الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
دولة الكويت

البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.

دولة الكويت

البيانات المالية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016
مع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

	صفحة
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين	3
بيان المركز المالي	4
بيان الأرباح أو الخسائر	5
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	6
بيان التغيرات في حقوق الملكية	7
بيان التدفقات النقديه	
إيضاحات حول البيانات المالية	25 – 8

RSM
RSM البزيع وشركاهم
برج الراية ٢، الطابق ٤١ و ٤٢
شارع عبدالعزيز حمد الصقر، شرق
ص.ب 2115 الصفاة 13022، دولة الكويت
ت +965 22961000
ف +965 22412761
www.rsm.global/kuwait

Grant Thornton
القطامي والعيبان وشركاهم
مدققون ومستشارون
عمارة السوق الكبير - برج أ - الطابق التاسع
تلفون : 9-3900 2244 (965)
فاكس : 8451 2243 (965)
ص.ب: 2986 صفاة - 13030 - الكويت
البريد الإلكتروني : gt@kw.gt.com
www.gtkuwait.com

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين المحترمين
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية للشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة – ش.م.ك.ع. "الشركة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2016، وبيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2016، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

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

معلومات أخرى

أن رأينا حول البيانات المالية لا يغطي المعلومات الأخرى المرتبطة بها، كما أننا لا نعبر عن أية تأكيدات حولها . فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية، فأن مسؤوليتنا هي قراءة تلك المعلومات الأخرى، وللقيام بذلك فإننا نأخذ في الاعتبار فيما أذا كانت المعلومات الأخرى غير متناسقة بشكل مادي مع البيانات المالية أو المعلومات التي حصلنا عليها من خلال التدقيق أو بطريقة أخرى إذا ما كانت تتضمن أخطاء مادية. هذا وإذا ما تبين من خلال عملنا أن هناك أخطاء مادية في تلك المعلومات الأخرى، فإننا مطالبون بإظهار ذلك ضمن تقريرنا.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية

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

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

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

مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

إن هدفنا هو الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية 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 دائما بكشف الأخطاء المادية في حالة وجودها. إن الاخطاء وسواء كانت منفردة أو مجتمعة والتي يمكن أن تنشأ من الاحتيال أو الخطأ تعتبر مادية عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم والمتخذة بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية.

وكجزء من مهام التدقيق وفق المعايير الدولية للتدقيق، نقوم بممارسة التقديرات المهنية والاحتفاظ بمستوى من الشك المهني طيلة أعمال التدقيق، كما أننا نقوم بالتالي:

- تحديد وتقييم مخاطر الاخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساسا لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذوفات 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 ابداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة الشركة.
- 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 تأكد جوهري ومرتبط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهرية حول قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير مراقبي الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجنا سوف يعتمد 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 من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.

أننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهرية في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت أنتباهنا 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 إستقلاليتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا كذلك، أن البيانات المالية تتضمن ما نص علية قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والتعديلات اللاحقة لهما، وأننا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن الشركة تمسك حسابات منتظمة، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016، مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة والتعديلات اللاحقة لهما، على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة أو نتائج أعمالها.

د . شعيب عبدالله شعيب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
مراقب مرخص رقم 50 فئة أ
جرانت ثورنتون – أنور القطامي وشركاهم

دولة الكويت
17 أبريل 2017

الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
بيان المركز المالي
كما في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	إيضاح	2016	2015
الموجودات			
الموجودات المتداولة:			
نقد ونقد معادل	3	**4,740,289**	4,777,376
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	4	**15,856,812**	15,194,625
أرصدة مدينة وموجودات أخرى	5	**3,617,097**	3,121,388
مجموع الموجودات المتداولة		**24,214,198**	23,093,389
الموجودات غير المتداولة :			
موجودات مالية متاحة للبيع	6	**11,309,502**	11,204,145
عقارات قيد التطوير	7	**1,356,400**	1,345,417
عقارات استثمارية	8	**5,037,008**	2,722,746
مجموع الموجودات غير المتداولة		**17,702,910**	15,272,308
مجموع الموجودات		**41,917,108**	38,365,697
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة :			
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى	9	**1,912,753**	3,957,688
مجموع المطلوبات المتداولة		**1,912,753**	3,957,688
المطلوبات غير المتداولة :			
مخصص مديونيات لجهات حكومية	10	**32,804,328**	32,804,328
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		**124,575**	167,058
مجموع المطلوبات غير المتداولة		**32,928,903**	32,971,386
مجموع المطلوبات		**34,841,656**	36,929,074
حقوق الملكية :			
رأس المال	11	**1,146,255**	31,902,196
احتياطي إجباري	12	**525,346**	622,192
احتياطي اختياري	13	**525,346**	622,192
أسهم خزانة	14	**(13,399)**	(372,926)
التغيرات التراكمية في القيمة العادلة		**1,143,501**	663,294
أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)		**3,748,403**	(32,000,325)
مجموع حقوق الملكية		**7,075,452**	1,436,623
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**41,917,108**	38,365,697

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءا من البيانات المالية.

رئيس مجلس الإدارة
حامد محمد العيبان

الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
بيان الأرباح أو الخسائر
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	إيضاح	2016	2015
الإيرادات :			
إيرادات عمليات التأجير		**1,485,179**	1,278,950
إيرادات فوائد		**29,656**	15,175
إيرادات أخرى	15	**4,966,946**	245
		6,481,781	1,294,370
المصروفات :			
تكلفة عمليات التأجير		**(410,677)**	(819,882)
مصاريف عمومية وإدارية		**(720,495)**	(707,445)
خسائر انخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير	7	**(43,932)**	(403,630)
خسائر انخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	6	**(467,267)**	(677)
		(1,642,371)	(1,931,634)
الأرباح والخسائر والبنود الأخرى :			
صافي أرباح (خسائر) استثمارات	16	**1,307,935**	(1,232,358)
التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية	8	**(901,071)**	931,506
أرباح فروقات تحويل عملة أجنبية		**7,184**	10,969
ربح (خسارة) السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة		**5,253,458**	(927,147)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		**(47,281)**	-
حصة الزكاة		**(47,555)**	-
ربح (خسارة) السنة		**5,158,622**	(927,147)

		فلس	فلس
ربحية (خسارة) السهم المتعلقة بمساهمي الشركة :			
ربحية (خسارة) السهم الأساسية	17	**452.87**	(81.39)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءا من البيانات المالية.

الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	2016	2015
ربح (خسارة) السنة	**5,158,622**	(927,147)
الدخل الشامل الأخر:		
بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر		
المتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع :		
التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع	**(26,444)**	(1,124,568)
المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر عن بيع موجودات مالية متاحة للبيع	**39,384**	-
المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة الانخفاض في القيمة	**467,267**	-
الدخل الشامل الآخر (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة	**480,207**	(1,124,568)
مجموع الدخل الشامل (الخسارة الشاملة) للسنة	**5,638,829**	(2,051,715)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءا من البيانات المالية.

الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
بيان التغيرات في حقوق الملكية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	رأس المال	احتياطي إجباري	احتياطي إختياري	أسهم خزانة	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	أرباح مرحلة (خسائر متراكمة)	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في 1 يناير 2015	31,902,196	622,192	622,192	(372,926)	1,787,862	(31,073,178)	3,488,338
خسارة السنة	-	-	-	-	-	(927,147)	(927,147)
مجموع الخسارة الشاملة للسنة	-	-	-	-	(1,124,568)	-	(1,124,568)
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2015	31,902,196	622,192	622,192	(372,926)	663,294	(32,000,325)	1,436,623
المحول من رأس المال والاحتياطيات لإطفاء الخسائر المتراكمة (إيضاح 1)	(30,755,941)	(622,192)	(622,192)	-	-	32,000,325	-
أثر تخفيض رأس المال	-	-	-	359,527	-	(359,527)	-
ربح السنة	-	-	-	-	-	5,158,622	5,158,622
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	525,346	-	-	(1,050,692)	-
مجموع الدخل الشامل للسنة	-	-	-	-	480,207	-	480,207
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2016	**1,146,255**	**525,346**	**525,346**	**(13,399)**	**1,143,501**	**3,748,403**	**7,075,452**

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءا من البيانات المالية.

الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة - ش.م.ك.ع.
بيان التدفقات النقدية
للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2016	2015	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
5,253,458	(927,147)	ربح (خسارة) السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة
		تسويات :
1,436	2,190	استهلاك
(1,307,935)	1,232,358	صافي (أرباح) خسائر استثمارات
467,267	677	خسائر إنخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
43,932	403,630	خسائر إنخفاض في قيمة عقارات قيد التطوير
901,071	(931,506)	التغيرات في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(29,656)	(15,175)	إيرادات فوائد
31,085	32,828	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
5,360,658	(202,145)	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
(15,500)	157,057	أرصدة مدينة وموجودات أخرى
(2,206,132)	(839,099)	أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى
3,139,026	(884,187)	التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) العمليات
(7,207)	-	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
3,131,819	(884,187)	**صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) الأنشطة التشغيلية**
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
-	(2,764,498)	المدفوع لشراء موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	20,122	المحصل من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(246,219)	(3,199,169)	المدفوع لشراء موجودات مالية متاحة للبيع
97,605	1,908,054	المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(54,915)	-	المدفوع لإضافات على عقارات قيد التطوير
(3,215,333)	(1,791,240)	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
227,039	320,029	توزيعات نقدية مستلمة
22,917	10,754	إيرادات فوائد مستلمة
(3,168,906)	(5,495,948)	**صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية**
(37,087)	(6,380,135)	صافي النقص في نقد ونقد معادل
4,777,376	11,157,511	نقد ونقد معادل في بداية السنة
4,740,289	4,777,376	نقد ونقد معادل في نهاية السنة (إيضاح 3)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (22) تشكل جزءا من البيانات المالية

1 - تأسيس ونشاط الشركة

إن الشركة الدولية الكويتية للاستثمار القابضة – ش.م.ك.ع. (سابقاً: الشركة الدولية الكويتية للاستثمار – ش.م.ك.ع.) هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب المرسوم الأميري الصادر بتاريخ 22 سبتمبر 1973، وعقد تأسيس شركة مساهمة كويتية موثق لدى وزارة العدل – إدارة التسجيل العقاري والتوثيق – في دولة الكويت تحت رقم 1008/حـ/ جلد 2 بتاريخ 13 سبتمبر 1973 وتعديله اللاحق المؤشر عليه في السجل التجاري بتاريخ 26 أبريل 2016، والذي تم بموجبه تعديلات على النظام الأساسي للشركة والتي كان أبرزها:

تعديل مادة (1) من النظام الأساسي:
تم تعديل الكيان القانوني للشركة من شركة كويتية مساهمة عامة إلى شركة كويتية عامة قابضة تسمى "الشركة الدولية الكويتية للاستثمار – ش.م.ك.ع."

تعديل مادة (4) من النظام الأساسي:
تم تعديل أغراض الشركة لتكون كالتالي:

1. إدارة الشركات التابعة لها أو المشاركة في إدارة الشركات الأخرى التي تساهم فيها وتوفير الدعم اللازم لها.
2. استثمار أموالها في الاتجار بالأسهم والسندات والأوراق المالية الأخرى.
3. تملك العقارات والمنقولات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون.
4. تمويل أو أقراض الشركات التي تملك فيها أسهما أو حصصا وكفالتها لدى الغير، وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20%.
5. تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع والعلامات التجارية أو النماذج الصناعية وحقوق الامتياز وغيرها من الحقوق المعنوية واستغلالها وتأجيرها للشركات التابعة لها أو لغيرها سواء داخل الكويت أو خارجها.

ويكون للشركة مباشرة كل أو بعض هذه الأغراض في دولة الكويت أو في خارجها بصفة أصلية أو بالوكالة، ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات والشركات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشيء أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو الشركات أو تلحقها بها.

وآخرها ما تم التاشير عليه بالسجل التجاري بتاريخ 30 أكتوبر 2016، بموجب الجمعية العامة غير العادية المنعقدة بتاريخ 6 أكتوبر 2016، والذي تم بموجبه :

أولا: إطفاء الخسائر المتراكمة بمبلغ 32,000,325 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015، بإستخدام كامل الاحتياطي الإجباري بمبلغ 622,192 دينار كويتي والاحتياطي الاختياري بمبلغ 622,192 دينار كويتي وتخفيض جزء من رأس المال بمبلغ 30,755,941 دينار كويتي لإطفاء كامل مبلغ الخسائر المتراكمة.

ثانيا : الموافقة على تعديل المادة (6) من عقد التاسيس والمادة (5) من النظام الأساسي وذلك بزيادة رأس مال الشركة من مبلغ 1,146,255 دينار كويتي إلى مبلغ 2,146,255 دينار كويتي بزياده نقدية بمقدار 1,000,000 دينار كويتي، موزع على 21,462,550 سهما قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم نقدية .تخصص للمساهمين الحاليين فقط كلا حسب نسبته في راس المال وتفويض مجلس الإدارة بتحديد طرق ومواعيد إجراءات استدعاء زيادة راس المال.

إن الشركة مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 19662 بتاريخ 30 اكتوبر 2016.

إن العنوان البريدي المسجل للشركة هو : صندوق بريد رقم 22792، الصفاة 13088، 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، وفقا للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتبارا 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. إن تطبيق قانون الشركات الجديد ولائحته التنفيذية ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير على الشركة .

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 17 أبريل 2017. إن البيانات المالية المرفقة خاضعة للمصادقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة حيث لها صلاحية تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية للشركة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :

أ - أسس الاعداد :

يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية المتاحة للبيع، العقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية والتى تدرج بقيمتها العادلة.

المعايير والتفسيرات الصادرة جارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2016 المتعلقة بالشركة وبيانها كالتالي:

تعديلات على معايير المحاسبة الدولية رقم (16) و (38) – توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
إن تلك التعديلات الجارية التأثير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 توضح الأساس الوارد في معايير المحاسبة الدولية رقم (16) و (38)، والذي يبين أن الايرادات تعكس نمط المنافع الاقتصادية الناتجة من الأعمال التجارية (التي تشمل الأصل كجزء منها)، وليست المنافع الاقتصادية الناتجة عن إستخدام الأصل ذاته. ونتيجة لذلك، فان الطرق المستندة إلى نمط الايرادات لا يمكن إستخدامها لاستهلاك الممتلكات والعقارات والمعدات، ولكن يمكن إستخدامها فقط في حالات محدودة للغاية لاطفاء الموجودات غير الملموسة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) – مبادرة الإفصاحات
إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري 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 إدراجه بالبيانات المالية.
- بيان المركز المالي المجمع وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع : حيث يمكن دمج وتفصيل البنود المعروضة بهما إذا تطلب الأمر، كما توجد إرشادات إضافية حول الاجماليات الجزئية في هذه البيانات المالية، إضافة إلى أن الحصة من الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة وشركات المحاصة المحتسبة وفقا لطريقة حقوق الملكية يجب جمعها وعرضها بالمجمل كبنود منفصلة بناء على إمكانية إعادة تصنيفها لاحقا إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.
- الإيضاحات: حيث تم إضافة أمثلة إضافية للطرق الممكنة لترتيب الإيضاحات وذلك للتأكيد على وجوب مراعاة قابلية الفهم وإمكانية المقارنة عند تحديد ترتيب تلك الإيضاحات.

التحسينات الدورية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2012 – 2014:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) – الأدوات المالية – الافصاحات
تسري التعديلات على هذه المعايير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016، حيث تتضمن تلك التعديلات توضيحا على أنه بالنسبة للموجودات المالية المحولة لأطراف أخرى إستنادا إلى اتفاقيات خدمة لهذه الموجودات المالية والتي تسمح للطرف المحول بالغاء الاعتراف بتلك الموجودات عند تحويلها، فان المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 يتطلب الافصاح 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، بالاضافة 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 تعديلا على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 لمنح نفس الميزة لمن يقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى. كما تضمنت التعديلات على هذا المعيار تعديلا آخر يوضح أن الافصاحات الاضافية التي تتطلبتها تلك التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 غير مطلوبة تحديدا لجميع الفترات المالية المرحلية، إلا إذا تطلبها معيار المحاسبة الدولي رقم 34.

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية.

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير
إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها بعد من قبل الشركة:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) – مبادرة الافصاحات
إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، تتطلب من المنشأة بتقديم إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة من أنشطة التمويل، بما في ذلك التغيرات الناشئة عن التدفقات النقدية والتغيرات الغير 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 وتقيس أدواتها المالية وأن تتضمن نموذج الخسارة المتوقع الجديد لإحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية ومتطلبات نموذج محاسبة التغطية الجديد، كما يوضح المباديء في التحقق ولمدة التحقق للأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) – الايرادات 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 الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (13) – برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (15) – إتفاقيات 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 مقايضة.

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 نموذجا للإعتراف وقياس الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد بعض الموجودات غير المالية، بما في ذلك الممتلكات والعقارات والمعدات والموجودات غير الملموسة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – التأجير
يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 - التأجير. سيتطلب هذا المعيار من المستأجرين إثبات معظم الإيجارات في بيان المركز المالي بطريقة مشابهة للإيجار التمويلي الوارد في المعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محدودة على الأصول ذات القيمة المنخفضة والإيجارات على المدى القصير. كما في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيعترف المستأجر على إلتزام بسداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل نفسه خلال فترة الإيجار.

إن تلك المعايير والتعديلات لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية، فيما عدا المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) – التأجير، حيث أن الشركة بصدد احتساب التأثير المحتمل الذي سينتج عن تطبيق هذا المعيار.

ب - الأدوات المالية :
تقوم الشركة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقا لمضمون الإتفاقية التعاقدية. إن العوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للشركة 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 نقد ونقد معادل، أرصدة مدينة وموجودات أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، الموجودات المالية متاحة للبيع وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى.

الموجودات المالية

1 - النقد والنقد المعادل :
يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والإستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة .

2 - المدينون :
يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي ، ويتم الإعتراف مبدئيا بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصا مخصص الإنخفاض في القيمة . يتم إحتساب مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين التجاريين عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة غير قادرة على تحصيل ديونها خلال المدة الأصلية للمدينين . تكمن الصعوبات المالية الجوهرية للمدينين في إحتمال تعرض المدين للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو عدم الانتظام في السداد أو عدم السداد، وتدل تلك المؤشرات على أن أرصدة المدينين التجاريين قد إنخفضت قيمتها بصفة دائمة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بإستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال إستخدام حساب مخصص، ويتم الإعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر. في حال عدم تحصيل أرصدة المدينين التجاريين، يتم شطب هذه الأرصدة مقابل حساب المخصص المتعلق بالمدينين التجاريين، إن السداد اللاحق للمبلغ السابق شطبه يدرج من خلال بيان الأرباح أو الخسائر.

3 - الاستثمارات المالية :
التحقق المبدئي والقياس
تقوم الشركة بتصنيف استثماراتها المالية التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39 ضمن الفئات التالية : موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية متاحة للبيع. إن هذه التصنيفات تعتمد على الغرض من شراء هذه الاستثمارات ويحدد من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي لها.

1. **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر**
تتضمن هذه الفئة بندين فرعيين هما: موجودات مالية محتفظ بها لغرض التداول وموجودات مالية تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الاقتناء.

يتم التصنيف كأصل مالي محتفظ به لغرض التداول إذا تم اقتناؤه أساسا لغرض بيعه في المدى القصير أو إذا كان جزءاً من محفظة استثمارات مالية مدارة ولها اتجاه فعلي حالي نحو تحقيق أرباح في المدى القصير أو إذا كان مشتقة فعالة كأداة تحوط ولم يتم تصنيفها.

يتم تبويب الأصل المالي كمصنف بالقيمة العادلة من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي إذا كان ذلك التصنيف يلغي أو يقلل بشكل كبير عدم التوافق في طريقة القياس أو التحقق الذي قد ينشأ بخلاف ذلك، أو إذا كان مداراً ويتم تقييم أدائه وإعداد تقارير داخلية عنه على أساس القيمة العادلة وفقا لإدارة مخاطر موثقة أو استراتيجية استثمارية.

2. **الموجودات المالية المتاحة للبيع**

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي إما قد تم تصنيفها في هذه الفئة أو أنها غير متضمنة في أي من التصنيفات الأخرى يتم تصنيف هذه الموجودات المالية كموجودات غير متداولة ما لم يكن لدى الإدارة نية إستبعاد الاستثمار خلال 12 شهراً من نهاية الفترة المالية.

يتم قيد عمليات شراء وبيع هذه الموجودات المالية في تاريخ التسوية – وهو التاريخ الذي تم فيه تسليم الموجودات إلى أو بواسطة الشركة . يتم قيد الموجودات المالية مبدئيا بالقيمة العادلة مضافا إليها تكاليف العمليات لجميع الموجودات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق

بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. إن القيم العادلة للموجودات المالية المسعرة مبنية على أسعار آخر أمر شراء. يتم إحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) من قبل الشركة عن طريق إستخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم إستخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، وإستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

يتم إثبات أية أرباح وخسائر محققة أو غير محققة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أوالخسائر في بيان الأرباح أو الخسائر. ويتم إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر.

في حالة عدم توافر طريقة موثوق بها لقياس الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

في حالة استبعاد أو انخفاض قيمة أصل مالي متاح للبيع، فإنه يتم تحويل أية تغييرات سابقة في القيمة العادلة والتي سبق تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر .

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الإعتراف بالأصل المالي (كليا أو جزئيا) في أحدى هاتين الحالتين :

أ - عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في إستلام التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو،

ب - عندما تحول الشركة حقها في إستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وذلك في الحالات التالية:

1. إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الأصل المالي من قبل الشركة .
2. عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للأصل المالي أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الأصل. عندما تحتفظ الشركة بالسيطرة، فيجب عليها إدراج الأصل المالي بحدود نسبة مشاركتها فيه.

الانخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الأوراق المالية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، فإن أي انخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة للأصل المالي بحيث يصبح اقل من تكلفة الأصل المالي يؤخذ في الإعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة. يتم تقييم الانخفاض الجوهري مقابل التكلفة الأصلية للأصل المالي، ويتم تحديد الانخفاض المطول على أساس الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة عن التكلفة الأصلية. في حالة وجود أي دليل على حدوث انخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع فإن إجمالي الخسارة التراكمية – الفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة الحالية مخصوما منها أي خسائر انخفاض في القيمة لهذه الموجودات المالية، والتي سبق الإعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر – تحول من بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر.

إن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر لأدوات الملكية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الأرباح أو الخسائر ، بينما يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة لأدوات الدين المالية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع من خلال بيان الأرباح أو الخسائر عند وجود أدلة موضوعية على أن أسباب الزيادة في القيمة العادلة لتلك الموجودات المالية ترتبط بأحداث لاحقة لاحتساب خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها مسبقا.

المطلوبات المالية

الدائنون:

يمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات التي تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئيا بالقيمة العادلة وتقاس لاحقا بالتكلفة المطفأة بإستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنين كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك ، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

جـ - العقارات الاستثمارية :

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو إرتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم إلغاء الإعتراف بالعقارات الاستثمارية عند إستبعادها أو سحبها نهائيا من الإستخدام ولا يوجد أية منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة من الإستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في إستخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيليا لطرف آخر، أوإتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الإستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه.

في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار إستثماري، تقوم الشركة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقا للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

د - العقارات قيد التطوير:

يتم تصنيف 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 مضافاً إليها الربح / الخسائر ناقصا المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزا للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار.

يعتبر العقار منجزا عند إكتمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل، حيث يتم في تلك المرحلة إستبعاد مجموع قيمة الموجودات من بند العقارات قيد التطوير.

هـ - انخفاض قيمة الموجودات :

في نهاية الفترة المالية، تقوم الشركة بمراجعة القيم 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 لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على الشركة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود 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، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقا، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفتري بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفتري الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراف بأية 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 إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

و - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :
يتم إحتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي .

ز - توزيعات الأرباح للمساهمين :
تقوم الشركة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائيا، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعا لارادة الشركة . يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة ، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فان الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الالتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي.

ح- رأس المال :
تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصومة من المبالغ المحصلة.

ط - أسهم الخزانة :
تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقا من قبل الشركة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. وتتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بإستخدام طريقة التكلفة. وفقا لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين" احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في علاوة الإصدار ثم الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزانة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزانة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

ي - تحقق الإيراد :
يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة. يتم إظهار الإيرادات بالصافي بعد خصم الخصومات والتنزيلات.

تقوم الشركة بالتحقق من الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها ، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للشركة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات الشركة كما هو مذكور أدناه . إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع . تستند الشركة في التقديرات على النتائج التاريخية، بعد الأخذ بعين الإعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات ومتطلبات كل عقد على حده.

إيرادات الفوائد
تحتسب إيرادات الفوائد، على أساس نسبي زمني وذلك بإستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

توزيعات الأرباح
يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق الشركة في إستلام تلك الدفعات.

الإيجارات
يتم تحقق إيرادات الإيجارات ، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

أرباح بيع الاستثمارات
تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع ، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

الإيرادات والمصروفات الأخرى
يتم تحقق الإيرادات والمصروفات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق .

ك - المخصصات :
يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على الشركة إلتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي . وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود ماديا، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ل - عقود الإيجار :
تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا إحتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. جميع عقود الإيجار الأخرى تصنف كعقود إيجار تمويلية.

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن إيجار يستند إلى مضمون هذا الترتيب ، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على إستخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في إستخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي

الشركة كمؤجر
يتم الإعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الإعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

الشركة كمستأجر
إن دفعات الإيجار المستحقة تحت عقد إيجار تشغيلي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. إن العوائد المستلمة والمستحقة كحافز للدخول في عقد الإيجار التشغيلي يتم توزيعها على أساس القسط الثابت على مدى مدة فترة الإيجار .

م - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي :
يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد المحول إلى الاحتياطي الإجباري.

ن - حصة الزكاة :
يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من ربح الشركة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة وبعد استبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقا للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له.

س - العملات الأجنبية :
تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقا لأسعارالصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقا لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غيرالنقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقا لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة . إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر للفترة . أما فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالأدوات المالية والمصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر فتدرج ضمن أرباح أو خسائر التغير في القيمة العادلة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن "التغيرات التراكمية في القيمة العادلة" في الدخل الشامل الآخر.

ع - الأحداث المحتملة :
لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية الا عندما يكون إستخدام موارد اقتصادية لسداد إلتزام قانوني حالي أومتوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحا مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداده بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك ، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

ف - الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة :
إن الشركة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية وفقا 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 والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات .

أ- الآراء :
من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للشركة والمبينة في إيضاح رقم 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية.

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

2- تصنيف الأراضي
عند إقتناء الأراضي ، تصنف الشركة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء علي أغراض الإدارة في إستخدام هذه الأراضي:

1- عقارات قيد التطوير :
عندما يكون غرض الشركة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل ، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

2- أعمال تحت التنفيذ :
عندما يكون غرض الشركة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو إستخدامها في المستقبل ، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ .

3- عقارات محتفظ بها بغرض المتاجرة :
عندما يكون غرض الشركة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

4- عقارات استثمارية :
عندما يكون غـرض الشركة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية ، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد ، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

3- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الانخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

4- تصنيف الموجودات المالية
عند إقتناء الأصل المالي، تقرر الشركة ما إذا كان سيتم تصنيفه "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أوالخسائر" أو"متاح للبيع". تتبع الشركة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتصنيف موجوداتها المالية.

تقوم الشركة بتصنيف الموجودات المالية "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر" إذا ما تم اقتناؤها في الأصل بهدف تحقيق الربح القصير الأجل أو إذا ما تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أوالخسائر عند الإقتناء ، شريطة إمكانية تقدير قيمتها العادلة بصورة موثوق بها. يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى كاستثمارات "متاحة للبيع".

5- انخفاض قيمة الموجودات المالية
تتبع الشركة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد إنخفاض أدوات الملكية المتاحة للبيع، والذي يتطلب آراء هامة. ولاتخاذ هذه الآراء، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كان الإنخفاض جوهري أومطول في القيمة العادلة ما دون تكلفتها والملاءة المالية وذلك ضمن عوامل أخرى ، إضافة إلى النظرة المستقبلية للمنشأة المستثمر فيها على المدى القصير متضمنة عدة عوامل مثل أداء القطاع والصناعة والتغيرات التكنولوجية والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن تحديد ما إذا كان الإنخفاض "جوهري" أو "مطول" يتطلب آراء هامة.

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

1- القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة
تقوم الشركة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أوالأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق إستخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم إستخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، وإستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة .إن هذا التقييم يتطلب من الشركة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

2- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.

3- تقييم العقارات الاستثمارية
تقوم الشركة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أوالخسائر، حيث يتم إستخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستنادا إلى العقود و الشروط الايجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
2. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستنادا إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوما على معدل العائد المتوقع من العقار طبقا لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
3. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

4- 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 فى معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل . يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية . تنشأ 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 الإستقراء.

3 - نقد ونقد معادل

	2016	2015
نقد في الصندوق ولدى البنوك	**3,085,588**	3,150,130
ودائع بنكية قصيرة الأجل	**1,634,276**	1,606,425
نقد لدى محافظ استثمارية	**20,425**	20,821
	4,740,289	4,777,376

بلغ معدل الفائدة الفعلي على الودائع البنكية قصيرة الأجل 1.75% (2015 – 1.38%) سنويا، تستحق هذه الودائع بمعدل 94 يوم (2015 : 94 يوم).

4 - موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

	2016	2015
أوراق مالية مسعرة	**13,846,522**	13,282,010
محفظة استثمارية	**705,200**	729,543
أوراق مالية غير مسعرة	**1,305,090**	1,183,072
	15,856,812	15,194,625

تم تصنيف الموجودات المالية المذكورة أعلاه كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

إن الحركة خلال السنة كانت يلي :

	2016	2015
الرصيد في بداية السنة	**15,194,625**	15,156,216
إضافات	**-**	2,764,498
إستبعادات	**-**	(184,862)
التغير في القيمة العادلة (إيضاح 16)	**662,187**	(2,541,227)
الرصيد في نهاية السنة	**15,856,812**	15,194,625

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمارات في أوراق مالية مسعرة بمبلغ 12,420,755 دينار كويتي (2015 – 12,093,708 دينار كويتي) مرهونة كضمان للقضية القائمة بين الشركة والهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية حتى يتم الفصل النهائي في النزاع القضائي القائم بين الشركة وتلك الجهات (إيضاح 10).

تتضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر استثمار في محفظة استثمارية بلغت قيمتها العادلة 705,200 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (2015 – 729,540 دينار كويتي) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

5 - أرصدة مدينة وموجودات أخرى

	2016	2015
ذمم مستأجرين (أ)	**263,069**	190,996
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	**(167,697)**	(167,697)
	95,372	23,299
مدينون آخرون	**28,639**	36,709
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	**(20,000)**	(20,000)
	8,639	16,709
توزيعات أرباح نقدية محتجزة (ب)	**3,487,073**	3,045,885
موظفون مدينون	**11,973**	19,364
مصاريف مدفوعة مقدما	**11,663**	12,318
تأمينات مستردة	**1,050**	1,050
أخرى	**1,327**	2,763
	3,617,097	3,121,388

(أ) ذمم مستأجرين :
إن أرصدة ذمم المستأجرين لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 90 يوم. إن تحليل أعمار أرصدة ذمم المستأجرين هي كما يلي :

	لم يتأخر سدادها ولم تنخفض قيمتها	تأخر سدادها ولم تنخفض قيمتها		
	أقل من 90 يوم	أكثر من سنة	منخفضة القيمة	المجموع
2016	**84,102**	**11,270**	**167,697**	**263,069**
2015	12,029	11,270	167,697	190,996

كما في 31 ديسمبر 2016، بلغت أرصدة ذمم المستاجرين التي تأخر سدادها ولم تنخفض قيمتها 11,270 دينار كويتي (2015: 11,270 دينار كويتي). إن هذه الأرصدة متعلقة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لهم سابقة في عدم السداد.

(ب) إن توزيعات الأرباح النقدية المحتجزة متعلقة بالأسهم المرهونة المشار إليها في إيضاحات 4 و 6.

(ج) لا تتضمن الفئات الأخرى من الأرصدة المدينة والموجودات الأخرى أي موجودات يوجد انخفاض دائم في قيمتها . إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان كما في تاريخ البيانات المالية هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه ، كما لا تحتفظ الشركة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينين والموجودات الأخرى.

6 - موجودات مالية متاحة للبيع

	2016	2015
مسعرة:		
أسهم ملكية	**3,784,002**	3,932,158
صناديق ومحافظ استثمارية	**3,875,061**	3,560,261
	7,659,063	7,492,419
غير مسعرة:		
أسهم ملكية	**3,650,439**	3,711,726
	11,309,502	11,204,145

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

	2016	2015
الرصيد في بداية السنة	**11,204,145**	11,017,361
إضافات	**246,219**	3,199,169
إستبعادات	**(114,418)**	(138,093)
المحول إلى عقارات قيد التطوير (إيضاح 7)	**-**	(1,749,047)
التغير في القيمة العادلة	**440,823**	(1,124,568)
خسائر الانخفاض في القيمة	**(467,267)**	(677)
الرصيد في نهاية السنة	**11,309,502**	11,204,145

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع استثمارات في أوراق مالية مسعرة بمبلغ 3,703,598 دينار كويتي (2015 – 3,845,383 دينار كويتي) مرهونة كضمان للقضية القائمة بين الشركة والهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية حتى يتم الفصل النهائي في النزاع القضائي القائم بين الشركة وتلك الجهات (إيضاح 10).

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع استثمار في محفظة استثمارية بلغت قيمتها العادلة 3,487,424 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016 (2015 – 3,156,795 دينار كويتي) مدارة من قبل طرف ذي صلة.

إن موجودات مالية متاحة للبيع بقيمة 1,047,266 دينار كويتي (2015 - 1,045,602 دينار كويتي) إدرجت بالتكلفة نظرا لعدم توفر قيمة سوقية عادلة موثوق فيها. ليس لدى الإدارة علم بأية مؤشرات على هبوط قيمة هذه الاستثمارات.

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع مقومه بالعملات التالية:

	2016	2015
دينار كويتي	**10,466,820**	10,410,850
دولار أمريكي	**842,682**	793,295
	11,309,502	11,204,145

7 - عقارات قيد التطوير

يمثل البند حصة ملكية بنسبة 10.983% في حق إنتفاع أرض تقع في منطقة الضباعية مستأجرة من وزارة المالية في دولة الكويت. إن حق الانتفاع مملوك بالتشارك بين الشركة ومستثمرين آخرين من خلال إتفاقية محفظة عقارية، وجاري تطوير العقارات من قبل أحد المستثمرين الآخرين وهو شركة متخصصة في مجال الاستثمارات العقارية.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

	2016	2015
الرصيد في بداية السنة	**1,345,417**	-
إضافات	**54,915**	-
المحول من موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 6)	**-**	1,749,047
خسائر الانخفاض في القيمة	**(43,932)**	(403,630)
الرصيد في نهاية السنة	**1,356,400**	1,345,417

- تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير من قبل مقيمين مستقلين من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات قيد التطوير، قامت الشركة باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام العقارات قيد التطوير:

فئة العقار قيد التطوير	أساس التقييم	المستوى الثاني	المجموع
أراضي	طريقة أسعار السوق المقارنة	**1,356,400**	**1,356,400**

فئة العقار قيد التطوير	أساس التقييم	المستوى الثاني	المجموع
أراضي	طريقة أسعار السوق المقارنة	1,345,417	1,345,417

8 - عقارات استثمارية

	مجمعات تجارية
إضافات	1,791,240
التغير في القيمة العادلة	931,506
في 31 ديسمبر 2015	2,722,746
إضافات	3,215,333
التغير في القيمة العادلة	(901,071)
في 31 ديسمبر 2016	**5,037,008**

- تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم مستقل من ذوي الخبرة والكفاءة المهنية باستخدام أسس وأساليب التقييم المتعارف عليها.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت الشركة باستخدام أسس التقييم الموضحة في البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة وإستخدام العقارات الاستثمارية :

فئة العقار الاستثماري	أساس التقييم	المستوى الثالث	المجموع
مجمعات تجاريه	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	1,821,675	1,821,675

فئة العقار الاستثماري	أساس التقييم	المستوى الثالث	المجموع
مجمعات تجارية	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	2,722,746	2,722,746

- تتضمن العقارات الاستثمارية حصة في عقار بنسبة 64.2% يقع في إمارة دبي - الإمارات العربية المتحدة - بلغت قيمتها العادلة مبلغ 1,821,675 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2016، تم شراء العقار بموجب اتفاقية بيع وشراء مبرمه مع طرف ذي صلة بتاريخ 27 أكتوبر 2015، بمبلغ 5,898,755 دولار أمريكي (المعادل 1,791,240 دينار كويتي)، والتي نصت بنودها على أن يستمر تسجيل العقار بإسم البائع مع احتفاظه بأحقية شراء العقار (call option) من المشتري (الشركة) بنفس مبلغ البيع، وذلك حتى تاريخ 31 أكتوبر 2016، وهو قابل للتجديد سنويا، وقد تم تجديده حتى تاريخ 31 أكتوبر 2017. إن العقار مدار من قبل البائع مقابل عائد سنوي بنسبة 7% من سعر شراء العقار، يدفع للشركة كل ثلاثة أشهر.
- تتضمن العقارات الاستثمارية عقار بمبلغ 3,215,333 دينار كويتي، جاري الإنتهاء من إجراءات تسجيله بإسم الشركة حيث تم اقتناءه خلال السنة الحالية. وعليه، لم تقم إدارة الشركة بإعادة تقيمه. لا تتوقع إدارة الشركة أن يكون هناك فرق مادي بين قيمة العقار في تاريخ الشراء وقيمته العادلة كما في 31 ديسمبر 2016.

9 - أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى

	2016	2015
مصروفات مستحقة	**14,000**	24,500
مستحقات إلى وزارة المالية – إدارة أملاك الدولة	**551,247**	2,761,566
مستحق إلى أطرف ذات صلة (إيضاح 18)	**86,887**	15,388
المستحق إلى حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	**819,558**	772,277
المستحق عن حصة الزكاة	**151,463**	103,908
دائنون آخرون	**289,598**	280,049
	1,912,753	3,957,688

10- مخصص مديونيات لجهات حكومية

في عام 1987 أوكلت الهيئة العامة للاستثمار ("الهيئة") للشركة إدارة محفظة استثمارية وأودعت لديها ودائع نقدية مباشرة وغير مباشرة بما يعادل 466 مليون دولار أمريكي تم تسييل جزء منه وطلبت الهيئة تسييل الجزء الباقي من المحفظة. وبعد مفاوضات بين الطرفين تم إبرام عقد تسوية مديونية رسمي موثق تحت رقم 14 جلد / 7 بتاريخ 27 يناير 1997 اتفق فيه الطرفان على إقرار الشركة بمديونيتها للهيئة بمبلغ 89.9 مليون دينار كويتي والذي يمثل إجمالي الأرصدة لديها حتى 31 أكتوبر 1996 وإلتزمت الشركة بتسديد دفعة مقدمة من رصيد المديونية قدره 8.8 مليون دينار كويتي خلال أسبوع من تاريخ توقيع الاتفاقية وتسديد باقي المديونية على ستة أقساط تبدأ في 31 يناير 1998 وتنتهي في 28 فبراير 2002 ، قيمة كل قسط 14.2 مليون دينار كويتي على أن يكون القسط الأخير بمبلغ 10.6 مليون دينار كويتي بالإضافة إلى فائدة سنوية بواقع 4.75%، وقد قامت الشركة بسداد الدفعة المقدمة والقسط الأول وفوائده في 2 فبراير 1999 بمبلغ 18.9 مليون دينار كويتي.

بتاريخ 24 نوفمبر 1998 تقدمت الشركة بطلب إلى الهيئة لإعادة جدولة القسط الثاني على أربعة أقساط نصف سنوية ووافقت الهيئة على ذلك وإبرم اتفاق آخر لإعادة جدولة القسط الثاني بتاريخ 25 يناير 1999 تضمن إلتزام الشركة بسداد مبلغ 3.18 مليون دينار كويتي و 700 ألف دينار كويتي كجزء من أصل القسط الثاني على أن يتم الدفع في موعد لا يتعدى تاريخ 31 يناير 1999 ، وإعادة جدولة الرصيد المتبقي من القسط الثاني البالغ 13.5 مليون دينار كويتي على أربعة أقساط نصف سنوية متساوية بمبلغ 3.375 مليون دينار كويتي على أن يتم السداد اعتبار من 31 يوليو 1999 حتى 31 يناير 2001 ، بالإضافة إلى فائدة سنوية بنسبة 8.5%، وتنفيذا لذلك قامت الشركة بدفع الدفعة المقدمة كما قامت بسداد القسط الأول وفوائده.

كذلك قامت الشركة بإبرام اتفاقية تسوية مديونية مع الصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية ("الصندوق") موثقة بتاريخ 4 فبراير 1997 ورد فيها إقرار الشركة بمديونيتها للصندوق بمبلغ 49.7 مليون دينار كويتي كما في تاريخ 31 أكتوبر 1996 مضافا إليها الفوائد المتراكمة بواقع 7% من تاريخ 31 ديسمبر 1992 حتى 31 أكتوبر 1996 الناتجة عن أرصدة المحفظة الاستثمارية والودائع التي كانت تديرها الشركة لصالح الصندوق ، وقد إلتزمت الشركة بتسديد دفعة مقدمة من رصيد المديونية بمبلغ 4.36 مليون دينار كويتي خلال أسبوع من تاريخ توقيع الاتفاقية تحتسب عليها فائدة 3% سنويا اعتبارا من 1 يناير 1996 إلى تاريخ السداد ، وتسدد باقي المديونية وقدرها 45.3 مليون على ستة أقساط سنوية بواقع 7.86 مليون دينار كويتي لكل قسط تبدأ في 28 فبراير 1998 وحتى 31 يناير 2002 والقسط السادس بمبلغ 6 مليون دينار كويتي يستحق في 28 فبراير 2002 ، وسداد فائدة سنوية بواقع 3% محتسبة على رصيد المديونية غير المسددة اعتبارا من 1 نوفمبر 1996 بالإضافة إلى غرامة تأخير 8% سنويا.

بتاريخ 23 يناير 1999 أقرت الشركة بمديونيتها تجاه الصندوق البالغة 37.4 مليون دينار كويتي بموجب اتفاق ترتيبات مالية لتسوية المديونية تلتزم بالوفاء بها وفقا لاحكام اتفاقية تسوية المديونية المبرمة بتاريخ 1 ديسمبر 1996.

في 31 يناير 1999 طلبت الشركة من الصندوق الموافقة على ترتيبات مالية ميسرة لتسهيل سداد القسط الثاني وقدره 7.8 مليون دينار كويتي وذلك عن طريق تحويل موجودات عينية للصندوق على شكل أسهم شركات كويتية مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية (إيضاحات 4 و 6).

بتاريخ 13 مايو 2008 أبرمت الشركة عقد أقرت فيه بأنها مدينة للهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية بمبلغ 58 مليون دينار كويتي و 31 مليون دينار كويتي على التوالي وإلتزمت بسدادها خلال ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع العقد والذي تضمن إلتزام أطرافه على أن هناك مسائل محل خلاف تتعلق باستحقاق فوائد المديونية طبقا للعقود الموقعه سلفا ، واحتفظ الأطراف بحقهم في اللجوء إلى القضاء لحسم تلك المسائل بحكم نهائي. كما تم الاتفاق على أنه في حالة عدم قيام الشركة بسداد أصل المديونية خلال مدة الثلاثة أشهر تسري على المبالغ الغير مسدده غرامة تأخير بواقع 8% حتى تمام السداد. وقد قامت الشركة بسداد أصل المديونية المستحقة ولم تقم بسداد باقي المبالغ المتمثلة في الفوائد المستحقة.

ولما كان سداد هذه المديونية يتم من خلال بيع أصول تمتلكها الشركة ومحجوز عليها ومرهونه لصالح الهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية ، فقد اتفقوا على تعيين الشركة الكويتية للمقاصة – ش.م.ك. بصفتها كأمين عدل من خلال استلام وإيداع الأصول والمبالغ لديها في حساب خاص سدادا للمديونية المستحقة.

قام كل من الهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية برفع الدعوى رقم 2009/1933 تجاري/ مدني/ كلي والتي نظرتها محكمة أول درجة بتاريخ 19 يناير 2009 وقضت برفض الدعوى واستندت في حكمها أن المدعيين لم يقدما بيان بكيفية احتساب الفوائد وجملتها وعجزا بذلك عن إثبات طلبهما الذي يمثل قيمة الفوائد المستحقة .

وقد قام كل من الهيئة العامة للاستثمار والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية بالطعن على الحكم الصادر من محكمة أول درجة بالاستئناف التي قضت في جلستها بتاريخ 25 مايو 2011 بقبول الاستئناف شكلا وقبل الفصل في الموضوع بندب لجنة ثلاثية لتحديد حقوق وإلتزامات جميع الأطراف.

بتاريخ 12 نوفمبر 2014 قضت محكمة الاستئناف – الدائرة التجارية الرابعة عشر بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء بإلزام الشركة (المستأنف عليها) بأن تؤدي للهيئة العامة للاستثمار (المستأنفه الأولى) والصندوق الكويتي للتنمية الاقتصادية العربية (المستأنفه الثانية) مبلغ قدره 21,189,203 دينار كويتي ومبلغ 11,615,125 دينار كويتي على التوالي. وعليه قامت الشركة بتكوين مخصص مديونيات لجهات حكومية بقيمة الحكم الصادر وبإجمالي مبلغ 32,804,328 دينار كويتي.

بتاريخ 14 ديسمبر 2014 تقدمت الشركة بطلب لمحكمة التمييز حفظ تحت رقم 1826/14 تجاري كلي/02 لوقف تنفيذ الحكم وقضت المحكمة بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه لحين الفصل في الطعن.

بتاريخ 20 نوفمبر 2016، أصدرت محكمة التمييز في دولة الكويت حكما بتمييز الحكم السابق الصادر من محكمة الاستئناف وقضت بقبول الطعن شكلا وفي الموضوع بإحالة أوراق القضية لإدارة الخبراء لإعادة الفحص ، وتم تأجيل القضية لجلسة 1 مايو 2017.

11 - رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به من 21,462,550 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد (2015 – 319,021,960 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد)، وجميع الأسهم نقدية. تم بيان رأس مال الشركة كما يلي:

	2016	2015
رأس المال المصرح به	**2,146,255**	31,902,196
رأس المال غير المدفوع	**(1,000,000)**	-
رأس المال المدفوع	**1,146,255**	31,902,196

12 - احتياطي إجباري

وفقا لمتطلبات قانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة 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.

13 - احتياطي اختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءا على اقتراح مجلس الإدارة.

14 - أسهم خزانة

2016	2015
71,533	1,990,876
13,399	372,926
%0.62	%0.62

عدد الأسهم
التكلفة
النسبة إلى الأسهم المصدرة (%)

15 - إيرادات أخرى

2016	2015
4,966,946	-
-	245
4,966,946	245

المحصل من تسوية دعوى قضائية (أ)
أخرى

(أ) يمثل هذا البند قروض منحتها الشركة قبل غزو دولة الكويت في 2 أغسطس 1990 إلى بعض عملائها مضافا إليها أرصدة الفوائد المستحقة عليها حتى تاريخ 31 ديسمبر 1991، حيث تم شراء تلك المديونيات بالإضافة إلى الفوائد المستحقة عليها من تاريخ 1 يناير 1992 إلى تاريخ 31 ديسمبر 2011 من قبل بنك الكويت المركزي وذلك بموجب أحكام قضائية نهائية.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت الشركة بشطب القرض البالغ رصيده 2,749,664 دينار كويتي والفوائد المستحقة عليه البالغة 2,396,069 دينار كويتي من دفاتر الشركة وذلك لطلب الشركة من بنك الكويت المركزي إلغاء النشاط التمويلي للشركة بهدف تعديل أغراض الشركة لتصبح شركة قابضة.

بتاريخ 18 مايو 2016 أصدرت محكمة التمييز في دولة الكويت حكما نهائياً لصالح الشركة يلزم بنك الكويت المركزي بشراء هذه المديونية وفوائدها المستحقة، وقد تم تحصيل مبلغ 4,966,946 دينار كويتي كتحصيل لهذا القرض والفوائد المستحقه عليه.

16 - صافي أرباح (خسائر) أرباح الاستثمارات

2016	2015
662,187	(2,541,227)
-	(164,740)
(56,198)	20,914
701,946	1,452,695
1,307,935	(1,232,358)

أرباح (خسائر) غير محققة من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (إيضاح 4)
خسائر محققة من بيع موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(خسائر) أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
إيرادات توزيعات أرباح

17 - ربحية (خسارة) السهم

ليس هناك أسهم مالية مخففة متوقع إصدارها. إن المعلومات الضرورية لاحتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة بعد خصم أسهم الخزينة كما يلي :

2016	2015
5,158,622	(927,147)
11,462,550	11,462,550
(71,533)	(71,533)
11,391,017	11,391,017
452.87	(81.39)

ربح (خسارة) السنة

الأسهم القائمة:
المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة (سهم)
المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزانة (سهم)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
ربحية (خسارة) السهم (فلس)

بلغت خسارة السهم الأساسية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، 2.92 فلس قبل إعادة احتسابها بتأثير تخفيض رأس المال.

18 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات صلة

قامت الشركة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الاعتيادي كالمساهمين الرئيسيين، وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات قد تم الموافقة عليها من قبل إدارة الشركة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة هي كما يلي:

الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي

	مساهمين	أطراف ذات صلة أخرى	المجموع 2016	المجموع 2015
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**7,427,994**	**-**	**7,427,994**	6,562,018
عقار استثماري	**-**	**1,821,675**	**1,821,675**	2,722,746
أرصدة مدينة وموجودات أخرى	**-**	**-**	**-**	1,111
أرصدة دائنة ومطلوبات أخرى (إيضاح 9)	**(1,726)**	**(85,161)**	**(86,887)**	(15,388)

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر:

	مساهمين	أطراف ذات صلة أخرى	المجموع 2016	المجموع 2015
صافي أرباح (خسائر) استثمارات	**865,976**	-	**865,976**	(1,735,422)
أتعاب إدارة واستشارات	**(372,668)**	-	**(372,668)**	(180,000)
مزايا الإدارة العليا :				
مزايا قصيرة الأجل			**39,673**	148,484
مكافاة رئيس مجلس الإدارة			**30,000**	-

19 - المطالبات القضائية

توجد لدى الشركة مطالبات قضائية تتمثل في قضايا مرفوعة من الشركة ضد الغير ومن الغير ضد الشركة، والذي ليس بالإمكان تقدير النتائج التي سوف تترتب عليها إلى أن يتم البت فيها من قبل القضاء، وفي رأي إدارة الشركة فإنه لن يكون لهذه المطالبات القضائية تأثير سلبي مادي على البيانات المالية للشركة. وعليه، لم تقم إدارة الشركة بقيد مخصصات إضافية عن هذه القضايا نظرا لوجود مخصصات كافية عنها كما في تاريخ البيانات المالية المرفقة.

20 - إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل، أرصدة مدينة وموجودات أخرى، الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ، الموجودات المالية المتاحة للبيع وأرصدة دائنة ومطلوبات أخرى، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم الشركة حاليا مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

مخاطر سعر الفائدة :

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها.

يبين الجدول التالي أثر حساسية التغير المعقول المحتمل في أسعار الفائدة مع ثبات المتغيرات الأخرى على ربح الشركة من خلال أثر تغيير معدل فائدة الإقتراض.

	2016		
	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	أرصدة الودائع كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر
الودائع البنكية قصيرة الأجل بالدينار الكويتي	**± 0.5%**	**1,634,276**	**8,171**

	2015		
	الزيادة (النقص) في معدل الفائدة	أرصدة الودائع كما في 31 ديسمبر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر
الودائع البنكية قصيرة الأجل بالدينار الكويتي	± 0.5%	1,606,425	8,032

مخاطر الائتمان :

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل أساسا في نقد ونقد معادل. إن أرصدة البنوك والودائع البنكية قصيرة الأجل مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة .

إن الحد الأعلى لتعرض الشركة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك والودائع البنكية قصيرة الأجل.

مخاطر العملة الأجنبية :

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض الشركة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. و يمكن للشركة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية.

وتحرص الشركة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي.

يظهر البيان التالي حساسية التغيرات المحتملة والمعقولة في أسعار صرف العملات الأجنبية المستخدمة من قبل الشركة مقابل الدينار الكويتي :

	2016		
	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
دولار أمريكي	± 5%	± 61,229	± 66,057
دينار بحريني	± 5%	± 16,099	-
دينار أردني	± 5%	± 42,662	-

	2015		
	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
دولار أمريكي	± 5%	± 37,426	± 23,503
دينار بحريني	± 5%	± 12,488	-
دينار أردني	± 5%	± 135,720	-

مخاطر السيولة :

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة الشركة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . ولإدارة هذه المخاطر تقوم الشركة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للشركة من خلال الإحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

إن استحقاق الموجودات والمطلوبات كما في 31 ديسمبر كما يلي :

2016	خلال شهر واحد	1 إلى 3 أشهر	3 إلى 12 شهرا	1 إلى 5 سنوات	المجموع
الموجودات :					
نقد ونقد معادل	3,106,013	1,634,276	-	-	4,740,289
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	15,856,812	-	15,856,812
أرصدة مدينة وموجودات أخرى	-	-	3,617,097	-	3,617,097
موجودات مالية متاحة للبيع	-	-	-	11,309,502	11,309,502
عقارات قيد التطوير	-	-	-	1,356,400	1,356,400
عقارات استثمارية	-	-	-	5,037,008	5,037,008
مجموع الموجودات	3,106,013	1,634,276	19,473,909	17,702,910	41,917,108
المطلوبات :					
أرصدة دائنة ومطلوبات اخرى	3,444	6,241	75,056	1,828,012	1,912,753
مخصص مديونيات لجهات حكومية	-	-	-	32,804,328	32,804,328
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	124,575	124,575
مجموع المطلوبات	3,444	6,241	75,056	34,756,915	34,841,656

2015	خلال شهر واحد	1 إلى 3 أشهر	3 إلى 12 شهرا	1 إلى 5 سنوات	المجموع
الموجودات :					
نقد ونقد معادل	3,110,959	1,666,417	-	-	4,777,376
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	-	15,194,625	-	15,194,625
أرصدة مدينة وموجودات أخرى	-	-	3,121,388	-	3,121,388
موجودات مالية متاحة للبيع	-	-	-	11,204,145	11,204,145
عقارات قيد التطوير	-	-	-	1,345,417	1,345,417
عقارات استثمارية	-	-	-	2,722,746	2,722,746
مجموع الموجودات	3,110,959	1,666,417	18,316,013	15,272,308	38,365,697
المطلوبات :					
أرصدة دائنة ومطلوبات اخرى	582	24,500	292,533	3,640,073	3,957,688
مخصص مديونيات لجهات حكومية	-	-		32,804,328	32,804,328
مخصص مكافأة نهاية الخدمة	-	-	-	167,058	167,058
مجموع المطلوبات	582	24,500	292,533	36,611,459	36,929,074

مخاطر أسعار أدوات الملكية :

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات الشركة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وموجودات مالية متاحة للبيع. لادارة هذه المخاطر، تقوم الشركة بتنويع القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الاستثمارية.

يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغييرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى الشركة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية.

	2016		
	التغير في سعر أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
بورصة الكويت	± 5%	± 632,339	± 189,200
بورصة البحرين	± 5%	± 49	-

	2015		
	التغير في سعر أدوات الملكية	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
بورصة الكويت	± 5%	± 599,536	± 196,597
بورصة البحرين	± 5%	± 54	-

21- قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الموجودات المالية والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أوالخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع، والموجودات غير المالية كالعقارات قيد التطوير والعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية.

تمثل القيمة العادلة المبلغ الممكن إستلامه من بيع الأصل أو الممكن دفعه لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الالتزام بإحدى الطرق التالية:

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

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية من خلال مستوى قياس متسلسل إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي:

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المتماثلة.
- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحا إما بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم التي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل البنود المسجلة بالقيمة العادلة طبقا لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة:

	2016			
	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	13,846,522	-	2,010,290	15,856,812
موجودات مالية متاحة للبيع	3,784,002	3,875,061	2,603,173	10,262,236
	17,630,524	3,875,061	4,613,463	26,119,048

	2015			
	المستوى الأول	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	13,282,010	-	1,912,615	15,194,625
موجودات مالية متاحة للبيع	3,932,158	3,560,261	2,666,124	10,158,543
	17,214,168	3,560,261	4,578,739	25,353,168

يوضح الجدول التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية للموجودات ضمن المستوى الثالث والمسجلة بالقيمة العادلة:

	في 1 يناير 2016	إضافات (إستردادات)	الخسارة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر	الخسارة المسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	**في 31 ديسمبر 2016**
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	**1,912,615**	**161,214**	**(63,539)**	**-**	**2,010,290**
موجودات مالية متاحة للبيع					
- أسهم	**2,666,124**	**-**	**-**	**(62,951)**	**2,603,173**

	في 1 يناير 2015	إضافات (إستردادات)	الربح المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر	الربح المسجل في بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	في 31 ديسمبر 2015
موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	-	1,196,912	715,703	-	1,912,615
موجودات مالية متاحة للبيع					
- أسهم	1,229,766	738,450	-	697,908	2,666,124

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية. لقد قدرت إدارة الشركة أن القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظرا لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني والثالث خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعتراف بها في البيانات المالية على أساس دوري، تحدد الشركة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف إستنادا إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل في نهاية كل فترة مالية.

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات قيد التطويروالعقارات الاستثمارية في الإيضاحات رقم (7)، (8) .

22- ادارة مخاطر الموارد المالية

إن هدف الشركة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة راس المال.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن للشركة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة ، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة.