمارية	41,814,250	50,498,006	92,312,256

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات غير المالية المدرجة بالقيمة العادلة والمصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي:

	في 1 يناير 2015 دينار كويتي	الربح المسجل في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي
عقارات استثمارية	50,498,006	423,536	1,872,348	11,659,025	64,452,915

29 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الموجودات غير المالية (تتمة)

	في 1 يناير 2014 ديناركويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع ديناركويتي	الربح المسجل في الايرادات الشاملة الأخرى ديناركويتي	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات ديناركويتي	في 31 ديسمبر 2014 ديناركويتي
عقارات استثمارية	50,634,871	(392,292)	1,403,527	(1,148,100)	50,498,006

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام طريقة سعر السوق ورسملة إيرادات التأجير. وتم تحديدها من قبل مقيمين باستخدام أسعار السوق لعقارات مماثلة. إن مدخلات التقييم غير الملحوظة الجوهرية المستخدمة لغرض التقييم هي سعر السوق للقدم المربع ويختلف من عقار لآخر. إن التغير المعقول في هذه المدخلات قد ينتج عنه تغير غير مادي في القيمة العادلة.

إن طريقة رسملة الايرادات الايجارية تفترض رسملة ايرادات التأجير السنوية. وتمثل مدخلات التقييم الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة معدل الرسملة الذي يتراوح بين 5.8٪ و 7٪ (2014: 5.8٪ و 9.5٪) . وتؤدي زيادة المدخلات بنسبة 5٪ الى انخفاض مكافئ في القيمة العادلة.

تم تقييم بعض العقارات الاستثمارية التي تمتلكها المجموعة على أساس نظام البناء والتشغيل التحويل (BOT) باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة.

30 إدارة المخاطر

مقدمة

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهياكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة استراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

التركزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرتهم على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على حدود الدول والأطراف المقابلة والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف إحدى الأداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة التشغيل ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والمدينين، تقوم المجموعة بإدارة المخاطر من خلال التعامل فقط مع البنوك حسنة السمعة. إن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينشأ عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

نتيجة لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية الضمانات مقابل الأرصدة المدينة.

30.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان عبر الموجودات المالية للمجموعة.

تم توزيع الموجودات المالية للمجموعة التي تخضع لمخاطر الائتمان على المناطق الجغرافية التالية:

	2015 *دينار كويتي*	*2014* *دينار كويتي*
الكويت	**7,511,877**	9,070,010
الإمارات العربية المتحدة	**13,025,378**	13,734,809
أخرى	**7,645**	7,404
	20,544,900	22,812,223

تتعلق المخاطر التي تتعرض لها المجموعة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

30.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

30.1.3 الموجودات المالية المتأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2015 و 2014.
تعرض إجمالي المبلغ المستحق بقيمة 4,926,471 دينار كويتي (2014: 3,425,019 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة، وتم اتخاذ مخصص له بمبلغ 1,800,670 دينار كويتي (2014: 972,494 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في المخصص خلال السنة:

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

30.1.3 الموجودات المالية المتأخرة ومنخفضة القيمة (تتمة)

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من الأرصدة المدينة

	2015 دينار كويتي	*2014* دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	972,494	972,494
المحمل للسنة	828,176	-
الرصيد في نهاية السنة	1,800,670	972,494

30.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والتسهيلات.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة استحقاق المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن مدفوعات تكاليف التمويل المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2015	*خلال سنة واحدة* دينار كويتي	*سنة إلى سنتين* دينار كويتي	*أكثر من سنتين* دينار كويتي	*المجموع* دينار كويتي
دائنو تورق وإجارة	11,172,259	12,346,328	70,738,144	94,256,731
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	11,467,525	3,035,569	1,397,142	15,900,236
إجمالي المطلوبات غير المخصومة	22,639,784	15,381,897	72,135,286	110,156,967
التزامات رأسمالية	2,646,977	3,308,721	14,529,856	20,485,554

31 ديسمبر 2014	*خلال سنة واحدة* دينار كويتي	*سنة إلى سنتين* دينار كويتي	*أكثر من سنتين* دينار كويتي	*المجموع* دينار كويتي
دائنو تورق وإجارة	5,675,501	14,493,956	56,453,978	76,623,435
قروض محددة الأجل	4,564,688	8,115,000	-	12,679,688
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	4,920,620	2,604,087	1,606,979	9,131,686
إجمالي المطلوبات غير المخصومة	15,160,809	25,213,043	58,060,957	98,434,809
التزامات رأسمالية	4,619,672	6,361,485	15,435,606	26,416,763

30.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمار فردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

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

30.3.1 مخاطر أسعار الفائدة/ الربح

تنتج مخاطر أسعار الفائدة / الربح من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة / الربح على الأرباح المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة / الربح على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والتسهيلات) نتيجة لعدم توافق إعادة تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة / الربح باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة/ ربح متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة / الربح على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2015. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الفائدة / الربح بعدد 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

	زيادة بقيمة 50 نقطة أساسية	
	التأثير على الربح	
	2015	*2014*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
دينار كويتي	**401,832**	323,793

30.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز الأعمال. إن كافة الاستثمارات المسعرة لدى المجموعة المسعرة مدرجة في أسواق أوراق مالية إقليمية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كمتاحة للبيع في 31 ديسمبر 2015 بسبب الزيادة المقدرة بنسبة 5٪ في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	
	2015	*2014*
مؤشرات السوق	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
سوق الكويت للأوراق المالية (+/-5٪)	**1,962**	1,468
أخرى	**5,298**	4,903

يمثل التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب الزيادة في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجمع.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية للبنود النقدية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المدرجة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

30 إدارة المخاطر (تتمة)

30.3 مخاطر السوق (تتمة)

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

في حال زادت قيمة الدينار الكويتي أو انخفضت مقابل العملات الأجنبية، على افتراض التغير بنسبة 5٪، فإن ذلك سوف يؤثر على بيان الدخل المجمع كما يلي:

	التأثير على ربح (خسارة) السنة	
	2015	*2014*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
درهم إماراتي (+ 5٪)	**218,684**	275,749

31 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 للمساهم والالتزام بالشروط الكمية لاتفاقية الدين المتعلقة بالتسهيلات البنكية.

تقوم المجموعة بإدارة وتعديل هيكل رأس المال في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة والحصول على تسهيلات بنكية أو تسويتها. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و 2014.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لاتفاقية الدين للتسهيلات البنكية قروض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي حقوق الملكية رأس المال زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 60٪. تُدرج المجموعة ضمن صافي الدين كلا من دائني الاجارة ودائني التورق ناقص النقد والارصدة لدى البنوك. تعتبر المجموعة حقوق الملكية بصفتها تلك الموضحة في بيان المركز المالي المجمع.

	2015	*2014*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
ديون	**80,366,446**	52,258,514
ناقصاً: النقد والارصدة لدى البنوك	**(1,930,983)**	(6,170,984)
صافي الدين	**78,435,463**	46,087,530
حقوق الملكية	**111,454,343**	107,755,450
حقوق الملكية وصافي الدين	**189,889,806**	153,842,980
معدل الاقتراض	**41.31%**	29.96%