

شركة اوكيانا العقارية (ش. م. ث. م.)
OQYANA
REAL ESTATE COMPANY (K.S.C.C.)

الجمعية العامة العادية

شركة اوكيانا العقارية (ش.م.ك.م)

السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018

جدول أعمال اجتماع الجمعية العمومية العامة العادية لشركة أوكيانا العقارية

ش.م.ك (مقفلة)

للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 .

1. سماع تقرير مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه.
2. سماع تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه.
3. سماع تقرير مراقب الحسابات عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليه.
4. مناقشة البيانات المالية وحساب الأرباح والخسائر للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 والمصادقة عليها.
5. سماع تقرير المخالفات والجزاءات التي تم توقيعها على الشركة من قبل الجهات الرقابية (ان وجدت)
6. مناقشة تقرير التعاملات التي تمت مع اطراف ذات صلة أو مستتم .
7. مناقشة توصية مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح للمساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
8. مناقشة توصية مجلس الإدارة عدم صرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، والمصادقة عليها .
9. الموافقة على إخلاء طرف أعضاء مجلس الإدارة وإبراء ذمتهم فيما يتعلق بتصرفاتهم القانونية والمالية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
10. مناقشة اقتراح مجلس الإدارة على ان تقوم الشركة بدفع الزكاة عن المساهمين ، وتخويل مجلس الادارة بصرف المبلغ المخصص للزكاة في الأوجه التي يراها مناسبة .
11. إنتخاب اعضاء مجلس الادارة لثلاث سنوات قادمة 2019 ، 2020 ، 2021 .
12. تعيين أو إعادة تعيين مراقب الحسابات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.
13. تعيين أو إعادة تعيين هيئة الرقابة الشرعية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتخويل مجلس الإدارة بتحديد أتعابه.


عيسى يوسف الشمران
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة أوكيانا العقارية (ش.م.ك.)
OQYANA™
REAL ESTATE COMPANY (K.S.C.C.)

تقرير مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم

حضرات السادة المساهمين،،،،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،،،

يطيب لي بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والجهاز الإداري للشركة أن نتقدم إليكم بالتقرير السنوي للشركة عن السنة المنتهية في 2018/12/31 .

الإخوة المساهمين الأفاضل،،،،،

لا تزال الشركة تحتفظ بأصولها في مشروع جزر العالم بدبي ، وما زالت تبحث عن اية فرص لتعزيز قيمة اصول الشركة والمحافظة على كيانها .

وما زالت الشركة تواصل جهودها واتصالاتها مع كبار المطورين والمستثمرين للنهوض بهذا الاستثمار .

وفي مملكة البحرين ممثلة في مشروع مدينة الحدائق المائية ، حيث استمر التزام الشركة بنهجها بالمحافظة على اصول الشركة من الأكل أو البيع . وذلك بموجب ما تم توضيحه للجمعية العامة لعام 2017.

وفي نفس الوقت تواصل الإدارة جهودها من اجل البحث عن بدائل تمويلية اخرى كالشراكة مع بعض المستثمرين واقتناص أي فرصة مناسبة تكون في صالح الشركة.

إخواني الأعزاء، يسرني أن استعرض معكم أهم النتائج المالية التي حققتها الشركة خلال السنة .

1- الأصول والخصوم:

تشير البيانات المالية المرفقة للشركة بأن مجموع أصول الشركة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م قد بلغ 154,849,596 د.ك مقارنة بسنة 2017 التي بلغت 181,879,280 د.ك. كما بلغ إجمالي المطلوبات للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مبلغ قدره 49,350,927 د.ك لمقارنة بسنة 2017 التي بلغت 46,886,742 د.ك.

2- حقوق المساهمين:

بلغ إجمالي حقوق المساهمين 105,498,669 دك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بالمقارنة مع مبلغ 134,992,538 دك في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

3- الإيرادات والمصروفات:

فيما يتعلق ببيان الدخل فقد حققت الشركة خسارة إيرادات بلغت 26,268,105 دك للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بالمقارنة مع خسارة إيرادات بمبلغ 17,829,093 دك في السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 .

أما بالنسبة للمصاريف والأعباء الأخرى فقد بلغت 2,529,051 دك للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مقارنة بمبلغ 2,374,984 دك. لسنة 2017.

وعليه فقد حققت الشركة صافي خساره للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بمقدار 28,797,156 دك مقارنة مع خسارة قدرها 20,204,077 دك للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وقد بلغت خسارة السهم للسنة 19.18 فلس كويتي.

وفي النهاية نتقدم بالشكر الجزيل إلى العلماء الأكفاح رئيس وأعضاء هيئة الرقابة الشرعية وإلى الإدارة التنفيذية به لما بذلته من جهود كبيرة للحفاظ على أصول الشركة وتقليل الآثار الناتجة عن الأزمة الاقتصادية العالمية .
آملين من الله عز وجل أن نحقق نتائج أفضل في العام القادم وأن نساهم في دفع عجلة اقتصادنا الوطني لمزيد من التطور والرفاهية في ظل راعي نهضتنا حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين وسمو رئيس مجلس الوزراء

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،


عيسى يوسف الشعلان
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة أوقيانا العقارية (ش.م.ك.س.)
OQYANA™
REAL ESTATE COMPANY (K.S.C.C.)

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

باطلاعنا على عقود وانشطة شركة اوكيانا العقارية التي عرضت على الهيئة ، وبناءا على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على اعمال الشركة تباعا ، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الاسلامية ونقر بأن عقود وانشطة الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 م ، قد تمت وفق احكام الشريعة الاسلامية ، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها .

الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذكور

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عصام خلف العزى

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / ياسر عجيل النشمي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

شركة أوكيانا العقارية
شركة مساهمة كويتية (مغلقة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة أوكيانا العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان

- أ
ب
ج
د
هـ

بيان المركز المالي المجمع
بيان الربح أو الخسارة المجمع
بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع

صفحة
28 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

المبادء/ المساهمين المحترمين
شركة أوكيانا العقارية
شركة مساهمة كويتية (مقفلة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة أوكيانا العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018 وكذلك بيان الربح أو الخسارة أو الدخل أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المالية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم "مسؤوليات منسق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("ميثاق الأخلاقيات") الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسؤوليتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور ذات أهمية

بدون التحفظ برأينا، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 4,123,365 دينار كويتي وقد تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على فرضية الاستمرارية.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى، ولا نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الاطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءاً مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة في إعداد البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعيار الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والافصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمون على الحوكمة مسئولين عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمع فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءاً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهرية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظم الرقابة الداخلي.

- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.

- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.

- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي بناءاً على أدلة التدقيق، التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بالأحداث أو ظروف قد تؤثر شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أصل المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.

- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسئولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحوكمة فيما يتعلق – ضمن أمور أخرى – بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم ونظمها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظمها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع. باستثناء مخالفة الشركة لنشاطها كما هو مذكور بالإيضاح رقم 6.

عبدالله المحامى

عبدالله

علي عبدالرحمن الصاوي
مراتب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

2 يونيو 2019
دولة الكويت



شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	إيضاح	موجودات
			موجودات متداولة
1,684,793	1,532,829	5	نقد ونقد معادل
33,431	33,431	6	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
366,326	65,937	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,084,550	1,632,197		
			موجودات غير متداولة
-	18,701	8	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
18,701	-	8	إستثمارات متاحة للبيع
954,914	770,896	9	إستثمار في شركة زميلة
22,678,981	18,296,332	10	عقارات إستثمارية قيد التطوير
156,142,131	134,131,467	11	عقارات إستثمارية
1	1		موجودات غير ملموسة
2	2		ممتلكات ومعدات
179,794,730	153,217,399		مجموع الموجودات
181,879,280	154,849,596		
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
5,686,959	5,755,562	12	دائنون ومصاريف مستحقة
			مطلوبات غير متداولة
40,968,428	43,367,531	13	تمويل لأجل
231,355	227,834		مكافأة نهاية الخدمة
41,199,783	43,595,365		مجموع المطلوبات
46,886,742	49,350,927		
			حقوق الملكية
150,160,000	150,160,000	14	رأس المال
13,455,673	12,758,960		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(28,623,135)	(57,420,291)		خسائر متراكمة
134,992,538	105,498,669		مجموع حقوق الملكية
181,879,280	154,849,596		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

المسيد/ عيسى يوسف الشميلان
نائب رئيس مجلس الإدارة

المهندس/ زياد عبد اللطيف جناحي
رئيس مجلس الإدارة

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	إيضاح	
			الإيرادات
183,067	-		ربح محقق من بيع إستثمارات عقارية
(106,511)	(191,562)	9	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة زميلة
(2,529,619)	(4,549,549)	10	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية قيد التطوير
(12,913,462)	(23,225,013)	11	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
(3,475,564)	1,695,026		ربح/(خسارة) من فروق عملات اجنبية
1,012,996	2,993		إيرادات أخرى
(17,829,093)	(26,268,105)		
(2,063,030)	(2,033,489)		المصروفات والأعباء الأخرى
(311,954)	(196,799)	17	تكاليف تمويل
-	(298,763)		مصرفات عمومية وإدارية
(20,204,077)	(28,797,156)		مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(13.46)	(19.18)	18	صافي خسارة السنة
			خسارة المسهم (فلس)

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	
(20,204,077)	(28,797,156)	صافي خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
		فروق ترجمة عملات أجنبية
888,270	(696,713)	إجمالي (خسارة) / ربح الدخل الشامل الآخر للسنة
888,270	(696,713)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
(19,315,807)	(29,493,869)	

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

المجموع	خسائر مقراكمه	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية	إحتياطي إختيارى	إحتياطي قانونى	رأس المال	
154,308,345	(158,437,370)	12,567,403	18,839,156	18,839,156	262,500,000	الرصيد في 1 يناير 2017
-	112,340,000	-	-	-	(112,340,000)	إطفاء الضمان المتراكمه في رأس المال
-	37,678,312	-	(18,839,156)	(18,839,156)	-	إطفاء الإحتياطيات في الضمان المتراكمه
(19,315,807)	(20,204,077)	888,270	-	-	-	إجمالي الضمان الشاملة للسنة
134,992,538	(28,623,135)	13,455,673	-	-	150,160,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2017
134,992,538	(28,623,135)	13,455,673	-	-	150,160,000	الرصيد في 1 يناير 2018
(29,493,869)	(28,797,156)	(696,713)	-	-	-	إجمالي الضمان الشاملة للسنة
105,498,669	(57,420,291)	12,758,960	-	-	150,160,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2018

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2017	2018	
(20,204,077)	(28,797,156)	الأنشطة التشغيلية صافي خسارة للسنة
		تعديلات
28,217	14,229	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
106,511	191,562	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة زميلة
		خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات
2,529,619	4,549,549	الاستثمارية قيد التطوير
12,913,462	23,225,013	خسارة غير محققة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
-	298,763	مخصص خسائر التماثلية متوقعة
(1,012,996)	-	إيرادات أخرى
2,813,248	(1,356,786)	(أرباح)/خسائر من فروق عملات أجنبية
(183,067)	-	ربح محقق من بيع إستثمارات عقارية
2,063,030	2,033,489	تكاليف تمويل
(946,053)	158,663	صافي الربح/(الخسارة) المعدل قبل التغير في بنود رأس المال العامل
(7,996)	2,189	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(96,918)	-	عقارات إستثمارية
706,453	(297,326)	داننون ومصاريف مستحقة
(19,664)	(19,212)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(364,178)	(155,686)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(6,712)	-	المنفوع لشراء استثمارات عقارية
2,014,886	-	المحصل من بيع استثمارات عقارية
2,008,174	-	صافي النقد الناتج من الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
33,946	-	تمويل لأجل
33,946	-	صافي النقد الناتج من الأنشطة التمويلية
		ترجمة عملات أجنبية
270	3,722	
1,678,212	(151,964)	صافي التغير في النقد والنقد المعادل
6,581	1,684,793	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,684,793	1,532,829	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

1- التأسيس والنشاط

شركة أوكيانا العقارية - شركة مساهمة كويتية مقفلة هي شركة مسجلة بدولة الكويت تم تأسيسها وتوثيقها لدى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق بوزارة العدل تحت رقم 1254/جلد 1 بتاريخ 7 أبريل 2002.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

- الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم كما يلي:
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها ما عدا قسائم السكن الخاص داخل الكويت وخارجها لحساب الشركة وإدارة أملاك الغير العقارية على أن لا يتعارض ذلك مع القوانين المعمول بها.
 - تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
 - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
 - القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
 - استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة. ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعارفاً على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركات التابعة لها نفس أنشطة الشركة الأم.

إن عنوان الشركة الأم هو ثمرق - شارع الشهداء - مركز الراية - صلدوق بريد 26334 الصلفة - الرمز الجريدي 13124 - دولة الكويت.

تم الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أوكيانا العقارية شركة مساهمة كويتية (مقفلة) وشركاتها التابعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 طبقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 2 يونيو 2019 إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة والمعدلة

(1/2) المعايير التي دخلت حيز التنفيذ مؤخراً والتعديلات والتصحيحات التي طرأت عليها قامت المجموعة بإعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 اعتباراً من 1 يناير 2018. نوضح أدناه طبيعة التغييرات التي ظهرت نتيجة لإعتماد وتطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة مع بيان مدى تأثيرها. هناك العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى التي سوف يتم تطبيقها للمرة الأولى في عام 2018 ، بيد أن هذه التعديلات والتفسيرات ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأية معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولم يحن موعد سريتها بعد.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للمنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
 "جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

• **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 - إيرادات عقود العملاء**
 إصدار المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 قد ألغى المعيار المحاسبي الدولي رقم 11 "عقود الإنشاء" ومعيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيراد" إضافة إلى الإفصاحات والتفسيرات ذات الصلة. يتم تطبيق هذا المعيار على جميع الإيرادات الناجمة عن عقود العملاء مع وجود بعض الاستثناءات المحدودة. ينطوي المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 على خمس خطوات يمكن الاعتماد عليها عند الاعتراف بالإيراد الناجم عن عقود العملاء، حيث يتطلب ذلك أن يتم الاعتراف بالإيراد بمبلغ يعكس المقابل التي تتوقع الشركة أن تحصل عليه نظير تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل.

يتطلب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 15 أنه يتعين على المنشأة حال قيامها بتطبيق كل خطوة من الخطوات الخمس المحددة على عقود العملاء أن تقوم بممارسة الأحكام مع الأخذ بعين الاعتبار جميع الوقائع والظروف ذات الصلة التي توافرت. كما يحدد المعيار المحاسبة الخاصة بالتكاليف الإضافية الخاصة بإبرام العقد والتكاليف المرتبطة مباشرة بتنفيذ العقد. علاوة على أن المعيار يتطلب أيضاً عرض إفصاحات شاملة.

قامت المجموعة باعتماد وتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 باستخدام طريقة التأثير المتراكم (بدون الوملائ العملية)، بحيث يكون تأثير التطبيق المبدئي لهذا المعيار المعترف به هو نفس تاريخ التطبيق المبدئي له كما في 1 يناير 2018). وبناءً على ذلك، لم يتم إعادة عرض المعلومات المعروضة لعام 2017 - أي أنه قد تم عرضها كما تم سابقاً ضمن المعيار المحاسبي الدولي رقم 18 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 والتفسيرات ذات الصلة، علاوة على ذلك، فإن متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 لم يتم تطبيقها بشكل عام على معلومات المقارنة.

لا يوجد تأثير ملموس نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 على بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر أو بيان المركز المالي.

• **المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية"**
 إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" الذي تم إصداره قد حل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الأدوات المالية: "الإعتراف والقياس" وذلك للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، مع الجمع بين الجوانب الثلاثة للمحاسبة الخاصة بالأدوات المالية: التصنيف والقياس، انخفاض القيمة ومحاسبة التحوط.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ليس له تأثير على الرصيد الافتتاحي للاحتياطيات والأرباح المحتفظ بها.

أ. **تصنيف وقياس الأصول المالية والالتزامات المالية**
 يشتمل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاثة فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: القياس بالتكلفة المطفأة والقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر والقيمة العادلة في بيان الربح أو الخسارة. يستند تصنيف الأصول المالية بموجب المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 بشكل عام على نموذج العمل الذي يتم فيه إدارة الأصل المالي وخصائص التدفقات النقدية المتعلقة. المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 يلغي الفئات السابقة الواردة بالمعيار المحاسبي الدولي رقم 39 المحتفظ به حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينون والمتاحة للبيع. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، فإنه لا يتم فصل المشتقات الواردة بالعمود إذا كان العقد الاسمي أصل مالي حسب نطق المعيار. بدلاً من ذلك يتم تقييم الأداة المالية المختلطة ككل لغرض هذا التصنيف.

يظل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 محتفظاً إلى حد كبير بالمتطلبات الحالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الخاصة بتصنيف وقياس الالتزامات المالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

ب. انخفاض قيمة الأصول المالية

من خلال تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ، فإنه يتم إحلال لمودج "الخسارة المتكبدة" الوارد في المعيار المحاسبي الدولي رقم 39 بنموذج "خسارة الائتمان المتوقعة" ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديدة على الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة والأصول التعاقدية واستثمار أدوات الدين بالقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر ، ولكنه لا ينطبق على الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9 ، يتم إثبات خسائر الائتمان في وقت أبكر عما هو وارد وفق المعيار المحاسبي الدولي رقم 39.

أثر تطبيق نموذج انخفاض القيمة الجديد

فيما يتعلق بالذمم التجارية المدينة والذمم المدينة الأخرى الواردة بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج الإنخفاض، فإنه من المتوقع بشكل عام زيادة خسائر الإنخفاض في القيمة لتصبح أكثر تقلباً.

وقد تبين للمجموعة بأن تطبيق الإنخفاض في متطلبات المعيار رقم 9 كما في 1 يناير 2018 ليس له أثر ملموس على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

ج. الانتقال

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية الناتجة في تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 باستخدام طريقة الأثر المتراكم. وقد تم إعفاء المجموعة من إعادة بيان معلومات المقارنة للفترة السابقة.

يتم إثبات الفروق في القيم الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في الأرباح المحتفظ بها كما في 1 يناير 2018. وبناءً على ذلك ، فإن المعلومات المعروضة لسنة 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 ، غير أنها تعكس فقط متطلبات المعيار المحاسبي الدولي رقم 39.

تم إجراء تقييم على أمدان الوقائع والظروف التي توافرت في تاريخ التطبيق المبدي.

• التفسير رقم 22 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية بشأن معاملات العملات الأجنبية والمقابل المقدم

يوضح التفسير أنه في حال قيام المنشأة بتحديد سعر الصرف الفوري لغرض استخدامه للاعتراف المبدي بالأصل غير النقدي أو المصاريف أو الدخل (أو جزء منه) الخاص به وعدم الاعتراف بالأصول أو الإلتزامات غير النقدية المرتبطة بالمقابل المقدم ، فإن تاريخ المعاملة هو تاريخ الاعتراف المبدي بالأصل أو الإلتزام غير النقدي المرتبط بعملية المقابل المقدم. في حال وجود العديد من صفقات الدفع والإستلام المقدم ، فإنه يتعين على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة الخاصة بكل صفقة دفع أو إستلام مقدم. هذا التفسير ليس له أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(2/2)

المعايير الجديدة والمعدلة التي صدرت ولم تدخل حيز التنفيذ بعد والقابلة للتطبيق المبكر
إن معايير التقارير المالية الدولية الجديدة والمعدلة أدناه ("المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية" أو "المعايير") القابلة للتطبيق المبكر للسنوات المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ولم تدخل حيز التنفيذ حتى فترة لاحقة.

لم يتم تطبيق هذه المعايير عند إعداد هذه البيانات المالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبلغ بالدينار الكويتي"

(أ) التطبيق المتوقع أن يكون له تأثير على البيانات المالية للمجموعة (لاحقاً):

- المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16
تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "عقود الإيجار" وايضاً التفسير رقم 4 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية لتحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد إيجار وعلى التفسير رقم 15 الصادر عن لجنة المعايير الدولية حوافز التشغيل والتشغيلي و التفسير رقم 27 الصادر عن لجنة المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية وذلك لتقييم طبيعة المعاملات التي تشكل النموذج القانوني للتأجير. إن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 يحدد مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح الخاصة بعقود الإيجار ، كما يتطلب من المستأجرين إدراج جميع عقود الإيجار وفق نموذج واحد في الميزانية العمومية كما هو الحال بالنسبة لعقود التأجير التمويلي حسب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. يتضمن المعيار إستثنائين بالنسبة للمستأجرين - الاستثناء الأول هو لصالح إيجار الأصول "ذات القيمة المنخفضة" (مثل: الحواسيب الشخصية) والاستثناء الثاني يتعلق بعقود الإيجار قصيرة الأجل (بعبارة أخرى عقود الإيجار لمدة 12 شهراً أو أقل). في تاريخ إبرام عقد الإيجار يعترف المستأجر بالتزامه بدفع قيمة الإيجارات (بعبارة أخرى بالتزام الإيجار) وبأصل يمثل حق استخدام ذلك الأصل خلال فترة الإيجار (بعبارة أخرى حق استخدام الأصل).

يُطلب من المستأجرين الاعتراف بشكل منفصل بمصروف الفائدة على التزام الإيجار ومصروف الاستهلاك على حق استخدام الأصل. إضافة إلى أنه يُطلب من المستأجرين إعادة تقييم الالتزام المالي عند وقوع أحداث معينة (على سبيل المثال: تغيير مدة عقد الإيجار ، تغيير في قيمة مدفوعات الإيجارات نتيجة لحدوث تغيير في المؤشر أو السعر الذي يستخدم لتحديد تلك المدفوعات). سوف يعترف المستأجر بشكل عام بمبلغ إعادة تقييم التزام الإيجار كتعديل لحق استخدام الأصل.

لا يوجد تغيير جوهري في معنوية المؤجرين بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن المحاسبة الحالية بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجرون في تصنيف جميع عقود الإيجار باستخدام مبدأ التصنيف نفسه كما هو الحال في معيار المحاسبة الدولي 17 مع التمييز بين نوعين من عقود الإيجار: التأجير التشغيلي والتأجير التمويلي.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 والذي يطبق على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 ، من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر شمولية من تلك الإفصاحات المطلوبة بمقتضى المعيار المحاسبي الدولي رقم 17. تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 على بياناتها المالية لاحقاً.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
ومركزها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

(ب) التطبيق المتوقع ألا يكون له تأثير على البيانات المالية للمجموعة:

تاريخ سريان المعيار والتعديل	الوصف
1 يناير 2019	- التفسير رقم 23 "عدم التيقن بشأن معالجة ضريبة الدخل" - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 9: "مزايا الدفع مقدماً مع التعويض السلبي" - التعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم (19): "تعديل الخطة أو التقيد أو التسوية" - التعديلات التي طرأت على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: "المنافع طويلة الأجل في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة" - دورة التحسينات السنوية 2015-2017 (صدرت في ديسمبر 2017).
1 يناير 2021	- التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 - "دمج الأعمال" - التعديلات التي طرأت على تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 11 "الترتيبات المشتركة" - التعديلات التي طرأت على تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 "ضرائب الدخل" - التعديلات التي طرأت على تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 "تكاليف الاقتراض" - المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 17 " عقود التأمين" - التعديلات التي طرأت على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: "بيع أو المساهمة في الأصول بين المستثمر والشركة الزميلة أو المشروع المشترك".
تدقيقه تحديد تاريخ سريان بعد	
3-	تأمينات تمحاسبية الهامة
(1/3)	أسس إعداد البيانات المالية تم إعداد هذه البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات بدولة الكويت.
(2/3)	العرف المحاسبي - يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية متبعين مبدأ الاستحقاق المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلياً في السياسات والإيضاحات المرفقة. - يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.
(3/3)	أسس التجميع إن البيانات المالية المجمعة للشركة الأم تتكون من شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة الأم") ومركزها التابعة (يشار إليهما معاً "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم (4). إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها. تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما: - تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها. - التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها. - تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتؤثر على عائداتها.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم وملكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

يتم ادراج البيانات المالية للشركات التابعة المستحوذ عليها أو المستبعدة ضمن البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال اضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم اعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتمثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس التاريخ أو بتاريخ لايتجاوز ثلاثة أشهر قبل نهاية السنة المالية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية ممتثلة. يتم اجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الهامة أو الأحداث الأخرى التي وقعت بين تواريخ نهاية السنة المالية للشركات التابعة وتاريخ نهاية السنة المالية للشركة الأم.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأصول والحصص غير المسيطرة تمتثل في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. ان الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق ملكية. في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بالحصول والتميز من الشركة التابعة من بين المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محقق به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

دمج الاعمال والشهرة (4/3)

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأصول بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكديدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم اصدارها من قبل الشركة الأم كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم اثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقلص مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة الممتلكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع.

لأهداف إختيار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايها المجمع. يتم إختيار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الإنخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسباً على أساس نمية القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
 "جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

(5/3) التحقق والقياس المبني وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية
 تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضا "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح الشركة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقامس مبدنيا بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات ، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقام مبدنيا بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل الشركة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
 - أ- تحويل الشركة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
 - ب- لم تحول الشركة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للشركة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة الشركة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغائه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ المكتسبة المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة.

(6/3) **الكويت المالية**
لجنة المحاسبة تعتبر من 1 يناير 2018:

- تصنيف الموجودات المالية
- يتد تحت تصنيف صافي أصول كل من:
 - نموذج أصل المنشأة لإدارة الأصول المالية و
 - خصصت التدفقات النقدية لتعكس القيمة للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأدوات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
 "جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

■ **القياس اللاحق للموجودات المالية**

- **الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة**
 يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات معنوية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):
 - يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية المتعلقة و
 - الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم
 بعد التحقق المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.
 سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).
 يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

❖ **النقد والنقد المعادل**

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصندوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

❖ **المدينون**

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتتأصل عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

❖ **منتحق من أطراف ذات صلة**

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للحصول من أطراف ذات صلة. وتتأصل عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم المجموعة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

- **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**
 عند التحقق المبني، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا للتعين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية نمج الأعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب ؛ أو
- عند التحقق المبني فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
 "جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن "احتياطي القيمة العادلة". يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المتراكمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

تصنف المجموعة الاستثمارات في السندات وأدوات الملكية الغير مسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمعة.

• **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**
 يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تقي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تحققها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تتدرج جميع الأدوات المالية المثبتة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط والتي تطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمعة. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

تصنف المجموعة الاستثمارات في أدوات الملكية والصناديق الاستثمارية الغير مسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان المركز المالي المجمعة.

• **انخفاض قيمة الموجودات المالية**
 نرى تصنيف تعجز الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإخفاض من طريقة الخصم المتكبد لتصبح وفقاً لطريقة الخصم الائتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات ائتمانية لاحتساب الخصم الائتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الخصم الائتمانية المتوقعة
 يتم تطبيق قياس الخصم الائتمانية المتوقعة على النحو التالي:
 (1) الخصم الائتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الائتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخصم الائتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.
 (2) الخصم الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخصم الائتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخصم الائتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقعة استلامها ثم يتم خصم الخصم الائتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة للمخصصات بالاعتماد على مخاطر الإئتمان التاريخية للشركة والمعدلة بموامل تخص المدينون والظروف الإقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

تتعرف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المطفأة وتحمله على بيان الربح أو الخسارة المجموع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجموع.

المباني المحاسبية قبل 1 يناير 2018
التصنيف

يعتمد التصنيف على الغرض من اقتناء الاستثمار. تقوم الإدارة بتحديد هذا التصنيف عند الاعتراف المبني بالأداة المالية ويتم إعادة النظر في هذا التصنيف عند إعداد البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتصنيف أدائها المالية كما يلي:

مدينون

هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير معسرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود أية لتداول هذه الديون.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

يتضمن هذا التصنيف تصنيفين فرعيين وهما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبني. يتم تصنيف الأصل المالي ضمن هذا التصنيف إذا لم يقتضيه بصورة أساسية للبيع في "لأجل التقريب أو إذا قررت الإدارة تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبني.

موجودات مالية متاحة للبيع

هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن أي من التصنيفات المذكورة أعلاه، ويتم الاحتفاظ بها لمدة غير محددة من الوقت ويمكن بيعها عند الحاجة إلى سيولة أو عند التغير في معدلات الربح.

بعد الاستثمار المبني، تدرج الموجودات المالية المحفوظ بها للإستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعالة لقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، (إن وجدت). يتم الأخذ بالحسبان أي علاوة أو خصم عند الحيازة وتتضمن تكاليف المعاملة والأتعاب والتي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعالة.

التحقق وعدم التحقق

يتحقق الأصل المالي أو الإلتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الشروط التعاقدية للأداة المالية. كما لا يتحقق أصل (بالكامل أو جزء منه):

- (1) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من الأصل المالي أو
- (2) عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو
- (3) عندما لا تقوم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية ولم يعد لها سيطرة على الأصل أو جزء منه.

ولا يتحقق الإلتزام عند الإغفاء من الإلتزام المحدد بموجب العقد أو عند إلغائه أو انتهاء صلاحيته.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الاستثمارات المالية المبنية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

لاحقاً يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والنتيجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الربح أو الخسارة المجمع في الفترة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مالي المجمع بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفارق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم تكوين مخصص محدد للانخفاض في القيمة لمواجهة خطر الائتمان بالنسبة للمدينين وذلك عند وجود دليل موضوعي للمجموعة بأنها لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة لها. إن مقدار المخصص المحدد هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة المستردة للأصل والتي يتم تحديدها اعتماداً على القيمة الحالية للتحفظات النقدية مع الأخذ في الاعتبار إ�بعاد المبالغ القليلة للاسترداد للكفالات والضمانات مضمومة بداء على معدل الفائدة الفعلي عند بده العتد. يتم الاعتراف بقيمة ذلك المخصص في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

استثمار في شركات زميلة

(7/3)

إن شركات الزميلة هي الشركات التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً جوهرياً لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها بدون سيطرة أو بدون سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة من الاستثمارات في شركات زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة وتعديل بعد ذلك بالتغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من حقوق ملكية الشركة الزميلة. تقيد المجموعة حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة المحققة في بيان الربح أو الخسارة المجمع من تاريخ بداية التأثير الفعلي حتى تاريخ انتهاء ممارسة التأثير فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة التغيرات في حقوق الملكية بالشركة الزميلة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرة ضمن حقوق الملكية.

تستبعد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركات زميلة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تستبعد الخسائر غير المحققة ما لم يكن بالمعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصول المحولة. يتم تقييم الانخفاض في قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يكون هناك مؤشراً على أن الأصل قد انخفضت قيمته أو أن خسائر انخفاض القيمة التي تم تسجيلها في سنوات سابقة لم تعد تظهر.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس التاريخ أو بتاريخ لا يتجاوز ثلاثة أشهر قبل نهاية السنة المالية للمجموعة باستخدام مبادئ محاسبية مماثلة. تم إجراء تعديلات لتعكس أثر المعاملات الهامة أو الأحداث الأخرى التي وقعت بين تواريخ نهاية السنة المالية للشركات الزميلة وتاريخ نهاية السنة المالية للمجموعة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

- (8/3) **ممتلكات ومعدات**
تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات بتاريخ المركز المالي المجموع. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية إلى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون أثر رجعي.
- تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط المثابت لتخفيض قيمتها إلى القيمة المستردة من الخردة على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها بثلاث سنوات.
- (9/3) **عقارات استثمارية قيد التطوير**
تثبت عقارات استثمارية قيد التطوير بالقيمة العادلة كما في تاريخ المركز المالي المجموع. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها كمعقارات استثمارية وفقا لنية الإدارة للاستخدام المستقبلي لتلك العقارات. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير في بيان الربح أو الخسارة المجموع في الفترة التي حدث بها التغيير.
- (10/3) **عقارات استثمارية**
المعقارات الاستثمارية هي العقارات المحتفظ بها لغرض تأجير أو/و لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية يتم إثباتها بالقيمة العادلة من تاريخ المركز المالي المجموع، يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الربح أو الخسارة المجموع في الفترة التي حدث بها التغيير.
- (11/3) **إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة**
يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبلغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم إدراج أي خسارة من إنخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة المجموع مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبلغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التكاليف النقدية المستقبلية المقدرة مخضومة بسعر خصم مناسب.
- يتم عكس خسارة الإنخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغيير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في الإنخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كن سيحدد (لنقصا الاطفاء أو الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.
- (12/3) **تكاليف الإقراض**
يتم رسلة تكاليف الإقراض التي تعزى مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكلفة ذلك الأصل وتبدأ رسلة هذه التكاليف عندما يجري تكبد النفقات على الأصل وتكبد تكاليف الإقراض وتكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل قيد التنفيذ ويتم إيقاف الرسلة عندما تستكمل بشكل جوهري كافة النشاطات الضرورية لإعداد الأصل المؤهل للاستخدام المقصود أو البيع.
- يتم الإعراف بتكاليف الإقراض التي لاتعزى مباشرة إلى تملك أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها فيها في بيان الربح أو الخسارة المجموع.
- (13/3) **مكافأة نهاية الخدمة**
يتم إحتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للعاملين طبقا لقانون العمل في القطاع الخاص وعقود العاملين على فرضية إنهاء خدمات كافة العاملين بتاريخ المركز المالي. إن هذا الإلتزام غير ممول وتوقع الإدارة أن تنتج عن هذه الطريقة تدويرا منسوبا لاللتزام المجموعة المتعلق بمكافأة نهاية الخدمة عن خدمات العاملين للفتترات السابقة والحالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول النيبقات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
 "جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

(14/3) تحقق الإيرادات

- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
 - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
 - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تتدفق إلى الشركة.
 - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
 - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
- يدرج ربح بيع الإستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيله المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع.
- يتحقق الربح من بيع عقارات بفرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الأخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
- يتم إثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
- تحقّق بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

(15/3) ترجمة عملات أجنبية

إن العملة الرئيسية المستخدمة للشركة الأم هي "الدينار الكويتي" وبالتالي يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي. يتم ترجمة المعاملات بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب متوسط سعر التحويل السائد خلال السنة. يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملة الأجنبية إلى الدينار الكويتي حسب أسعار الصرف السائدة بتاريخ المركز المالي المجمع. يتم تسجيل الفروقات الناتجة من تحويل العملات الأجنبية في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها. وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في حقوق الملكية المجمع، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في حقوق الملكية، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الربح أو الخسارة المجمع، يتم تسجيلها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إن فروق ترجمة العملات نتيجة ترجمة البيانات المالية للشركات الأجنبية التابعة للشركة الأم تدرج في بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع تحت بند "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

**(16/3) الضرائب
الزكاة**

يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد إقطاع المبلغ المحوّل إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

(17/3) الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها. ولا يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة إذا كان تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً. لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

18/3 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصص في بيان المركز المالي حينما يكون لدى المجموعة إلتزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق، من المحتمل أنه يتطلب تدفق صادر للموارد المتضمنة للمنافع الاقتصادية لتسوية الإلتزام. فإذا كان التأثير جوهرياً، فإنه يتم تحديد المخصصات من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالمعدل الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد، وعند اللزوم، ويعكس المخاطر المحددة للإلتزام.

19/3 الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفتراضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بإفتراض هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت المجموعة باستخدام الأحكام والتقديرات الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيادية أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإدارة لاستخدام هذه الأراضي:

- مشروعات قيد التطوير
- تثبت الأراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.
- عقارات بغرض المتاجرة
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.

- عقارات استثمارية

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض تكجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض خير محدد من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

عدم التأكيد من التقديرات
فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكيد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجمع والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

- يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:
- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحثة.
 - القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
 - التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للأوراق المالية غير المسعرة يتطلب تقديرات هامة.

4- الشركات التابعة

النشاطات الرئيسية	نسبة الملكية		بلد التأسيس	البيان
	2017	2018		
عقارات	%100	%100	البحرين	شركة أوكيانا العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة
عقارات	%100	%100	إنجلترا	شركة أوكيانا جيرسي - شركة ذات مسؤولية محدودة

تم الإعتماد على بيانات مالية مدققة للشركة التابعة (شركة أوكيانا العقارية - شركة ذات مسؤولية محدودة (البحرين)) كما في 31 ديسمبر 2018، وتم الإعتماد على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة للشركة التابعة (شركة أوكيانا جيرسي - شركة ذات مسؤولية محدودة (إنجلترا)) كما في 31 ديسمبر 2018.

5- نقد ونقد معادل

2017	2018	
1,684,330	1,531,666	نقدية بالبنوك
463	1,163	نقدية بالصندوق
1,684,793	1,532,829	

6- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

2017	2018	
33,431	33,431	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
33,431	33,431	

تم إدراج إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة بقيمة 33,431 دينار كويتي (2017: 33,431 دينار كويتي) بالقيمة العادلة التي تم تحديدها من قبل الإدارة بالاعتماد على طرق تقييم مطورة داخلياً باستخدام كافة المدخلات الجوهرية الملحوظة وبأقل من القيمة العادلة وفقاً لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي انخفاضات مستقبلية متوقعة في القيمة.

إن الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 33,431 دينار كويتي (2017: 33,431 دينار كويتي) مرهونة كضمان مقابل تمويل لأجل من الغير (إيضاح 13) برهن حيازي للأسهم، وعليه لم تتمكن المجموعة من إيداع هذه الأسهم في محفظة لتدار من قبل الغير.

إن الإستثمارات المدرجة أعلاه مخالفة لنشاط الشركة الأم حيث أنها إستثمارات مباشرة وغير مدارة من قبل جهات متخصصة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

7- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2017	2018	
298,763	298,763	مدينون تجاريون
-	(298,763)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
298,763	-	دفعات مقدمة للموردين
57,741	55,345	تأمينات مستردة
159	160	مصرفات مدفوعة مقدما
6,216	2,147	أرصدة مدينة أخرى
3,447	8,285	
366,326	65,937	

الحركة على حساب مخصص خسائر ائتمانية متوقعة:

2017	2018	المحمل خلال السنة
-	298,763	
-	298,763	

قامت المجموعة بتطبيق متطلبات خسارة الانخفاض ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 حيث تم إعادة قياس مخصص خسائر ائتمانية متوقعة واحتسابه للسنة الحالية أخذين بعين الاعتبار ميسنة المجموعة لخسائر الانخفاض. نتيجة لذلك، لا يوجد تأثير على الرصيد الافتتاحي للمخصص. أما السنة الحالية فقد نتج ذلك بالاعتراف بخسارة انخفاض بمبلغ 298,763 دينار كويتي تم تحميلها على بيان الربح أو الخسارة المجموع.

8- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

بتاريخ 1 يناير 2018 ونتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 قامت المجموعة بتحويل الإستثمارات المتلحة للبيع وقيمتها 18,701 دينار كويتي إلى موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

2017	2018	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر
-	18,701	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
18,701	-	إستثمارات متلحة للبيع
18,701	18,701	إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة

إن جميع الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الشامل الآخر تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

تم إدراج إستثمارات في أسهم محلية غير مسعرة بقيمة 18,701 دينار كويتي (2017: 18,701 دينار كويتي) بالقيمة العادلة التي تم تحديدها من قبل الإدارة بالاعتماد على طرق تقييم مطورة داخليا باستخدام كافة المدخلات الجوهرية الملحوظة وبإقل من القيمة العادلة وفقا لتقرير المحفظة وذلك وفقا لمبدأ الحيطة والحذر لأي انخفاضات مستقبلية متوقعة في القيمة.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

9- استثمار في شركة زميلة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		بلد التأسيس	إسم الشركة الزميلة
2017	2018	2017	2018		
954,914	770,896	22.58%	22.58%	انجلترا	شركة جيمسون نورث ذ.م.م

إن الحركة خلال السنة كالتالي:

2017	2018	الرصيد في 1 يناير حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة زميلة فروق ترجمة عملات اجنبية الرصيد في 31 ديسمبر
1,078,837	954,914	
(106,511)	(191,562)	
(17,412)	7,544	
954,914	770,896	

الحصة في الشركة الزميلة من واقع بنود المركز المالي:

2017	2018	حصة المجموعة في مجموع الموجودات حصة المجموعة في صافي الموجودات
954,914	770,896	
954,914	770,896	

10- عقارات استثمارية قيد التطوير

2017	2018	الرصيد في بداية السنة التغير في القيمة العادلة فروق ترجمة عملات اجنبية
25,622,116	22,678,981	
(2,529,619)	(4,549,549)	
(413,516)	166,900	
22,678,981	18,296,332	

تتمثل عقارات استثمارية قيد التطوير في مبالغ تم دفعها في تملك وتطوير إحدى جزر مشروع جزر العالم - دبي.

تم إدراج عقارات استثمارية قيد التطوير بالقيمة العادلة والتي تم تحديدها بواسطة مقيم مستقل خارج الكويت، ونتج عن ذلك خسارة من التغير بالقيمة العادلة بمبلغ 4,549,549 دينار كويتي (2017: 2,529,619 دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجموع.

11- عقارات استثمارية

2017	2018	الرصيد في بداية السنة إستبعادات فروق ترجمة عملات اجنبية التغير في القيمة العادلة
173,723,780	156,142,131	
(1,864,301)	-	
(2,803,886)	1,214,349	
(12,913,462)	(23,225,013)	
156,142,131	134,131,467	

تتمثل العقارات الإستثمارية في 15 جزيرة بمشروع جزر العالم - دبي - بقيمة 93,401,016 دينار كويتي بالإضافة الى عقارات إستثمارية في مملكة البحرين بقيمة 40,730,451 دينار كويتي.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

خلال سنة 2016، وقعت المجموعة اتفاقية لتعديل إتفاقية مرابحة (إيضاح 13) والتي تتضمن قيام المجموعة ببيع عدد 11 قسيمة من العقارات الإستثمارية في مملكة البحرين بمبلغ 34,979,856 دينار كويتي مع منح المجموعة حق خيار إعادة الشراء خلال مدة 3 سنوات تنتهي في 30 يونيو 2019 مع احتفاظ المجموعة بحق استغلال هذه العقارات.

خلال سنة 2014، وقعت المجموعة اتفاقية عقد بيع عقار مع خيار إعادة الشراء بمبلغ 3,447,623 دينار كويتي (2015: 3,418,278 دينار كويتي) وتم نقل ملكية العقار الاستثماري مع حق المجموعة باسترداده خلال 3 سنوات من تاريخ نقل الملكية واحتفاظ المجموعة بحق استغلال العقار. تضمنت إتفاقية المرابحة المعدلة المذكورة أعلاه تمديد العقد لمدة 3 سنوات تنتهي في 30 يونيو 2019 مع بقاء حق إسترداد العقار (إيضاح 13).

تم إدراج العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة والتي تم تحديدها بواسطة مقيم مستقل خارج الكويت في كل من مملكة البحرين ودولة الإمارات العربية المتحدة، ونتج عن ذلك خسارة من تغير بالقيمة العادلة بمبلغ 23,225,013 دينار كويتي تم إدراجها في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

12- دائنون ومصاريف مستحقة

2017	2018	
2,268,280	2,307,499	دائنون تجاريون
758,530	785,666	مستحق إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 19)
334,448	324,192	مصرفات مستحقة
1,330,348	1,330,348	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1,768	1,768	ضريبة الزكاة
121,339	122,363	دفعات مقنمه من العملاء
858,400	865,646	محجوز ضمان
13,846	18,080	مخصص إجازات
5,686,959	5,755,562	

13- تمويل لأجل

يتمثل التمويل لأجل على النحو التالي:

2017	2018	
3,447,623	3,447,623	وكالات دائنة
37,520,805	39,919,908	مرابحات دائنة
40,968,428	43,367,531	

ان التمويل لأجل يستحق خلال فترة أكثر من سنة.

بلغ معدل تكلفة التمويل لأجل 6% (2017: 6%) سنوياً.

خلال سنة 2016، وقعت المجموعة اتفاقية لتعديل إتفاقية مرابحة بمبلغ 34,979,856 دينار كويتي والتي تتضمن قيام المجموعة بتمسوية كامل رصيد المديونية ومصاريف التمويل المؤجلة على الشركة الأم كما في 30 يونيو 2016 وذلك مقابل بيع عدد 11 قسيمة من العقارات الإستثمارية في مملكة البحرين (إيضاح 11). وترتب على ذلك أن حققت المجموعة ربحاً بمبلغ 1,542,898 دينار كويتي تم إدراجه ضمن ربح من تمسوية المديونية في بيان الربح أو الخسارة المجمع، مع منح المجموعة حق خيار إعادة الشراء خلال مدة 3 سنوات تنتهي في 30 يونيو 2019 مضافاً له تكاليف تمويل سنوية بنسبة 6%.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

خلال سنة 2014، وقعت المجموعة اتفاقية عقد بيع عقار مع خيار إعادة الشراء بمبلغ 3,447,623 دينار كويتي (2015: 3,418,278 دينار كويتي) وتم نقل ملكية العقار الاستثماري مع حق المجموعة باسترداده خلال 3 سنوات من تاريخ نقل الملكية وإحتفاظ المجموعة بحق استغلال العقار. تضمنت اتفاقية المراجعة المعدلة المذكورة أعلاه تمديد العقد لمدة 3 سنوات تنتهي في 30 يونيو 2019.

المربحات الدائنة منوطة مقابل رهن إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة بمبلغ 33,431 دينار كويتي (2017: 33,431 دينار كويتي) (إيضاح 6).

14- رأس المال

خلال سنة 2017، وفقاً لقرار الجمعية العمومية غير العادية المنعقدة بتاريخ 20 أكتوبر 2016 (إيضاح رقم 21)، تم التفسير في السجل التجاري بموجب مذكرة إدارة الشركات المساهمة رقم 2017/24 بتاريخ 15 يناير 2017 بتخفيض رأس مال الشركة بمبلغ 112,340,000 دينار كويتي من الخسائر المتراكمة.

أصبح رأس مال الشركة بعد التعديلات أعلاه المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً بمبلغ 150,160,000 دينار كويتي موزع على 1,501,600,000 سهم بقيمة 100 فلس للسهم الواحد.

15- إحتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة 10% من صافي الربح بعد اطفاء الخسائر المتراكمة وقبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف استقطاع مثل هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد هذا الإحتياطي 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي القانوني نظراً لوجود خسائر متراكمة.

16- إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يتم إقطاع نسبة 10% من صافي ربح السنة بعد اطفاء الخسائر المتراكمة وقبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والذكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود خسائر متراكمة.

17- مصروفات عمومية وإدارية

2017	2018
161,950	122,718
89,766	23,464
18,751	15,799
41,487	34,818
311,954	196,799

تكاليف موظفين
أتعاب مهنية وقانونية
إيجارات
أخرى

18- خسارة السهم (فلس)

تحتسب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2017	2018
(20,204,077)	(28,797,156)
1,501,600,000	1,501,600,000
(13.46)	(19.18)

صافي خسارة السنة (دينار كويتي)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
خسارة السهم (فلس)

تم إعادة احتساب خسارة السهم للسنة المقارنة لتعكس اطفاء الخسائر المتراكمة في رأس المال.

شركة أوكياتا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

19- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو التي يمارسون عليها تأثيراً جوهرياً. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ استحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة مع الأطراف ذات صلة فيما يلي:

2017	2018	
33,431	33,431	بيان المركز المالي المجموع:
758,530	785,666	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
		مستحق إلى أطراف ذات صلة
2017	2018	
(3,475,564)	1,695,026	بيان الربح أو الخسارة المجموع
69,000	66,000	ربح/(خسارة) من فروق عملات أجنبية
		رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية

20- أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات القياس الأصلية والقيمة المدرجة بالدفتر طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات القياس الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لموجودات ومطلوبات المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الجديدة	إعادة قياس	القيمة الأصلية	التصنيف	التصنيف	
المدرجة بالدفتر	الخسائر	المدرجة بالدفتر	الجديد طبقاً	الأصلي وفقاً	
طبقاً للمعيار	الأقتصادية	طبقاً لمعيار	للمعيار الدولي	لمعيار	
الدولي للتقارير	المتوقعة	المحاسبة	للتقارير	المحاسبة	
المالية 9		الدولي 39	المالية 9	الدولي 39	الموجودات المالية
366,326	-	366,326	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,684,793	-	1,684,793	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	النقد والنفذ المعادل
18,701	-	18,701	بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر	استثمارات في أوراق مالية	
2,069,820	-	2,069,820	متاحة للبيع		

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

21- المعلومات المالية حسب القطاعات

معلومات القطاعات تتمثل في التوزيع الجغرافي

المطلوبات		الموجودات		
2017	2018	2017	2018	
42,635,505	45,041,057	2,548,142	2,056,147	دولة الكويت
3,586,701	3,616,976	138,520,105	111,762,300	دولة الإمارات العربية المتحدة
664,536	692,894	40,811,033	41,031,149	مملكة البحرين
46,886,742	49,350,927	181,879,280	154,849,596	

22- الجمعيات العمومية

- أنتقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 19 ديسمبر 2018 وأقرت الأمور التالية:
- البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
 - عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.
 - عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

23- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجمع على النحو التالي:

2017	2018	
		الموجودات المالية:
1,684,793	1,532,829	نقد ونقد معادل
33,431	33,431	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
366,326	65,937	مديون وأرصدة مدينة أخرى
-	18,701	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
18,701	-	استثمارات متاحة للبيع
2,103,251	1,650,898	

2017	2018	
		المطلوبات المالية:
5,686,959	5,755,562	دائون ومصاريف مستحقة
40,968,428	43,367,531	تمويل لأجل
46,655,387	49,123,093	

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدولار الكويتي"

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الإقتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجموع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات إستناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر كما يلي:

المستوى 3		
2017	2018	
33,431	33,431	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أوراق مالية غير مسعرة
18,701	18,701	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال المدخل الشامل الآخر أوراق مالية غير مسعرة
52,132	52,132	الإجمالي

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها لمخاطر مالية متنوعة مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإخذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

يقوم مجلس الإدارة بوضع أسس مكتوبة للإطار العام لإدارة المخاطر، وأيضاً سياسات تغطي مناطق معينة مثل مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر الائتمان وكذلك استثمار الفوائض المالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

- **مخاطر الائتمان**
تتمثل مخاطر الائتمان في خطر إحتمال عدم قدرة أحد اطراف الإدارة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمدينون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. أما المدينون فقد تم عرضها بالصافي بعد خصم خصائر إئتمانية متوقعة (إن وجد). إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمدينون محدودة وذلك بسبب سياسة المجموعة للحد من قاعدة الائتمان مع عملائها.
- **مخاطر السيولة**
تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.
تم عرض جدول الاستحقاقات للالتزامات المدرج أدناه استناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.
إن أرصدة المطلوبات المفصّل عنها في جدول تحليل الاستحقاقات للمطلوبات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتواريخ التعاقد، وحيث أن تلك الأرصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فإن اثر الخصم يظهر غير مادي. فيما يلي تحليل الاستحقاقات للموجودات والمطلوبات:

31 ديسمبر 2018				
الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
				الموجودات
1,532,829	-	-	1,532,829	نقد ونقد معادل
33,431	-	33,431	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
18,701	18,701	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
65,937	-	65,937	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
770,896	770,896	-	-	استثمارات في شركات زميلة
18,296,332	18,296,332	-	-	عقارات إستثمارية قيد التطوير
134,131,467	134,131,467	-	-	عقارات إستثمارية
				ممتلكات ومعدات وموجودات
3	3	-	-	غير ملموسة
154,849,596	153,217,399	99,368	1,532,829	(إجمالي الموجودات)
				المطلوبات
5,755,562	4,634,083	425,655	695,824	دائنون ومصاريف مستحقة
43,367,531	43,367,531	-	-	تمويل لاجل
227,834	227,834	-	-	مكافأة نهاية الخدمة
49,350,927	48,229,448	425,655	695,824	(إجمالي المطلوبات)
105,498,669	104,987,951	(326,287)	837,005	صافي فجوة السيولة

شركة أوكياتا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

31 ديسمبر 2017				
الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	خلال 3 أشهر	
1,684,793	—	—	1,684,793	الموجودات
				نقد ونقد معادل
33,431	—	33,431	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة
				من خلال الربح أو الخسارة
18,701	18,701	—	—	موجودات مالية بالقيمة العادلة
366,326	—	366,326	—	من خلال الدخل الشامل الآخر
954,914	954,914	—	—	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
22,678,981	22,678,981	—	—	استثمارات في شركات زميلة
156,142,131	156,142,131	—	—	عقارات استثمارية قيد التطوير
				عقارات استثمارية
				ممتلكات ومعدات وموجودات
3	3	—	—	غير ملموسة
181,879,280	179,794,730	399,757	1,684,793	إجمالي الموجودات
				المطلوبات
5,686,959	4,601,469	417,970	667,520	دائنون ومصاريف مستحقة
40,968,428	40,968,428	—	—	تمويل لاجل
231,355	231,355	—	—	مكافأة نهاية الخدمة
46,886,742	45,801,252	417,970	667,520	إجمالي المطلوبات
134,992,538	133,993,478	(18,213)	1,017,273	صافي فجوة السيولة

مخاطر السوق

تتأثر مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

مخاطر العملات الأجنبية

تتأثر مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملات أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للمجموعة. تقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق سياسات محدودة للتعامل في العملات الأجنبية.

إن الجدول أدناه يوضح أثر تعرض المجموعة لمخاطر صرف العملات الأجنبية الرئيسية التي تتعامل بها للمجموعة والذي يبين الأصول مطروحة منها الخصوم عند تاريخ المركز المالي المجموع بعد تحويلها إلى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال كما يلي:

2017 المعادل (دينار كويتي)	2018 المعادل (دينار كويتي)	درهم اماراتي دينار بحريني
66,349,658	94,839,022	
650,194	623,640	

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

وبافتراض تغير سعر صرف العملات الأجنبية بمعدل 1% مقابل الدينار الكويتي، مع بقاء باقي العوامل المؤثرة الأخرى ثابتة فإن الربح أو الخسارة وحقوق الملكية سوف تتأثر كما يلي:

2017		2018		نسبة التغير في العملات	العملة
بيان الربح أو الخسارة المجمع	حقوق الملكية	بيان الربح أو الخسارة المجمع	حقوق الملكية		
663,350 (±)	-	948,390	-	1% (±)	درهم أماراتي
6,502 (±)	-	6,236	-	1% (±)	دينار بحريني

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات التمويل

لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة يمكن أن تتعرض لهذا النوع من المخاطر، وعليه فإن دخل المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية لا تتأثر جوهرياً بتقلب سعر العائد بالموقع.

تنشأ مخاطر سعر العائد عن القروض طويلة الأجل. كما أن القروض بمعدلات تمويل متغيرة قد تعرض المجموعة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب تقلب معدل التمويل، وعليه فإن المجموعة لا تتعرض لمخاطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة تقلب معدلات التمويل الناتجة عن الوكالات والمراجعات الدائنة حيث أن تلك المطلوبات تحمل معدلات تمويل بأسعار ثابتة.

مخاطر سعر الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى. تدبر المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمارات حينما أمكنها من ذلك.

تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناء على افتراض تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة (±) 5% للعامين 2018 و 2017.

إن تحليل الحساسية أنشأه قد تم تحديدها بناء على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن التحليل يحسّن تأثير التغيرات الإيجابية في أسعار مساهمات الملكية وفقاً لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

بيان الربح أو الخسارة المجموع		حقوق الملكية		
2018	2017	2018	2017	
1,672 (±)	1,672 (±)	-	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	-	935 (±)	-	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
-	-	-	935 (±)	استثمارات متاحة للبيع

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

24- إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد الشركة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال وتعديله، تقوم الشركة بتعديل مبلغ توزيعات الأرباح للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونية.

وبما يتفق مع الآخرين في نفس المجال تقوم الشركة بمتابعة رأس المال على أتمس نسبة المديونية إلى رأس المال المعدل ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي المديونية إلى إجمالي حقوق الملكية المعدلة وتحتسب صافي المديونية بإجمالي مديونية المجموعة (قصيرة وطويلة الأجل) مخصوماً منها النقد والنقد المعادل. أما حقوق الملكية المعدلة فتشمل جميع مكونات حقوق الملكية (رأس المال والإحتياطيات والخسائر المتراكمة) باستثناء إحتياطيات التغير في القيمة العادلة وترجمة عملات أجنبية مضافاً إليها صافي المديونية.

إن نسبة المديونية إلى حقوق الملكية المعدلة كما يلي:

2017	2018	
40,968,428	43,367,531	إجمالي المديونية
(1,684,793)	(1,532,829)	يطرح: نقد ونقد معادل
39,283,635	41,834,702	صافي المديونية
134,992,538	105,498,669	إجمالي حقوق الملكية
(13,455,673)	(12,758,960)	يطرح: إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
160,820,500	134,574,411	إجمالي الديون وحقوق الملكية
%24	%31	نسبة المديونية إلى حقوق الملكية المعدلة

25- أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب وتصنيف بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتلائم مع لهيب وتصنيف أرقام السنة الحالية.

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبلغ بالدينار الكويتي"

26- البيانات المالية المنفصلة للشركة الأم "شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)"

(أ) المركز المالي المنفصل كما في 31 ديسمبر:

2017	2018	
		موجودات
		موجودات متداولة
1,241,401	1,231,655	نقد ونقد معادل
33,431	33,431	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
-	18,701	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
18,701	-	إستثمارات متاحة للبيع
299,690	1,460	مدنيون وأرصدة مدينة أخرى
1,593,223	1,285,247	
		موجودات غير متداولة
954,914	770,896	إستثمار في شركة زميلة
175,079,902	148,483,580	إستثمار في شركات تابعة
1	1	موجودات غير ملموسة
2	2	ممتلكات ومعدات
176,034,819	149,254,479	
177,628,042	150,539,726	مجموع الموجودات
		المطلوبات و حقوق الملكية
		مطلوبات متداولة
1,609,079	1,620,513	دائنون ومصاريف مستحقة
		مطلوبات غير متداولة
40,968,428	43,367,531	تمويل لأجل
57,997	53,013	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
41,026,425	43,420,544	
42,635,504	45,041,057	مجموع المطلوبات
		حقوق الملكية
150,160,000	150,160,000	رأس المال
13,455,673	12,758,960	إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(28,623,135)	(57,420,291)	خسائر متراكمة
134,992,538	105,498,669	مجموع حقوق الملكية
177,628,042	150,539,726	مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

شركة أوكيانا العقارية ش.م.ك (مقفلة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

(ب) بيان الربح أو الخسارة المنفصل للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر:

2017	2018	الإيرادات
(15,332,218)	(27,811,660)	حصة من خسائر شركات تابعة
(106,511)	(191,562)	حصة المجموعة في نتائج أعمال شركة زميلة
(3,475,564)	1,695,026	ربح/(خسارة) من فروق عملات أجنبية
1,012,996	603	إيرادات أخرى
<u>(17,901,297)</u>	<u>(26,307,593)</u>	
		المصروفات والأعباء أخرى
(2,063,030)	(2,033,489)	تكليف تمويل
(239,750)	(157,311)	مصروفات عمومية وإدارية
-	(298,763)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<u>20,204,077</u>	<u>(28,797,156)</u>	صافي خسارة السنة
<u>(13.45)</u>	<u>(19.18)</u>	خسارة المسهم (فلس)