



شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

البيانات المالية

31 ديسمبر 2016

EY

نبني عالماً
أفضل للعمل

الكويت في 2017/03/29

تقرير مجلس الإدارة لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري - 2016

السادة / مساهمي شركة قطر الأولى للتطوير العقاري المحترمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بداية نود أن نتقدم بالشكر الجزيل لنفقتكم الغالية، راجين من الله أن يوفقنا في جهودنا لتحقيق أهداف الشركة في المستقبل القريب.

السادة المساهمين الكرام ،

لقد استطاعت الشركة بفضل الله تعالى و بجهود مجلس الإدارة و فريق عمل الشركة و برغم الظروف الإقتصادية الصعبة التي تمر بها المنطقة من تحقيق إنجازات مهمة خلال عام 2016 و التي من أهمها:

أولاً:

مشروع هيلتون بانوراما - اللؤلؤة - قطر:

1- وصول هيكل البرج (Tower) الى الدور 35 من أصل 41 و البدء في أعمال التشطيب.

2- وصول منازل التاون هاوس (Town Houses) "A" و "B" الى الدور الاخير و البدء في أعمال التشطيب.

3- وصول المنصة (Podium) الى الدور الاخير.

4- إعادة هيكلة العاملين على المشروع لتحقيق أفضل النتائج بأقل الاسعار.

5- إعادة جدولة إنهاء المشروع بالإتفاق مع المطور الرئيسي الى ديسمبر 2018 بعد خفض التعويض المالي الى 12 مليون ريال قطري من أصل 24 مليون ريال قطري.

6- إرتفاع قيمة أرض و مباني المشروع بمبلغ 20 مليون دينار كويتي لم يتم احتسابها في الميزانية.

ثانياً:

مشاريع عمان:

التفاوض مع شركة ماريوت (Starwood) لإدارة مشروع الخوير و الغبرة بعد عدم نجاح المفاوضات مع شركة موفنيك Movenpick العالمية . و يتوقع البدء بهذه المشاريع بعد تعديل التصاميم و طرح المناقصات في بداية سنة 2018.

ثالثاً:

تم تحقيق أرباح بمبلغ -/1,081,411 د.ك.(مليون و واحد و ثمانون ألفاً و أربعمائة و أحد عشر دينار كويتي) تم إضافتها الى الإحتياطيات و الأرباح المرحلة.

رابعاً:

تم توقيع إتفاقية تحكيم نهائي ملزم مع المقاول السابق تحت شروط QICCA (مركز قطر الدولي للتوفيق و التحكيم) و تم الاتفاق على المحكمين من قبل الطرفين و تم تقديم المذكرات الإبتدائية و النهائية بالإضافة الى جلسة سماع الشهود.

السادة المساهمين الكرام ،

في بداية هذه السنة تم و الحمد لله تحقيق هذه النتائج:

1. صدور حكم التحكيم لصالح الشركة ببطلان إلغاء العقد من قبل المقاول السابق و إلزامه بتعويض الشركة بمبلغ -/92,169,250 ريال قطري (إثنان و تسعون مليون و مئة و تسعة و ستون ألف و مائتان و خمسون ريال قطري) و جاري العمل على تنفيذ هذا الحكم.

2. صدور حكم درجة أولى لصالح الشركة بمبلغ -/47,964,327 ريال قطري (سبعة و اربعون مليون و تسعمائة و أربعة و ستون الف و ثلاثمائة و سبعة و عشرون ريال قطري) ضد المشتري لقطعة الأرض في منطقة فيفا بحرية، و جاري العمل لتنفيذه.

3. تم إضافة تعديل على العقد الحالي للمقاول الرئيسي لحل جميع العراقيل التي واجهت المشروع و التي من أهم بنودها:

أ- تحويل صيغة العقد من "بناء" الى " تصميم و بناء" لتفادي أي مشاكل مستقبلية بالتصميم.

ب- تحميل المقاول مسؤولية جميع الموافقات النهائية المطلوبة من الهيئات، هيئة السياحة القطرية، الإطفاء و الدفاع المدني، وزارة الداخلية و أخيراً المطور الرئيسي.

ج- أدت التغييرات على التصميم و متطلبات الهيئات و هيئة السياحة الى تمديد فترة الإنشاء و التسليم حتى 20 ديسمبر 2018 و زيادة سعر المقاول. علماً بأن هذا البند مشروط بموافقة البنك على هذه الزيادة و إعادة جدولة الدين.

السادة المساهمين الكرام ،

إن إستراتيجية الشركة لهذه السنة و السنوات القادمة تتمحور حول الأهداف التالية:

1- استكمال بناء مشروع هيلتون بانوراما و من ثم تأجيره أو بيعه لتحقيق الربحية المستهدفة.

2- متابعة تنفيذ أحكام القضاء التي صدرت لصالح الشركة.

3- توقيع كتاب النية (Letter of Intent) مع شركة ماريوت (Starwood) لإدارة الفنادق و من ثم إتفاقية الإدارة بالنسبة لمشروع الخوير و الغبرة بمسقط عمان.

4- تقديم خدمات عقارية و استشارية لتنويع مصادر دخل الشركة.

5- التخلص تدريجياً من المحافظ الإستثمارية متى ما سمحت ظروف الأسواق المالية و تخفيض قيمتها الدفترية لتعزيز النقد لدى الشركة.

و في الختام،

فإنه لا يسعني إلا التقدم بالشكر الجزيل بالنيابة عن مجلس الإدارة على تفهمكم و ثقتكم راجياً من الله تعالى أن يوفقنا لتحقيق ما نصبوا إليه.

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام ،،،

مجلس الادارة

فهد خالد الغنيم

رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

1st Qatar
REAL ESTATE DEVELOPMENT CO.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل من تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية". ونحن مستقلون عن الشركة وفقاً للمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة بتدقيقنا للبيانات المالية في دولة الكويت، وقد قمنا بالوفاء بالمسؤوليات الأخلاقية الأخرى وفقاً لهذه المتطلبات. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية

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

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

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للشركة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية (تنمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية (تنمة)
كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى الشركة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يؤثر شكاً جوهرياً حول قدرة الشركة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف الشركة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

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

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

16 مارس 2017
الكويت

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

بيان الدخل

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
15,951	-		إيرادات تأجير
(7,245)	(3,711)		مصروفات تشغيل عقارات
8,706	(3,711)		صافي (خسائر) إيرادات التأجير
301,209	-		مبيعات مخزون عقارات
(226,265)	-		تكلفة المبيعات - مخزون عقارات
74,944	-		ربح بيع مخزون عقارات
347,624	2,236,023	9	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
42,221	(14,931)		(خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
37,579	(247,338)		(خسائر) أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(182,942)	-		خسارة من بيع استثمار في شركة زميلة
55,929	16,727		إيرادات توزيعات أرباح
1,800,254	53,816	5	إيرادات أخرى
(792,959)	(938,169)		مصروفات إدارية
(16,643)	-		تكاليف تمويل
1,374,713	1,102,417		الربح قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(13,472)	(11,084)		الزكاة
(12,372)	(9,922)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(30,000)	-	17	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,318,869	1,081,411	6	ربح السنة
2.64 فلس	2.16 فلس		ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
<u>1,318,869</u>	<u>1,081,411</u>
45,676	-
<u>45,676</u>	-
<u><u>1,364,545</u></u>	<u><u>1,081,411</u></u>

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى
بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل في فترات لاحقة:
فروق تحويل عملات أجنبية من عمليات أجنبية

إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

بيان المركز المالي
في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
92,686	82,632		الموجودات
35,912,921	36,575,682	8	موجودات غير متداولة
8,469,157	22,288,988	9	عقار ومعدات
44,474,764	58,947,302		عقارات قيد التطوير
			عقارات استثمارية
198,693	198,693		موجودات متداولة
5,531,249	4,751,298	10	عقارات للمتاجرة
12,288,097	8,762,928	11	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,334,189	1,513,561	12	مدينون ومدفوعات مقدماً
20,352,228	15,226,480		النقد والنقد المعادل
64,826,992	74,173,782		
			مجموع الموجودات
50,000,000	50,000,000	13	حقوق الملكية والمطلوبات
698,164	808,450	14	حقوق الملكية
395,502	505,788	14	رأس المال
3,018,575	3,879,414		احتياطي قانوني
54,112,241	55,193,652		احتياطي عام
			أرباح محتفظ بها
			إجمالي حقوق الملكية
207,946	230,232		مطلوبات غير متداولة
8,816,249	15,636,610	15	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
49,325	860,978		قرض محدد الأجل
9,073,520	16,727,820		محتجزات دائنة
1,641,231	2,252,310	16	مطلوبات متداولة
1,641,231	2,252,310		دائنون ومصرفات مستحقة
10,714,751	18,980,130		إجمالي المطلوبات
64,826,992	74,173,782		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

فهد خالد الغنيم
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

شركة قطر الأولي للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

بيان التغيرات في حقوق الملكية السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي عام	احتياطي تحويل عملاء / أجنبية	أرباح محتفظ بها	المجموع
في 1 يناير 2016	50,000,000	698,164	395,502	-	1,081,411	54,112,241
ربح السنة	-	-	-	-	-	-
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	-	-	-
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	110,286	110,286	-	(220,572)	-
تحويل إلى الاحتياطيات	50,000,000	808,450	505,788	-	3,879,414	55,193,652
في 31 ديسمبر 2016	50,000,000	560,693	258,031	(45,676)	1,974,648	52,747,696
في 1 يناير 2015	-	-	-	-	1,318,869	1,318,869
ربح السنة	-	-	-	45,676	-	45,676
إيرادات شاملة أخرى	-	-	-	45,676	1,318,869	1,364,545
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	(274,942)	-
التحويل إلى الاحتياطيات	50,000,000	698,164	137,471	137,471	3,018,575	54,112,241
في 31 ديسمبر 2015	50,000,000	698,164	395,502	-	3,018,575	54,112,241

ربح السنة
إيرادات شاملة أخرى
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
التحويل إلى الاحتياطيات
في 31 ديسمبر 2015

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

بيان التدفقات النقدية
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
1,318,869	1,081,411		أنشطة التشغيل
27,242	25,616		ربح السنة
32,122	33,542		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
(347,624)	(2,236,023)	9	استهلاك
(42,221)	14,931		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(37,579)	247,338		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(55,929)	(16,727)		خسائر (أرباح) محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(3,625)	-		خسائر (أرباح) غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
182,942	-		إيرادات توزيعات أرباح
16,643	-		ربح بيع عقار ومعدات
1,090,840	(849,912)		خسارة من بيع استثمار في شركة زميلة
			تكاليف تمويل
226,265	-		تعديلات في رأس المال العامل:
(1,347,979)	1,122,660		مخزون عقارات
(1,612,448)	611,079		مدينون ومدفوعات مقدماً
49,325	811,653		دائنون ومصروفات مستحقة
(1,593,997)	1,695,480		محتجزات دائنة
(3,682)	(11,256)		التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات
(1,597,679)	1,684,224		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(95,972)	(15,562)		أنشطة الاستثمار
3,625	-		شراء عقار ومعدات
-	(14,285)	9	المحصل من بيع عقار ومعدات
32,720	-		إضافات إلى عقارات استثمارية
(3,366,714)	(9,829,775)	8	المحصل من بيع استثمار في شركة زميلة
(8,370,621)	-		إضافات إلى عقارات قيد التطوير
1,154,472	517,682		دفعات مقدما لمقاولين
55,929	16,727		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
210,000	-		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(10,376,561)	(9,325,213)		وديعة محددة الأجل
			صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
8,816,249	6,820,361		أنشطة التمويل
(5,735,888)	-		متحصلات من قرض محدد الأجل متاح
(16,643)	-		سداد دائني تمويل اسلامي
3,063,718	6,820,361		تكاليف تمويل مدفوعة
(8,910,522)	(820,628)		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التمويل
11,244,711	2,334,189		صافي النقص في النقد والنقد المعادل
2,334,189	1,513,561	12	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
			النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

1 معلومات حول الشركة والأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 16 مارس 2017 إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة لديها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

تم اعتماد البيانات المالية لشركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 من قبل المساهمين خلال الجمعية العمومية المنعقدة في 28 أبريل 2016.

إن الشركة هي شركة مساهمة مقفلة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 11 مايو 2004. يقع مكتب الشركة المسجل في الكويت، شارع أبو بكر الصديق، برج الخليج، الطابق 18، القبة، قطعة رقم 14.

تتمثل أنشطة الشركة الرئيسية المرخصة في امتلاك الأسهم والحصص في شركات أخرى وإقراض الأموال للشركات التي تمتلك فيها حصص وامتلاك وتأجير براءات الاختراع والعلامات التجارية والصناعية وامتلاك العقارات في الحدود التي يسمح بها القانون واستثمار فائض الأموال في أوراق مالية وعقارات تدار من قبل جهات متخصصة. يتم تنفيذ كافة الأنشطة وفقاً لعقد تأسيس والنظام الأساسي للشركة.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 في 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2.1 أساس الإعداد

أساس الإعداد

تعد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتنضمن قياس العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة الأرباح أو الخسائر من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للقيمة العادلة.

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

بيان الالتزام

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

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يصبح فيه تدفق المزايا الاقتصادية للشركة محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق مع أخذ شروط السداد المحددة بموجب عقد في الاعتبار واستثناء الخصومات. تقوم الشركة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت إلى أنها تعمل بصفقتها منشأة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها. يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع مخزون العقارات

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعائدات إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للعقود المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط.

إيرادات التأجير

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية باستخدام طريق القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

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

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير - الشركة كمستأجر
تصنف عقود التأجير على أنها عقود تأجير تشغيلي عندما يحتفظ المؤجر بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل. تسجل دفعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل باستخدام طريقة القسط الثابت على مدى فترات التأجير.

عقار ومعدات
يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر انخفاض القيمة. إن وجدت. يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات كما يلي:
أثاث ومعدات مكتبية 4 إلى 5 سنوات
أجهزة كمبيوتر 4 سنوات
سيارات 5 سنوات

يتم رسلة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسلة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تزيد فقط من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود العقار والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل عند تكبدها.

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

تتم مراجعة القيمة التخريدية للموجودات والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك في نهاية كل سنة مالية وتعديلها على أساس مستقبلي، متى كان ذلك مناسباً.

تكاليف الاقتراض
إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بحيازة أو انشاء أو انتاج اصل يستلزم بالضرورة مدة زمنية طويلة حتى يصبح معداً للغرض منه أو للبيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل باقي تكاليف الاقتراض كمصروفات في فترة تكبدها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق بعملية اقتراض الأموال.

عقارات قيد التطوير
تدرج العقارات قيد التطوير لغرض الاستخدام المستقبلي ضمن فئة العقار والمعدات بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر لهذه العقارات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف أن القيمة العادلة قد لا يمكن استردادها. فإذا ما توافر مثل هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر عن القيمة المقدرة الممكن استردادها، يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

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

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وليس من المتوقع تحقيق أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. وتسجل أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

وديعة محددة الأجل
تمثل الوديعة محددة الأجل وديعة لدى بنك لها فترة استحقاق أصلية أكثر من سنة واحدة من تاريخ الإيداع وتكتسب فائدة.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
تجري الشركة تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند الحاجة إلى إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم الشركة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس إفرادي 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 المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده.

عند تحديد القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم احتساب المبلغ الممكن استرداده بصفته المبلغ الممكن استرداده للأصل عند تسجيل آخر خسارة للانخفاض في القيمة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استرداده. إن القيمة بعد الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي تم تحديدها بالصفافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في سنوات سابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل. بعد هذا العكس، يتم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتحديد القيمة المدرجة بالدفاتر المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى المتبقي من عمره الإنتاجي.

مخزون عقارات
يتم الاحتفاظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاءها لغرض البيع في مسار العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها، كمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على:

- حقوق الملك الحر وحقوق تأجير الأرض
- المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات
- تكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ضرائب تحويل العقار والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تدرج العمولات غير المستردة المدفوعة لوكلاء المبيعات أو التسويق على بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند دفعها.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم مقابل القيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرية، ناقصاً أي التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقدرة حتى البيع.

تحدد تكلفة المخزون المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبني والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

التحقق المبني والقياس

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

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة، في حالة الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن شراء أو بيع الموجودات المالية الذي يتطلب تسليم موجودات خلال إطار زمني منصوص عليه بموجب اللوائح أو العرف السائد في السوق (طريقة المتاجرة الاعتيادية) يسجل في تاريخ المتاجرة .. أي التاريخ التي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للشركة الودیعة محددة الأجل والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والمدينين والنقد والنقد المعادل. في 31 ديسمبر، لم يكن لدى الشركة أي استثمارات محتفظ بها للاستحقاق أو موجودات مالية متاحة للبيع أو أدوات مشتقة.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبني، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف الموجودات المالية كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة"، إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل. تصنف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الاستثمار الموثقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

مدينون

يُدرج المدينون بالرصيد المستحق بالصافي بعد مخصصات المبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم عمل تقدير للديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير ممكناً. يتم شطب الديون المعلوم عند عدم إمكانية استردادها.

عدم التحقق

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

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم الشركة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، وبالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم الشركة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكن فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم الشركة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو تدخل في ترتيبات القبض والدفع ولم تتم بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة الشركة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم الشركة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها الشركة.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تمة)

الأدوات المالية- التحقق المبدي والقياس اللاحق

(1) الموجودات المالية

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الشركة بتاريخ كل تقرير مالي إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث أو أكثر بعد التحقق المبدي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن قياسها بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بالمدفوعات الأساسية أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات الإخفاق.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم الشركة أولاً بتقييم على أساس مستقل لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بصورة منفردة أو مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية على أساس فرادي. إذا قررت الشركة عدم وجود دليل موضوعي على انخفاض قيمة الأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، تقوم الشركة بإدراج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر انتماء مماثلة مع تقييمها على أساس مجمع لتحديد انخفاض القيمة. الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

في حالة وجود دليل موضوعي على خسارة الانخفاض في القيمة، يتم قياس مبلغ الخسارة بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الانتماء المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد).

يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل. وفي حالة زيادة أو نقص المبلغ المقدر لخسائر الانخفاض في القيمة في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل انخفاض القيمة، يتم زيادة أو تخفيض خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً من خلال تعديل حساب المخصص.

(2) المطلوبات المالية

التحقق المبدي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وقروض وسلف أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد الشركة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة.

تتمثل المطلوبات المالية للشركة في الدائنين، والقروض محدد الأجل وارصدة التمويل الإسلامي الدائنة التي تنقسم إلى من دائني المراجعة ودائني الإجارة. في 31 ديسمبر، لم يكن على الشركة أي مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كأدوات مشتقة.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كالتالي:

الدائنون والمصرفات المستحقة

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

قروض محدد الأجل

يُدرج القرض محدد الأجل بقيمه الأساسية في بيان المركز المالي. يتم إدراج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة كمطلوبات متداولة ويتم إدراج الأقساط المستحقة بعد سنة واحدة كمطلوبات غير متداولة. ويتم تحميل الفائدة كمصرفات عند استحقاقها مع إدراج المبالغ غير المسددة ضمن الدائنين والمصرفات المستحقة.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبني والقياس اللاحق (تتمة) (2) المطلوبات المالية (تتمة)

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد 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 وتحقيق للالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية ملزمة بمقاصة المبالغ المحققة وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تقوم الشركة بقياس الأدوات المالية مثل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية في تاريخ كل تقرير مالي.

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

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

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت الشركة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتمثل النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترات استحقاق ثلاثة أشهر أو أقل.

2.2 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
تحتسب الشركة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى الراتب الأخير للموظفين وطول مدة خدمة الموظفين وإلى إتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة بتقديم اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين، إن التزامات الشركة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

الزكاة

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

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن المحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثناءه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل. والبنود 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 إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل القيمة المدرجة بالدفاتر في الشركات الزميلة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. تحول الحصة في نتائج تلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف المرجح للسنة. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى بيان الدخل الشامل. عند بيع شركة زميلة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية الخاصة بشركة أجنبية محددة ضمن بيان الدخل.

مخصصات

تقيد المخصصات عندما يكون لدى الشركة التزامات حالية (قانونية أو استدلالية) ناتجة عن حدث وقع من قبل، كما أنه من المحتمل أن يكون تدفق منافع اقتصادية مطلوباً لتسوية الالتزامات.

موجودات ومطلوبات طارئة

لا تسجل المطلوبات الطارئة في البيانات المالية ولكن يفصح عنها ما لم يكن هناك احتمال بعيد على تدفق المصادر التي تشتمل على المنافع الاقتصادية للخارج.

لا تسجل الموجودات الطارئة في البيانات المالية ولكن يفصح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق المنافع الاقتصادية للدخل.

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة
إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016.
إن طبيعة وأثر هذه التغيرات موضحاً فيما يلي. وبالرغم من أنه تم تطبيق هذه المعايير الجديدة والتعديلات لأول مرة في 2016، فإنه لم يكن لها تأثيراً مادياً على البيانات المالية للشركة. وفيما يلي عرض لطبيعة وأثر هذه المعايير والتعديلات كل على حدة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16 "عقار والآلات ومعدات" ومعيار المحاسبة الدولي 38 "الموجودات غير الملموسة" الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. تسري هذه التعديلات في المستقبل، وليس لها أي تأثير على الشركة في ضوء عدم استخدام الشركة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 مبادرة الإفصاح
تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" على توضيح متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 الحالية دون تغييرها بصورة جوهرية. توضح التعديلات ما يلي:

- 1- متطلبات التأثير المادي في معيار المحاسبة الدولي 1
- 2- يجوز تقسيم البنود المحددة في بياني الدخل والدخل الشامل وبيان المركز المالي
- 3- لدى الشركات المرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإفصاحات حول البيانات المالية
- 4- يجب عرض الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة وشركات المحاصة التي تتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية إجمالاً كبند واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عند عرض قيم الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي وبياني الدخل والدخل الشامل. تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 مع السماح بالتطبيق المبكر. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2016 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للشركة.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ البيانات المالية. إن النتائج الفعلية قد تختلف عن تلك التقديرات. يدرج أي فرق بين المبالغ التي يتم تحقيقها فعلياً في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل الشامل. لقد استخدمت الشركة هذه الأحكام والتقديرات بصورة أساسية - على سبيل المثال لا الحصر - فيما يلي:

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة استثمار سواء كان يجب تصنيفه كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو موجودات مالية متاحة للبيع.

تصنف الشركة الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عندما يتم حيازتها بشكل أساسي لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل.

3 الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

إن تصنيف الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات. وعندما لا يتم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض المتاجرة ولكنها تحتوي على قيم عادلة متاحة بالفعل ويتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، فإنه يتم تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف كافة الاستثمارات الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

تصنيف العقار

تحدد الشركة ما إذا كان سيتم تصنيف العقار كعقار استثماري أو كمخزون عقارات.

تتألف العقارات الاستثمارية من عقارات غير مخصصة للاستخدام من خلال أو في عمليات الشركة، ولم يتم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع في سياق الأعمال المعتاد ولكن محتفظ بها في الأساس لاكتساب إيرادات تأجير أو زيادة قيمتها الرأسمالية.

ويتألف مخزون العقارات كن العقارات المحتفظ بها لغرض البيع في سياق العمل المعتاد. يتضمن هذا البند بصورة أساسية العقارات السكنية التي طورها الشركة وتتوي بيعها عند إتمام الإنشاء.

تقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزون العقارات

يُدرج مخزون العقارات بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تحديد صافي القيمة الممكن تحقيقها لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف وأسعار السوق السائدة في تاريخ التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل الشركة باستخدام الأساليب الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات حديثة في السوق.

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري من قبل خبراء تقييم مستقلين بناءً على أحدث المعاملات التي تتسم بسمات وموقع مماثلة لموجودات الشركة.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسعرة يتطلب إجراء تقدير.

الأعمار الإنتاجية للعقار والمعدات

تحدد إدارة الشركة الأعمار الإنتاجية المقدرة للعقار والمعدات لغرض احتساب الاستهلاك. يتحدد هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل أو التآكل والتلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة العقار والمعدات

يكون لانخفاض قيمة العقار والمعدات تأثير كبير على المبالغ المسجلة في البيانات المالية. تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة للعقار والمعدات عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد لا يمكن استردادها.

تتضمن العوامل التي تعتبر ضرورية والتي يمكن أن تؤدي إلى مراجعة الانخفاض في القيمة ما يلي:

- هبوط كبير في القيمة السوقية أقل من المتوقع من خلال السياق الزمني المعتاد أو الاستخدام العادي.
- التغيرات المادية في التكنولوجيا والبيئة الرقابية.
- أدلة من التدقيق الداخلي تشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أصبح أو سوف يصبح أسوأ مما هو متوقع.

3 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة عقارات قيد التطوير
يمكن أن يكون لانخفاض قيمة العقارات قيد التطوير تأثير كبير على المبالغ المسجلة في البيانات المالية. تقوم الإدارة بتقييم الانخفاض في القيمة للعقار قيد التطوير عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد لا يمكن استردادها.

انخفاض قيمة المدينين
يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الذمم التجارية المدينة والمحتجزات عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أو جزء منها أمراً غير محتمل. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولم تسر بعد حتى إصدار البيانات المالية. وتتوي الشركة تطبيق هذه المعايير - متى امكن- عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الصيغة النهائية للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترة 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 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للشركة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن الشركة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية للشركة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويقدم نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. وبموجب هذا المعيار تتحقق الإيرادات بمبلغ يعكس المقابل الذي تتوقع الشركة أن يكون لها أحقية فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات إلى العميل. وتقدم المبادئ الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 15 طريقة أكثر منهجية لقياس وتحقق الإيرادات. ينطبق معيار الإيرادات الجديد على كافة الشركات ويحل محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. تعمل الشركة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتعترم تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

معيار المحاسبة الدولي 7 مبادرة الإفصاح بتعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7
إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية تعتبر جزءاً من مبادرة الإفصاح الخاصة الصادرة من مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتطلب من المنشأة عرض إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك كلا من التغيرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية. عند التطبيق المبدئي للتعديل، لا يجب على المنشآت تقديم معلومات مقارنة للفترة السابقة. تسري هذه التعديلات للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 مع السماح بالتطبيق المبكر. ويؤدي تطبيق التعديلات على عرض إفصاحات إضافية من قبل الشركة.

4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

4

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2016 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4- تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجر - عقود التأجير للموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل) وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجر القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف الفائدة على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

وتتطلب عقود التأجير أيضاً من المستأجر إعادة قياس التزام التأجير بناء على وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد هذه المدفوعات). ويجب على المستأجر إعادة قياس التزام التأجير في ظروف معينة. وبصورة عامة، يقوم المستأجر بتحقيق المبلغ الناتج من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل في الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يواصل المؤجر تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجر والمؤجر تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر شريطة أن تقوم الشركة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. ويجوز أن يختار المستأجر تطبيق المعيار باستخدام طريقة التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. وتسمح الأحكام لانتقالية للمعيار ببعض الاستثناءات.

تخطط الشركة لتقييم الاثر المحتمل للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 على بياناتها المالية.

5 إيرادات أخرى

5

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
8,464	9,496
243,254	35,750
1,544,750	-
3,625	-
161	8,570
1,800,254	53,816

إيرادات فوائد
ربح تحويل عملات أجنبية
أتعاب استشارات
ربح بيع عقار ومعدات
إيرادات متنوعة

6 ربح السنة

6

يدرج ربح السنة بعد تحميل:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
424,031	401,895
40,656	40,656
226,265	-

تكاليف موظفين

إيجارات وعقود تأجير تشغيلي

بضاعة مسجل كمصروفات عند بيع مخزون العقارات

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) •

إيضاحات حول البيانات المالية
في 31 ديسمبر 2016

7 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب ربحية السهم المخفض بقسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المخفضة المحتملة إلى أسهم عادية. لم يكن لدى الشركة أي أسهم مخفضة كما في 31 ديسمبر.

فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية استناداً إلى المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
1,318,869	1,081,411
500,000,000	500,000,000
2.64 فلس	2.16 فلس

ربح السنة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة

ربحية السهم الأساسية والمخفضة

8 عقارات قيد التطوير

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
32,546,207	35,912,921
3,366,714	12,232,284
-	(11,569,523)
35,912,921	36,575,682

التكلفة في بداية السنة

إضافات

المحول إلى عقارات استثمارية *

التكلفة في نهاية السنة

تمثل العقارات قيد التطوير قطعة أرض في جزيرة اللؤلؤ بدولة قطر وهي قيد التطوير حالياً ومن المتوقع إتمام الإنشاء بنهاية عام 2018. تم رهن قطعة الأرض مقابل قرض محدد الأجل تم الحصول عليه لغرض تطوير العقار (إيضاح 15).

* خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض العقارات قيد التطوير إلى العقارات الاستثمارية. تتألف القيمة المدرجة بالدفاتر للعقار المحول من قيمة الأرض وتكاليف التطوير بمبلغ 8,943,281 دينار كويتي، ومبلغ 2,626,242 دينار كويتي على التوالي (إيضاح 9).

تتألف العقارات قيد التطوير كما في تاريخ التقارير المالية من قيمة الأرض وتكاليف التطوير بمبلغ 13,989,715 دينار كويتي و 22,585,967 دينار كويتي على (2015: 22,932,996 دينار كويتي، ومبلغ 12,979,925 دينار كويتي) على التوالي.

بلغت القيمة العادلة للأرض والتي تم تحديدها من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين كما في 31 ديسمبر 2016 بمبلغ 56,070,878 دينار كويتي (2015: 57,948,875 دينار كويتي).

كان مبلغ تكاليف الاقتراض المرسلة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بقيمة 489,209 دينار كويتي (2015: 972,417 دينار كويتي). وكان المتوسط المستخدم لتحديد تكاليف الاقتراض المؤهل للرسلة بنسبة 4.25% (2015: 4%) وهو معدل الفائدة الفعلي للاقتراض المحدد.

شركة قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)

إيضاحات حول البيانات المالية

في 31 ديسمبر 2016

9 عقارات استثمارية

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
8,121,533	8,469,157
-	14,285
-	11,569,523
347,624	2,236,023
8,469,157	22,288,988

الرصيد في 1 يناير
إضافات
المحول من عقارات قيد التطوير *
التغير في القيمة العادلة
الرصيد في 31 ديسمبر

* خلال السنة الحالية، قامت الشركة بإعادة تصنيف بعض العقارات قيد التطوير الى العقارات الاستثمارية والمسجلة بالقيمة العادلة بمبلغ 13,794,619 دينار كويتي نتيجة للتغير في استخدام العقارات. أدت اعادة التصنيف الى ربح بمبلغ 2,225,095 دينار كويتي مسجل في بيان الدخل الشامل (ايضاح 8).

يستند تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للشركة للسنة الحالية على تقييم تم إجراؤه في المواعيد المقررة من قبل خبراء تقييم خارجيين مستقلين ومسجلين لدى الهيئات الحكومية المختصة ولديهم خبرة حديثة في تقييم العقارات في المواقع ذات الصلة. تم تحديد القيمة العادلة باستخدام طريقة المقارنة بالسوق والتي تعكس اسعار أحدث المعاملات لعقارات مماثلة معدلة وفقاً لعوامل سوقية معينة مثل طبيعة العقارات وموقعها وحالتها.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على تقييم تم الحصول عليه من مقيمي عقارات مستقلين وتم ادراجه ضمن المستوى الثاني من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (ايضاح 22).

تم رهن العقارات الاستثمارية المتمثلة في قطعة ارض واقعة في دولة قطر كرهن مقابل قرض محدد الاجل تم الحصول عليه لتطوير العقار (ايضاح 15).

تقع العقارات الاستثمارية في سلطنة عمان ومسجلة باسم منشأة ذات اغراض خاصة تم تأسيسها لغرض شراء عقارات استثمارية، وتعتبر الشركة هي المالك المستفيد لهذه المنشأة ذات الاغراض الخاصة.

10 موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
500,130	486,873
2,764,760	2,479,491
2,266,359	1,784,934
5,531,249	4,751,298

أوراق مالية مسعرة
أوراق مالية غير مسعرة
صناديق مدارة

تدار المحفظة الاستثمارية من قبل طرف ذي علاقة (ايضاح 17).

11 مدينون ومدفوعات مقدماً

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
1,696,104	332,818
9,686,683	7,284,174
94,393	334,069
810,917	811,867
12,288,097	8,762,928

مدينون تجاريون
دفعات مقدماً لمقاولين
مبلغ مستحق من طرف ذي علاقة
مدينون آخرون

11 مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

كما في 31 ديسمبر 2016، بلغت مخصصات انخفاض قيمة الارصدة التجارية المدينة 3,403,867 دينار كويتي (2015: 3,403,867 دينار كويتي).

كما في نهاية السنة، كان تقادم الارصدة التجارية المدينة وأوراق القبض غير منخفضة القيمة كما يلي:

متأخرة الدفع ولكن غير منخفضة القيمة					المجموع دينار كويتي	
أكثر من 90 يوماً	60 إلى 90 يوماً	30 إلى 60 يوماً	غير متأخرة الدفع أو منخفضة القيمة	دينار كويتي		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
332,818	-	-	-	332,818	2016	
151,354	-	-	1,544,750	1,696,104	2015	

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، أن يتم استرداد الأرصدة المدينة غير منخفضة القيمة. ليس من سياسة الشركة الحصول على ضمانات على الأرصدة المدينة.

12 النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد والنقد المعادل مما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	نقد في الصندوق ولدى البنوك ودائع محددة الأجل نقد لدى مدير المحفظة (إيضاح 17)	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية
543,670	770,522		
1,773,280	740,253		
17,239	2,786		
2,334,189	1,513,561		

إن الودائع قصيرة الأجل بمبلغ 589,768 دينار كويتي (2015: 1,673,280 دينار كويتي) مدرجة بالريال القطري؛ وبمبلغ 150,485 دينار كويتي (2015: 100,000 دينار كويتي) مدرجة بالدينار الكويتي وتحمل متوسط معدل فائدة بنسبة 1.125% (2015: 1.125%) سنوياً.

13 رأس المال

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
50,000,000	50,000,000

500 مليون سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (كافة الأسهم مدفوعة نقداً)

14 الاحتياطات

(أ) الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة قبل حصة الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد مقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية عندما يتجاوز إجمالي الاحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع.

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

(ب) الاحتياطي العام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة قبل حصة الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام.

15 قروض محددة الأجل

إن القروض محددة الأجل تمثل قروض تم الحصول عليها من بنك أجنبي بالريال القطري وتحمل متوسط معدل فائدة بنسبة 4.25% سنوياً. وهي مضمونة برهن أرض مصنفة كعقار قيد التطوير في قطر (إيضاحي 8 و 9).

16 دائنون ومصرفات مستحقة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
425,336	1,230,833
817,784	878,024
250,116	133,181
147,995	10,272
<u>1,641,231</u>	<u>2,252,310</u>

المستحق إلى مقاولين
المستحق مقابل حيازة عقارات قيد التطوير
مصرفات مستحقة ودائنون آخرون
دائنون مقابل وحدات ملغاة

17 معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط تلك المعاملات من قبل إدارة الشركة.

إن الأرصدة مع الأطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي هي كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	مساهمون دينار كويتي
16,305	1,955	1,955

النقد والتقد المعادل

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
240,632	241,138
18,730	18,714
<u>259,362</u>	<u>259,852</u>

رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
مكافأة نهاية الخدمة

لم يتم اقتراح مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: 30,000 دينار كويتي).

وافق مساهمو الشركة على اصدار مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 30,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 في اجتماع الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة المنعقد بتاريخ 28 ابريل 2016.

يتم إدارة محفظة الاستثمار من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 10).

18 التزامات

التزامات إنفاق

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
48,016,072	60,246,137

التزامات إنفاق رأسمالي
التزام الإنفاق الرأسمالي المقدر المتعاقد عليه في تاريخ التقارير المالية ولكن لم يتم احتساب مخصص له:
عقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
58,191	61,946

التزامات عقود تأجير تشغيلي
الحد الأدنى لمدفوعات التأجير المستقبلية:
خلال سنة واحدة

تتضمن الالتزامات الرأسمالية مبلغ 58,200,704 دينار كويتي (2015: 47,096,987 دينار كويتي) الذي يمثل قيمة التزامات عقود تم إبرامها لتطوير عقارات قيد التطوير وعقارات استثمارية حتى تاريخ التقارير المالية. تم تقدير إجمالي تكلفة التطوير للعقار المذكور من قبل مقيم معتمد بمبلغ 128,898,308 دينار كويتي (2015: 96,079,135 دينار كويتي).

19 إدارة المخاطر

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

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن أنشطة الشركة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. لم يتم إجراء أي تغييرات على أهداف وسياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل نوع من تلك المخاطر الموجزة أدناه.

19.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر اخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل مع البنوك جيدة السمعة فقط. تسعى إدارة الشركة للسيطرة على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية لهذه الأطراف المقابلة. يقتصر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان على المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي.

يمكن تحليل موجودات الشركة كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي
11,452,013	2,334,189
1,250,832	2,598,236
12,702,845	4,932,425

أرصدة لدى البنوك
مدينون

إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

19.2 مخاطر السيولة

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

تعكس قائمة السيولة للمطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة والتي تتضمن مدفوعات الفوائد المستقبلية على مدى فترة هذه المطلوبات المالية. إن قائمة السيولة للمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر كانت كما يلي:

19 إدارة المخاطر (تتمة)

19.2 مخاطر السيولة (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أكثر من 12 شهراً دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2016
2,252,310	-	1,054,558	1,197,752	دائنون ومصرفات مستحقة
860,978	860,978	-	-	محتجزات دائنة
16,262,074	16,262,074	-	-	قرض محدد الأجل
19,375,362	17,123,052	1,054,558	1,197,752	

المجموع دينار كويتي	أكثر من 12 شهراً دينار كويتي	3 إلى 12 شهوراً دينار كويتي	أقل من 3 أشهر دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2015
1,641,231	-	1,175,637	465,594	دائنون ومصرفات مستحقة
49,325	49,325	-	-	محتجزات دائنة
8,840,715	8,840,715	-	-	قرض محدد الأجل
10,531,271	8,890,040	1,175,637	465,594	

19.3 مخاطر السوق
إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من مخاطر معدلات أسعار الفائدة / الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

19.3.1 مخاطر معدلات أسعار الفائدة
إن مخاطر معدلات أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغير في أسعار الفائدة في السوق.

لا تتعرض الشركة لمخاطر كبيرة بالنسبة لمعدلات أسعار الفائدة / الربح حيث إن غالبية موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل فائدة مدرجة بمعدلات ثابتة. إن معدلات أسعار الفائدة/ الربح الفعلية مفصّل عنها في إيضاحات 12 و 15.

19.3.2 مخاطر العملات الأجنبية
إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تدير الشركة مخاطر العملات الأجنبية عن طريق التقييم المنتظم للحركات الحالية والمتوقعة في أسعار صرف العملات الأجنبية. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر مادية نتيجة تقلبات أسعار العملات الأجنبية لا تتعدى الحد الأدنى وبالتالي لا تقوم الشركة بتغطية مخاطر العملات الأجنبية.

إن التأثير على الأرباح (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هو كما يلي:

التأثير على ربح السنة (+/-)		العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بـ	
2016	2015	التغير في أسعار العملات الأجنبية (+/-)	العملة
دينار كويتي	دينار كويتي		
291,210	164,902	5%	ريال قطري
55,423	43,185	5%	ريال عماني

19.3.3 مخاطر أسعار الأسهم
إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المنفردة. تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. تدير الشركة مخاطر أسعار الأسهم من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركيزات قطاع الأعمال.

19 إدارة المخاطر (تتمة)

19.3 مخاطر السوق (تتمة)

19.3.3 مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

إن تأثير مخاطر أسعار الأسهم على أرباح الشركة نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات الأسهم المحتفظ بها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في نهاية السنة نتيجة التغيرات المقدرة بنسبة (+/-) 5% في أسعار السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هو كما يلي:

التأثير على ربح السنة	2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي
التغير في القيمة العادلة (+/-)	24,344	25,007
5%		

سوق الكويت للأوراق المالية

20 إدارة رأس المال

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

تقوم الشركة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015. يتكون رأس المال من بنود رأس المال والاحتياطي القانوني والاحتياطي العام والأرباح المحتفظ (الخسائر المتراكمة) بها ويقدر ذلك بمبلغ 55,193,652 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: 54,112,241 دينار كويتي).

تراقب الشركة رأس المال باستخدام معدل الإقراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على رأس المال زائد صافي الدين. تقوم الشركة بإدراج ضمن صافي الدين الحسابات المكشوفة لدى البنوك والنقد. يتكون رأس المال من إجمالي حقوق الملكية باستثناء الاحتياطي القانوني للشركة في تاريخ التقارير المالية.

2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
15,636,610	8,816,249	قرض محدد الأجل
(1,513,561)	(2,334,189)	ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد
14,123,049	6,482,060	صافي الدين
50,000,000	50,000,000	رأس المال
64,123,049	56,482,060	رأس المال وصافي الدين
22.02%	11.47%	معدل الإقراض

21 معلومات القطاعات

تنظم الشركة، لأغراض الإدارة، في وحدات أعمال بناءً على منتجاتها وخدماتها ولديها قطاعي تشغيل لهما سمعة جيدة كما يلي:

- أنشطة الاستثمار في العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل المعتاد والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
- أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى الشركة.

21 معلومات القطاعات (تتمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	الأسهم والأنشطة الاستثمارية الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات العقارية دينار كويتي	
2,044,297	44,320	(236,046)	2,236,023	الإيرادات
(962,886)	(959,175)	-	(3,711)	المصروفات
1,081,411	(914,855)	(236,046)	2,232,312	ربح السنة
64,826,992	653,595	7,304,529	56,868,868	الموجودات
10,714,751	458,162	-	10,256,589	المطلوبات

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	الأسهم والأنشطة الاستثمارية الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمارات العقارية دينار كويتي	
2,417,825	1,791,790	(38,749)	664,784	الإيرادات
(1,098,956)	(865,446)	-	(233,510)	المصروفات
1,318,869	926,344	(38,749)	431,274	ربح السنة
64,826,992	653,595	7,304,529	56,868,868	الموجودات
10,714,751	458,062	-	10,256,689	المطلوبات

22 قياس القيمة العادلة

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.

تستخدم الشركة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها من خلال أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة في الأسواق النشطة للأدوات المماثلة،
- المستوى 2: الأسعار المعلنة في سوق نشط لأدوات مماثلة أو أساليب التقييم الأخرى والتي تستند كافة مدخلاتها الجوهرية إلى بيانات السوق الملحوظة،
- المستوى 3: أساليب التقييم التي لا تستند مدخلاتها الجوهرية إلى بيانات السوق الملحوظة.

الأدوات المالية:

تتألف الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي ليس لها سوق نشط، تستخدم الشركة أساليب تقييم ملائمة للظروف وتتوافر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة مع تعظيم استخدام البيانات الملحوظة الصلة والحد من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تدرج الموجودات المالية للشركة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي بالقيمة العادلة مع إدراج التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن قيمتها الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث أن أغلب هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يعاد تسعيرها فوراً بناءً على حركة السوق في معدلات الأرباح.

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

الأدوات غير المالية
وصف المدخلات الملحوظة لتقييم الموجودات غير المالية
يتم قياس العقارات الاستثمارية (باستثناء العقار قيد التطوير الذي يدرج بالتكلفة) بالقيمة العادلة ويصنف ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي.

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المسجلة بالقيمة العادلة وفقاً لتوزيعها بين مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

في 31 ديسمبر 2016

مستوى: 1 دينار كويتي	مستوى: 2 دينار كويتي	مستوى: 3 دينار كويتي	الاجمالي دينار كويتي
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

الأدوات المالية:
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر

486,873	1,784,934	2,479,491	4,751,298
---------	-----------	-----------	-----------

الأدوات غير المالية:
عقارات استثمارية

-	22,288,988	-	22,288,988
486,873	24,073,922	2,479,491	27,040,286

في 31 ديسمبر 2015

الأدوات المالية:
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر

500,130	2,266,359	2,764,760	5,531,249
---------	-----------	-----------	-----------

الأدوات غير المالية:
عقارات استثمارية

-	8,469,157	-	8,469,157
500,130	10,735,516	2,764,760	14,000,406

لا توجد أي تحويلات بين المستويات خلال السنة. فيما يلي الحركة في المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة خلال السنة:

في 1 يناير 2016 دينار كويتي	صافي المشتريات (المبيعات) دينار كويتي	الخسارة غير المحققة المسجلة في بيان الدخل دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2016 دينار كويتي
-----------------------------------	---	--	-------------------------------------

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر
استثمارات في أسهم غير مسعرة

2,764,760	-	(285,269)	2,479,491
-----------	---	-----------	-----------

موجودات تم قياسها بالقيمة العادلة
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر
استثمارات في أسهم غير مسعرة

في 1 يناير 2015 دينار كويتي	صافي المشتريات (المبيعات) دينار كويتي	الخسارة غير المحققة المسجلة في بيان الدخل دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2015 دينار كويتي
2,850,814	-	(86,054)	2,764,760