

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

صفحة

3-1
4
5
6
7
8
18 -9

تقرير مراقب الحسابات المستقل
بيان المركز المالي المجمع
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة المساهمين المحترمين
شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

رأي المتحفظ

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) (الشركة الأم) وشركتها التابعة (المجموعة)، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2016، وبيانات الأرباح أو الخسائر، والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

يرأينا، وباستثناء آية تأثيرات محتملة نتيجة للأمر المبين في أساس الرأي المتحفظ من تقريرنا، فإن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016، ونتائج أعمالها وتتفاقطها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي المتحفظ

كما هو مبين في الإيضاح رقم 4 (أ) حول البيانات المالية المجمعة المرفقة، إن رصيد الدائنين التجاريين يتضمن مبلغ 23,801,512 دينار كويتي (285,198,846 درهم إماراتي) والذي يمثل الرصيد الدائن المتبقى والمستحق للمطور الرئيسي نتيجة لاقتناء عقارات قيد التطوير، حيث أن المطور الرئيسي يطالب بفوائد ورسوم أخرى بمبلغ 10,062,244 دينار كويتي (120,569,669 درهم إماراتي) من الشركة التابعة للشركة الأم وذلك نتيجة للتأخر في سداد الرصيد المستحق وفقاً لشروط التعاقد. لم تقم الشركة التابعة للشركة الأم بتسجيل تلك الفوائد والرسوم الأخرى في الدفاتر وذلك بسبب عدم موافقتها عليها. نتيجة لعدم التأكيد المتعلق بتسوية الفوائد والرسوم الأخرى من قبل المجموعة، لم يتمكن من التأكيد من الرصيد النهائي المستحق للمطور الرئيسي كما في 31 ديسمبر 2016. وبالتالي، لم يتمكن من التأكيد إن كان ضرورياً إجراء أي تعديلات على القيمة الدفترية.

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق، إن مسؤوليتنا وفقاً لتلك المعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أنها مستقلون عن المجموعة وفقاً لمتطلبات ميثاق الأخلاق للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي للمعايير أخلاقية المحاسبين، بالإضافة إلى المتطلبات الأخلاقية والمتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، كما قمنا بالالتزام بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات والميثاق. إننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساساً في ابداء رأينا المتحفظ.

عدم التأكيد المادي المتعلق بمبدأ الاستمرارية

نود أن نشير إلى الإيضاح رقم (18) من البيانات المالية المجمعة، والذي بين تجاوز المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 26,258,931 دينار كويتي. كما هو مبين في الإيضاح رقم (18)، إن هذه الظروف بالإضافة إلى العوامل الأخرى الواردة في الإيضاح رقم (18) تشير إلى وجود عدم تأكيد مادي والذي قد يؤدي إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. إن رأينا أيضاً غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

مسؤوليات الادارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية المجموعة

إن الادارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض تلك البيانات المالية المجموعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الرقابة الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجموعة، بحيث لا تتضمن أية أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ.

ولإعداد تلك البيانات المالية المجموعة، تكون إدارة الشركة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية والافصاح عند الحاجة عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبية، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف انشطتها أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية لتحقيق ذلك.

إن المسؤولين عن الحوكمة هم الجهة المسؤولة عن مراقبة عملية التقرير المالي للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجموعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجموعة ككل، خالية من أخطاء مادية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. إن التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق المنفذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تقوم دائماً بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الأخطاء سواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتحدة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجموعة.

وكم جزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أنها تقوم بال التالي:

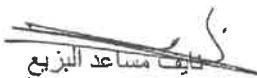
- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجموعة، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوز مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملانمة لتتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذف مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
- استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة المجموعة.
- الاستنتاج حول ملاءمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكيد جوهري ومرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكيد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقبي الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجموعة، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الإطار العام للبيانات المالية المجموعة من ناحية العرض والتنظيم والفوبي، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية المجموعة تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على دليل تدقيق كافي وملائم فيما يتعلق بالمعلومات المالية للمجموعة أو أنشطة الأعمال من خلال المجموعة بغرض إبداء الرأي حول البيانات المالية المجموعة، أننا مسؤولون عن التوجيه، الإشراف والأداء على تدقيق حسابات المجموعة. كما أننا مسؤولون بشكل منفرد فيما يتعلق برأينا حول التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المختلط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.

كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة ، وأن البيانات المالية المجمعة مع تقرير مجلس الإدارة للشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متنقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم، وأتنا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم ، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولانته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة الأم أو نتائج أعمالها.


مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 91
RSM الbizayy وشركاه

دولة الكويت
12 ابريل 2017

<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>إيضاح</u>	<u>الموجودات</u>
<u>5,835</u>	<u>6,875</u>		الموجودات المتداولة : نقد في الصندوق ولدى البنوك
<u>5,835</u>	<u>6,875</u>		مجموع الموجودات المتداولة
<u>75,559,384</u>	<u>76,177,682</u>	<u>3</u>	الموجودات الغير متداولة : عقارات قيد التطوير
<u>75,559,384</u>	<u>76,177,682</u>		مجموع الموجودات الغير متداولة
<u>75,565,219</u>	<u>76,184,557</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
<u>26,079,153</u>	<u>26,265,806</u>	<u>4</u>	المطلوبات المتداولة : دائعون وارصدة دائنة أخرى
<u>26,079,153</u>	<u>26,265,806</u>		مجموع المطلوبات المتداولة
<u>5,921,620</u>	<u>5,970,077</u>	<u>5</u>	المطلوبات غير المتداولة : إيرادات مقبوضة مقدماً
<u>7,538,492</u>	<u>7,753,908</u>	<u>6</u>	مستحق إلى طرف ذو صلة
<u>3,379</u>	<u>1,496</u>	<u>7</u>	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
<u>13,463,491</u>	<u>13,725,481</u>		مجموع المطلوبات الغير متداولة
<u>39,542,644</u>	<u>39,991,287</u>		مجموع المطلوبات
<u>100,000,000</u>	<u>100,000,000</u>	<u>8</u>	حقوق الملكية : رأس المال
<u>4,950,000</u>	<u>4,950,000</u>	<u>9</u>	علاوة إصدار
<u>22,739</u>	<u>22,739</u>	<u>10</u>	احتياطي اجباري
<u>22,739</u>	<u>22,739</u>	<u>11</u>	احتياطي اختياري
<u>(753,773)</u>	<u>(802,229)</u>		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
<u>(68,219,130)</u>	<u>(67,999,979)</u>		خسائر متراكمة
<u>36,022,575</u>	<u>36,193,270</u>		مجموع حقوق الملكية
<u>75,565,219</u>	<u>76,184,557</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

فيصل علي المطوع
 نائب رئيس مجلس الإدارة

محمد حمد المطوع
 رئيس مجلس الإدارة

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2015	2016	إيضاح	
1,206,212	618,298	3	الإيرادات : عكس خسائر الانخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
-	2,465		إيرادات أخرى
<u>1,206,212</u>	<u>620,763</u>		
99,778	42,244	13	المصاريف والأعباء الأخرى :
135,000	135,370	6	مصاريف عمومية وإدارية
969,046	223,998	14	تكاليف تمويلية
<u>1,203,824</u>	<u>401,612</u>		خسائر فروقات عملات أجنبية
2,388	219,151		صافي ربح السنة

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

شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2015	2016
<u>2,388</u>	<u>219,151</u>
<u>(209,623)</u>	<u>(48,456)</u>
<u>(209,623)</u>	<u>(48,456)</u>
<u>(207,235)</u>	<u>170,695</u>

صافي ربح السنة

الخسارة الشاملة الأخرى :
بنود ممكн أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر
فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
الخسارة الشاملة الأخرى لسنة

مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) لسنة

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

شركة دار النفيضة - ش.م.ك. (قابضة)
وشركها التابعة
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المجموع	تعديلات ترجمة خسائر متراكمة	احتياطي احتباري عملات أجنبية	احتياطي إيجاري علاوة إصدار	رأس المال
36,229,810	(68,221,518)	(544,150)	22,739	100,000,000
(207,235)	2,388	(209,623)	-	-
36,022,575	(68,219,130)	(753,773)	22,739	4,950,000
170,695	219,151	(48,456)	-	100,000,000
36,193,270	(67,999,979)	(802,229)	22,739	4,950,000
				100,000,000

إن الأوضاعات المرفقة من (1) إلى (18) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

2015	2016	
2,388	219,151	التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
		صافي ربح السنة
(1,206,212)	(618,298)	تسويات :
1,673	345	عكس خسائر الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
135,000	135,370	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
969,046	223,998	نفاذ تمويلية
(98,105)	(39,434)	خسائر فروقات عملات أجنبية
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
9,967	(6,531)	دائنون وارصدة دائنة أخرى
90,811	49,233	صافي الحركة في أرصدة أطراف ذات صلة
2,673	3,268	النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
-	(2,228)	مكافأة نهاية الخدمة مدفوعة
2,673	1,040	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		صافي الزيادة في النقد في الصندوق ولدي البنوك
2,673	1,040	نقد في الصندوق ولدي البنوك في بداية السنة
3,162	5,835	نقد في الصندوق ولدي البنوك في نهاية السنة
5,835	6,875	

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

- 1

تأسيس الشركة الأم وأغراضها
إن شركة دار الظبي القابضة (الشركة الأم) هي شركة مساهمة كويتية قابضة تأسست بموجب عقد التأسيس رقم 1/6601 جلد 1 بتاريخ 30 أغسطس 2004. وقد تم قيد الشركة الأم بالسجل التجاري تحت رقم 103326 بتاريخ 23 أكتوبر 2005 وأخر تعديلاته بتاريخ 1 يوليو 2015.

- إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم هي :
- أ- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعها وإدارتها وإفراضها وكفالتها لدى الغير.
 - ب- إفراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتغير لا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
 - جـ تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو آية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
 - دـ تملك المنشآت والعقارات الازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
 - هـ استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها بصفة أصلية أو بالكلال، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو أن تشتراك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمال شبيهة ب أعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشتراك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن شركة دار الظبي القابضة - ش.م.ك. (قابضة) (الشركة الأم) هي شركة تابعة لشركة بيان للاستثمار ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم الرئيسية).

إن العنوان المسجل للشركة الأم هو مجمع سعاد التجاري - شارع فهد السالم - قطعة 12 - مبنى 21 - وعنوانها المعجل هو صندوق بريد رقم 104 35151 الدعيم، دولة الكويت.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي حل محل قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له، وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تعديل القانون الجديد باثر 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 بموجها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012. إن تطبيق قانون الشركات الجديد ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير على الشركة الأم.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة في 12 أبريل 2017. إن الجمعية العمومية السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة المرفقة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي:

أ- أساس الإعداد :
يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكالفة التاريخية.

تستند التكالفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإنماء في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الأراء والتقديرات والأفتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الأراء والتقديرات والأفتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ن).

التعديلات على المعايير الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة، باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التالية كما في 1 يناير 2016:

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (27) – طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة
إن تلك التعديلات الجارية التأثير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 يسمح للمنشآت باستخدام طريقة حقوق الملكية للمحاسبة عن إستثماراتها في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة في بياناتها المالية المنفصلة. يجب تطبيق هذه التعديلات باثر رجعي على المنشآت التي تقوم أساساً بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية وقامت بالتغيير إلى طريقة حقوق الملكية في بياناتها المالية المنفصلة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – مبادرة الاصحاحات

- إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 توضح بعض الآراء المستخدمة عند عرض البيانات المالية. تضمنت تلك التعديلات ما يتعلق بالأمور التالية:
- المادية: حيث يجب ألا تكون المعلومات مبهمة عن طريق تجميع أو عرض معلومات غير مادية، كما يجب تطبيق عوامل المادية على كافة بنود البيانات المالية وكذلك على أي إفصاح محدد قد يتطلب أي معيار إدراجها بالبيانات المالية.
 - بيان المركز المالي وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر: حيث يمكن دمج وتفصيل البنود المعروضة بهما إذا طلب الأمر، كما توجد إرشادات إضافية حول الاجماليات الجزئية في هذه البيانات المالية، إضافة إلى أن الحصة من الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة وشركات المحاسبة المحاسبة وفقاً لطريقة حقوق الملكية يجب جمعها وعرضها بالمجمل كبنود منفصلة بناء على إمكانية إعادة تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر.
 - الإيضاحات: حيث تم إضافة أمثلة إضافية للطرق الممكنة لترتيب الإيضاحات وذلك للتاكيد على وجوب مراعاة قابلية الفهم وإمكانية المقارنة عند تحديد ترتيب تلك الإيضاحات.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) – الأدوات المالية – الاصحاحات

تسرى التعديلات على هذه المعايير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، حيث تتضمن تلك التعديلات توضيحاً على أنه بالنسبة للموجودات المالية المحولة لأطراف أخرى يستناد إلى اتفاقيات خدمة لهذه الموجودات المالية والتي تسمح للطرف الممول بالفام الاعتراف بتلك الموجودات عند تحويلها، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 يتطلب الاصحاح عن جميع أشكال التداخل المستمرة التي قد تكون لا تزال متاحة للشركة في الموجودات المحولة. يوضح هذا المعيار إرشادات لتحديد مفهوم التداخل المستمر في هذا السياق، بالإضافة إلى إرشادات خاصة لمساعدة إدارة المنشأة في تحديد ما إذا كانت اتفاقيات الخدمة لهذه الموجودات المالية المحولة تمثل تداخل مستمر أم لا. وقد استتبع هذه التعديلات تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 لمنح نفس الميزة لمن يقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى. كما تتضمن التعديلات على هذا المعيار تعديلاً آخر يوضح أن الاصحاحات الإضافية التي تتطلبها تلك التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 غير مطلوبة تحديداً لجميع الفترات المالية المرحلية، إلا إذا تطلبها معيار المحاسبة الدولي رقم 34.

إن التعديلات المذكورة أعلاه ليس لها أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعايير الصادرة وغير جارية التأثير

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) – مبادرة الاصحاحات

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، تتطلب من المنشأة بتقديم إفحاحات تتبع لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة من أنشطة التمويل، بما في ذلك التغيرات الناشئة عن التدفقات النقية والتغيرات غير نقدية، مع السماح بالتطبيق المبكر.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 – الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) يحدد الكيفية التي يجب على المنشأة أن تصنف وتقسّم أدواتها المالية وأن تتضمن نموذج الخسارة المتوقع الجديد لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية ومتطلبات نموذج محاسبة التقطيع الجديد، كما يوضح المباديء في التتحقق ولمدة التتحقق للأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) – الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يحدد إطار شامل لكيفية وتوقيت وأحقية الاعتراف بالإيرادات، سوف يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الجارية التالية عند تطبيقه:

- معيار المحاسبة الدولي رقم (18) – الإيرادات
- معيار المحاسبة الدولي رقم (11) – عقود الأنشاء
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (13) – برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (15) – اتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (18) – الموجودات المحولة من العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (31) – إيرادات خدمات الدعاية الناتجة عن معاملات مقاومة.

ينطبق هذا المعيار على جميع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، إلا إذا كانت العقود في نطاق المعايير الأخرى، مثل معيار المحاسبة الدولي رقم 17، كما توفر متطلباتها نموذجاً للاعتراف وقياس الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد بعض الموجودات غير المالية، بما في ذلك الممتلكات والعقارات والمعدات والموجودات غير الملموسة.

إن تطبيق تلك المعايير والتعديلات المذكورة أعلاه لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

بـ- أسس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة، البيانات المالية للشركة الأم وللشركة التابعة (المشار إليها بال-sama بالمجملة):
نسبة الملكية

نسبة الملكية	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
2015	2016		
%99	%99	عقارية	شركة دار الظبي العقارية - (ش.م.ك.) وشركتها التابعة: شركة إمارات دار الظبي العقارية (ذ.م.م.)

إن الشركات التابعة (المستثمر فيها) هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم: ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.
- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تمام المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لاعطائها القراءة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك :

- حقوق تصويت المجموعة نسبة إلى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تختلف بها المجموعة، وأصحاب الأصوات الآخرين أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- آية حقوق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للمجموعة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتباينة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتباينة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتباينة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف مشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة . إن الحصص غير المسطرة تكون من مبلغ تلك الحصص في تاريخ بدء دمج الأعمال وتصحيب الحصص غير المسطرة من التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج.

تقاس الحصص غير المسطرة إما بالقيمة العادلة، أو بحصتها النسبية من الموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشتركة، وذلك على أساس كل عملية على حدة.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة بطريقة حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والمحصص غير المسطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أي فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك الشركة الأم. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسطرة. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالأتي :

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المترافقه المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة لل مقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محفظته به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البند المعدلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البند.

ج - الأدوات المالية

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية "كموجودات مالية" و"مطلوبات مالية". يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة حقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتنوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي المجمع النقد في الصندوق ولدى البنوك والدائنون والمستحق إلى طرف ذو صلة.

المطلوبات المالية

١) الدائنون

يمثل رصيد الدائنون في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنون التجاريون الالتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات التي تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي من الموردين. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

د - عقارات قيد التطوير

يتم تضمين العقارات المملوكة أو المشيدة أو التي في طور البناء بهدف البيع كعقارات قيد التطوير تسجل العقارات غير المباعة بالتكلفة ، كما تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافة إليها الربح / الخسائر ناقصاً المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأرضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية لجعل العقار جاهزاً للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديرى ناقصاً التكاليف المتکبدة في عملية بيع العقار. يعتبر العقار منجزاً عند إكمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل، حيث يتم في تلك المرحلة استبعاد مجموع قيمة الموجودات من بند العقارات قيد التطوير.

هـ - انخفاض قيمة الموجودات

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيمة الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تغيرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقديرها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراف بآلية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الإعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقديرها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

و - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدمته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

ز - المخصصات

يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام قانوني حالياً أو محتملاً، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تدبير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير في نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالياً. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ح - رأس المال
تصنف الأسماء العادية ك حقوق ملكية.

ط - تحقق الإيرادات القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الإعتيادي للمجموعة.
يتضمن الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوقة بها، وأنه من المرجح أن المنافع تقوم المجموعة بالتحقق من الإيرادات سوف تتفق للمجموعة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكيد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو المستقبلية الاقتصادية سوف تتفق للمجموعة، وإن جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع مذكور أدناه، إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوقة بها إلى أن يتم حل جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع.

1) بيع عقارات قيد التطوير
- عندما يكون التعاقد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 11 - "عقود الإنشاءات" ويمكن تقدير العائد المتوقع له بشكل موثوق، تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات بناء على المراحل المنجزة من العقد وفقاً لمعايير المحاسبة الدولي رقم (11) - "عقود الإنشاءات".

- عندما يكون التعاقد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - "الإيرادات"، تعرف المجموعة بالإيرادات عند اكتمال الانجاز، وذلك عندما يتم نقل المخاطر والعوائد الرئيسية وملكية العقار من المجموعة في آن واحد .
- إذا تم نقل المخاطر والعوائد الرئيسية والملكية أثناء الانجاز (قبل اكتمال البناء)، تعرف المجموعة بالإيرادات استناداً إلى طريقة نسب الانجاز.

إذا كان هناك تخوف من المجموعة حول المنافع الاقتصادية المستقبلية للمشروع، تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيرادات على أساس طريقة الأقساط .

2) إيرادات ومصروفات أخرى
يتم تحقق الإيرادات والمصروفات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.

ي - تكاليف الإقراض
إن تكاليف الإقراض المتعلقة مباشرة بملك أو إنشاء أو إنتاج الموجودات المستوفاة لشروط رسمة تكاليف الإقراض، وهي الموجودات التي تتطلب وقتاً زمنياً طويلاً لتصبح جاهزة لل استخدام أو البيع، يتم إضافتها لتكلفة تلك الموجودات حتى تصبح جاهزة بشكل جوهري لل استخدام أو البيع. إن إيرادات الاستثمارات المحمولة من الاستثمار المؤقت لفروع محددة والمستمرة خلال فترة عدم استغلالها للصرف يتم خصمها من تكاليف التمويل القابلة للاسترداد.
يتم إدراج كافة تكاليف الإقراض الأخرى في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

ك - العملات الأجنبية
تقدير المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ تحديد قيمتها العادلة. أما البند غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البند غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس النكارة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريراً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم استبعاد العمليات الأجنبية فيها.

ل - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم الخسائر المتراكمة وحصتها من أرباح الشركات المساهمة الكويتية التابعة والممول إلى حساب الاحتياطي الإيجاري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي لحين إطفاء كامل الخسائر المتراكمة.

م - حصة الزكاة
يتم إحتساب حصة الزكاة بواقع 1% من ربح الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد خصم حصة الزكاة المدفوعة من الشركات المباهمة الكويتية التابعة وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ولمرسوم وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم إحتساب حصة الزكاة لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة الزكاة على أساسه.

ن - الأحداث المحتملة
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون استخدام موارد إقتصادية لسداد التزام قانوني حالياً أو متوقع نتيجةً لأحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداده بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

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

من - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية العامة
إن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية، إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة، قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

الأراء:
من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبنية في إيضاح رقم 2 ، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

1 - تحقق الإيرادات
يتم تتحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع إقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوقة بها.
إن تحديد خصائص تتحقق الإيرادات كما هو مذكور في معيار المحاسبة الدولي رقم 18 يتطلب آراء هامة.

2 - تصنيف الأراضي
عند إقتناص الأراضي، تصنف المجموعة الأرضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأرضي:

(1) عقارات قيد التطوير
عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأرضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلّاً من الأرضي وتکاليف الإنشاءات يتم تصنیفها كعقارات قيد التطوير.

(2) أعمال تحت التنفيذ
عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأرضي بهدف تاجيرها أو استخدامها في المستقبل فإن كلّاً من الأرضي والإنشاءات يتم تصنیفها كأعمال تحت التنفيذ.

(3) عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
عندما يكون غرض المجموعة بيع الأرضي خلال الشاطط الاعتيادي للمجموعة، فإن الأرضي يتم تصنیفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

(4) عقارات استثمارية
عندما يكون غرض المجموعة تاجير الأرضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأرضي يتم تصنیفها كعقارات استثمارية.

التقديرات والافتراضات
إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية لقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

1- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحثة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقية.

تشا تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

2- انخفاض قيمة العقارات قيد التطوير
يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. إذا كان يوجد دليلاً على الانخفاض في القيمة، يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها. يتم التقييم بناءً على أسعار البيع المتوقعة أو القيمة السوقية العادلة أو من خلال الرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق لعقارات مشابهة مخصوصاً منها المصارييف الإضافية لاستبعاد الأصل. أي فرق بين صافي القيمة البيعية والقيمة الدفترية يتم الإعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3- عقارات قيد التطوير
إن العقارات قيد التطوير تمثل في الأراضي الواقعه في جزيرة الريم - إمارة أبو ظبي (دولة الإمارات العربية المتحدة) بهدف تطويرها وبيعها في المستقل كمجمعات وشقق سكنية ومكاتب تجارية. بناءً على تقييرات الإداره، تبلغ التكلفة التقديرية للمشروع 3,508,594,819 درهم إماراتي (292,812,763 دينار كويتي).
 يتم نقل الملكية بناءً على الفقرة رقم 7.2 من العقد بعد الانتهاء من السداد الكامل للدفعات والإنتهاء من أعمال التطوير.

إن العقارات قيد التطوير هي كما يلي:

2015	2016	اراضي
134,104,463	134,104,463	أعمال هندسية و تصاميم
5,786,416	5,786,416	خسائر الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
(64,331,495)	(63,713,197)	
75,559,384	76,177,682	

2015	2016	الرصيد في بداية السنة
74,152,102	75,559,384	إضافات
201,070		عكس خسائر الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
1,206,212	618,298	الرصيد في نهاية السنة
75,559,384	76,177,682	

تم تسجيل عكس خسائر الإنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بناءً على أقل تقييم مما من قبل مقيمين مختلفين. لأغراض تقيير القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير، تم استخدام طريقة القيمة السوقية، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام العقارات قيد التطوير.

4- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

دائنون تجاريون (١)
مصاريف مستحقة
اجازات موظفين مستحقة

2015	2016
26,060,543	26,253,727
9,233	11,710
9,377	369
26,079,153	26,265,806

(١) يتضمن رصيد الدائنون التجاريين مبلغ 23,801,512 دينار كويتي (285,198,846 درهم إماراتي) (31 ديسمبر 2015) 23,608,327 دينار كويتي (285,198,846 درهم إماراتي) والذي يمثل الرصيد الدائن المتبقى والمستحق للمطور الرئيسي نتيجة لاقتناء عقارات قيد التطوير والذي تم استحقاقه كما في 31 ديسمبر 2016. وفقاً للإندار المرسل من قبل محامي المطور الرئيسي والذي تم استلامه من قبل الشركة التابعة للشركة الأم وذلك لتصويرة الرصيد المستحق، قام المطور الرئيسي بالمتطلبة بفوائد ورسوم أخرى بمبلغ 10,062,244 دينار كويتي (120,569,669 درهم إماراتي) على الرصيد المستحق. لم تقم الشركة التابعة للشركة الأم بتسجيل تلك الفوائد والرسوم الأخرى في الدفاتر وذلك لعدم موافقتها عليها. إن إدارة المجموعة تتفاوض حالياً مع المطور الرئيسي وذلك لسداد الرصيد الدائن المستحق والرسوم الأخرى المتعلقة به.

5- الإيرادات مقبوضة مقدماً

إن الإيرادات المقبوضة مقدماً تمثل في المبالغ المقبوضة من العملاء عن الحجوزات لوحدات سكنية أو مكاتب والتي سيتم بناؤها ضمن بند عقارات قيد التطوير (إيضاح 3). قام خمسة عملاء برفع قضايا مطالبين بإسترداد المبالغ المدفوعة مقدماً بمبلغ 565,038 دينار كويتي (6,770,504 درهم إماراتي)، وتم إصدار حكم نهائي لصالح أربعة من العملاء بمبلغ 273,635 دينار كويتي (3,278,797 درهم إماراتي).

6 - أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة
قامت المجموعة بالدخول في معاملات متعددة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالمساهمين، أفراد الإدارة العليا، وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى والتي تخضع التمويل وخدمات أخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات تم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع الأطراف ذات الصلة هي كما يلي:

مساهمين		
رئيسيين		
2015	2016	
(7,538,492)	(7,753,908)	(7,753,908)
(ii) الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع :		مستحق إلى طرف ذو صلة
(135,000)	(135,370)	(135,370)
(iii) المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع :		تكاليف تمويلية (أ)
(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، حصلت الشركة الأم على تمويل من قبل الشركة الأم الرئيسية بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي، وذلك لتمويل الدفعات الخاصة بالعقارات قيد التطوير، بلغ معدل الفائدة السنوي 4.5% سنويًا (31 ديسمبر 2015 : 4.5% سنويًا). ووفقاً لذلك، قامت المجموعة بتحميم بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بتكاليف تمويل بمبلغ 135,370 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015 : 135,000 دينار كويتي).		
(iv) مزايا أفراد الإدارة العليا :		
2015	2016	
54,923	-	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
5,237	-	مزايا مكافأة نهاية الخدمة
60,160	-	

7 - مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2015	2016	
1,706	3,379	الرصيد في بداية السنة
1,673	345	المحمل خلال السنة
-	(2,228)	المدفوع خلال السنة
3,379	1,496	الرصيد في نهاية السنة

8 - رأس المال
يكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,000,000,000 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم تقنية (31 ديسمبر 2015 : 1,000,000,000 سهم).

9 - علاوة إصدار
تمثل علاوة الإصدار الزيادة في النقد المستلم عن القيمة الإسمية للأسهم المصدرة. إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون.

10 - احتياطي إيجاري
وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الإيجاري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الإيجاري خلال السنة بسبب الخسائر المتراكمة.

11 - احتياطي اختياري
وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية السنوية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى حساب الاحتياطي الاختياري خلال السنة بسبب الخسائر المتراكمة.

12 - الجمعية العمومية وتوزيعات الأرباح المقترحة
اقتراح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، ويُخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين التي انعقدت بتاريخ 26 يونيو 2016 على اقتراح مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

13- مصادر عمومية وإدارية
تنصوص المصادر العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 10,497 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 64,944 دينار كويتي).

14- خسائر فروقات عملات أجنبية
تتمثل خسائر فروقات العملات الأجنبية بشكل رئيسي في الخسائر بمبلغ 185,193 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: الخسائر بمبلغ 835,747 دينار كويتي) الناتجة عن ترجمة الرصيد الدائن المتبقى من إقتناء عقارات قيد التطوير المقومة بالدرهم الإماراتي (إيضاح 4)).

15- ادارة المخاطر المالية
تشتمل المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد في الصندوق ولدي البنوك والدائنون والمستحق إلى طرف ذو صلة، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ- مخاطر سعر الفائدة
تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة. ليس لدى المجموعة حالياً تعرض هام لمخاطر سعر الفائدة حيث أن التمويل الذي تم الحصول عليه من الشركة الأم يحمل معدل عائد ثابت.

ب- مخاطر الائتمان
إن خطر الائتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مما يسبب خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض للمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة.

إن الحد الأعلى للتعرض للمجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد لدى البنوك.

ج- مخاطر العملات الأجنبية
إن مخاطر العملة هي مخاطر أن قيمة الأداة المالية سوف تتقلب نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. إن تعرض الشركة لمخاطر العملة ناتج من الاستثمار في الشركة التابعة والمملوكة بالكامل شركة دار الظبي العقارية - (ش.م.ك.م) وشركتها التابعة. إن الإدارة تراقب تعرضاً لها لمخاطر العملة بشكل دوري.

يظهر البيان التالي حساسية للتغير المحتمل المعقول في سعر صرف العملة بين العملات الأجنبية والدينار الكويتي.

السنة	مقابل الدينار الكويتي	الأرباح أو الخسائر المجمع	الزيادة / (النقص)	الأثر على بيان الأرباح	التأثير على الدخل الشامل
2016 درهم إماراتي	298,511 ±	1,379,889 ±	%5 ±		
2015 درهم إماراتي	296,088 ±	1,368,690 ±	%5 ±		

د- مخاطر السيولة
تتتجزء مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدمة المالية لعملائها بشكل دوري ، وتحتاج في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسبييل السريع، مع تحطيم وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الإحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية وممتدة ومقابلة لاستحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

إن جدول استحقاقات المطلوبات كما في 31 ديسمبر 2016 هي كالتالي:

المجموع	أكثر من سنة	من 3 - 12 شهر	2016 دائنون وأرصدة دائنة أخرى مستحق إلى طرف ذو صلة
26,265,806	-	26,265,806	
7,753,908	7,753,908	-	
34,019,714	7,753,908	26,265,806	

المجموع	أكثر من سنة	من 3 - 12 شهر	2015
26,079,153	-	26,079,153	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,538,492	7,538,492	-	مستحق إلى طرف ذو صلة
33,617,645	7,538,492	26,079,153	

هـ مخاطر أسعار أدوات الملكية
 إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. كما في 31 ديسمبر 2016 ، لا تتعرض المجموعة لمثل هذا الخطر.

قياس القيمة العادلة - 16
 تمثل القيمة العادلة المبلغ المستلم من بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام من خلال عملية تجارية بحثة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية اتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بأحدى الطرق التالية:

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام.
- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الالتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة للنقد في الصندوق ولدى البنك والدائنين والمستحق إلى طرف ذو صلة تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

ادارة مخاطر الموارد المالية - 17
 إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع المستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة تلك الموارد المالية.
 وللحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الدين، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.

مبدأ الاستمرارية - 18
 تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة عن موجوداتها المتداولة بمبلغ 26,258,931 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 26,073,318 دينار كويتي). لقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس إفتراض استمرارية المجموعة في أعمالها. إن استمرارية المجموعة تعتمد على قدرتها على تحقيق أرباح وتعزيز تدفقاتها النقدية في المستقبل وإعادة هيكلة سداد ديونها، إضافة إلى الدعم والتمويل من قبل المساهمين الرئيسيين، وفي حالة عدم توفر هذه الظروف، يجب تعديل البيانات المالية المجمعة المرفقة.

إن إدارة المجموعة بتصديق التفاؤل حول شروط سداد الدائنون التجاريين بمبلغ 23,801,512 دينار كويتي والرسوم الأخرى المتعلقة به مع المطور الرئيسي والذي يمثل الرصيد الدائن المتبقى من إقتناء عقارات قيد التطوير (إيضاح 4 (أ)).
 إذا لم تتمكن المجموعة من إعادة هيكلة الدائنون التجاريون في المستقبل القريب، فإنها قد لا تتمكن من تحقيق موجوداتها والوفاء بمتطلباتها في السياق الطبيعي للأعمال.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD

AUDIT | TAX | CONSULTING

البيزعي وشركاه RSM

٤٢ برج الزايده، الطابق ٤١ و
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب ٢١١٥ المصفاه ١٣٠٢٢، دولة الكويت

٩٦٥ ٢٢٩٦١٠٠
٩٦٥ ٢٢٤١٢٧٦١

www.rsm.global/Kuwait

RSM Albazie & Co.

Arraya Tower 2, Floors 41 & 42
Abdulaziz Hamad Alsaqar St., Sharq
P.O. Box 2115, Safat 13022, State of Kuwait

T +965 22961000
F +965 22412761