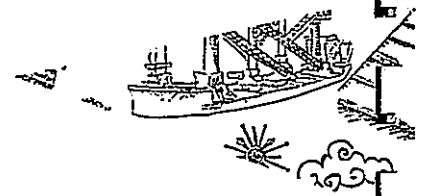


شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2015

EY

نبني عالمًا
أفضل للعمل



**تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)**

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2015 وبيانات الدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

مسؤولية مراقب الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من الأخطاء المادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقب الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقب الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

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

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهما، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 32 لسنة 1968 والتعديلات اللاحقة له في شأن النقد وبنك الكويت المركزي وتنظيم المهنة المصرفية والتعليمات المتعلقة به أو لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة أو مركزها المالي.



وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ

من العيان والعصيمي وشركاهم

عضو في إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

24 أبريل 2016

الكويت

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	
3,300,208	2,109,242		إيرادات تمويل عقاري
76,943	18,092		إيرادات من ودائع استثمارية
220,678	373,996		إيرادات تأجير
884,464	757,546	9	ربح تقييم عقارات استثمارية
73,863	61,892		إيرادات أخرى
4,556,156	3,320,768		إجمالي إيرادات التمويل والاستثمار
4,018,294	3,584,700		بيع عقارات للمتاجرة
(3,934,890)	(3,488,300)		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
83,404	96,400		ربح بيع عقارات للمتاجرة
(533,013)	(435,036)		تكاليف تمويل
(567,087)	(537,009)		تكاليف موظفين
(709,455)	(210,452)		مصروفات عمومية وإدارية
(587)	(2,739)		استهلاك
126,804	106,131		عكس مخصص خسائر انخفاض قيمة مبيني تمويل عقاري
(6,203)	29,941		عكس (مخصص) خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
166,236	-		عكس مطلوبات لم تعد مستحقة الدفع
3,116,255	2,368,004		ربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(28,046)	(21,312)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(31,736)	(24,090)		الزكاة
(25,000)	(25,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,031,473	2,297,602		ربح السنة
-	-		إيرادات شاملة أخرى
3,031,473	2,297,602		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
10 فلس	7.7 فلس	7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
7,307	4,568		أثاث ومعدات
353,000	353,000		استثمارات متاحة للبيع
1,665,101	1,599,164	8	مدينون تمويل عقاري
6,736,994	18,235,253	9	عقارات استثمارية
5,470,230	-	9	استثمار في مشروع عقاري
<u>14,232,632</u>	<u>20,191,985</u>		
			موجودات متداولة
20,119,882	9,749,396	8	مدينون تمويل عقاري
12,560,767	13,050,499	10	عقارات للمتاجرة
56,964	17,325	16	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
434,273	3,640,868	11	مدينون ومدفوعات متبقية
3,957,709	3,398,385		نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>37,129,595</u>	<u>29,856,473</u>		
<u>51,362,227</u>	<u>50,048,458</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
30,000,000	30,000,000	12	رأس المال
2,312,739	2,549,539	13	احتياطي قانوني
3,322,732	2,983,534		أرباح محتفظ بها
<u>35,635,471</u>	<u>35,533,073</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
245,816	286,857		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,418,402	4,379,984	14	دائنو توريد
<u>2,664,218</u>	<u>4,666,841</u>		
			مطلوبات متداولة
6,952,432	3,434,851	14	دائنو توريد
-	88,554	16	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة
225,052	15,000		دفعات مقدماً من عملاء
5,885,054	6,310,139	15	دائنون ومصروفات مستحقة
<u>13,062,538</u>	<u>9,848,544</u>		
<u>15,726,756</u>	<u>14,515,385</u>		إجمالي المطلوبات
<u>51,362,227</u>	<u>50,048,458</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

نواف عبد الله الرشيد البدر
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

المجموع دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
35,635,471	3,322,732	2,312,739	30,000,000	في 1 يناير 2015
2,297,602	2,297,602	-	-	ربح السنة
-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
2,297,602	2,297,602	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(2,400,000)	(2,400,000)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 12)
-	(236,800)	236,800	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني
35,533,073	2,983,534	2,549,539	30,000,000	في 31 ديسمبر 2015
35,153,998	3,152,885	2,001,113	30,000,000	في 1 يناير 2014
3,031,473	3,031,473	-	-	ربح السنة
-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
3,031,473	3,031,473	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(2,550,000)	(2,550,000)	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 12)
-	(311,626)	311,626	-	المحول إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 13)
35,635,471	3,322,732	2,312,739	30,000,000	في 31 ديسمبر 2014

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

2014 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	أنشطة التشغيل
3,116,255	2,368,004	ربح السنة قبل مخصص حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تعديلات غير نقدية لمطابقة ربح السنة مع صافي التدفقات النقدية:
533,013	435,036	تكاليف تمويل
62,851	53,340	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
587	2,739	استهلاك
(126,804)	(106,131)	عكس خسائر انخفاض قيمة ميني تمويل عقاري
6,203	(29,941)	عكس خسائر انخفاض قيمة عقارات للمتاجرة
(884,464)	(757,546)	ربح تقييم عقارات استثمارية
2,707,641	1,965,501	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
11,837,731	7,122,554	مبني تمويل عقاري
(2,818,912)	5,556,169	عقارات للمتاجرة
(5,637,708)	(3,206,595)	مبنيون ومدفوعات مقدما
52	(210,052)	دفعات مقدما مسئلة من عملاء
2,725,669	(5,661,283)	دائنون ومصرفات مستحقة
(42,180)	128,193	صافي الحركة في مبالغ مستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة
8,772,293	5,694,487	
(5,538)	(12,299)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(533,013)	(435,036)	تكاليف تمويل مدفوعة
8,233,742	5,247,152	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الاستثمار
(7,040)	-	شراء أثاث ومعدات
(2,323,000)	(1,850,477)	إضافات إلى عقارات استثمارية
(2,330,040)	(1,850,477)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة الاستثمار
		أنشطة التمويل
(4,376,199)	(1,555,999)	صافي الحركة في دائني توريق
(2,550,000)	(2,400,000)	توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(6,926,199)	(3,955,999)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(1,022,497)	(559,324)	صافي النقص في النقد والأرصدة لدى البنوك
4,980,206	3,957,709	النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
3,957,709	3,398,385	النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 19 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 وفقاً لقرار مجلس الإدارة وموافقة الجهات الرقابية المعنية بتاريخ 24 أبريل 2016. إن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة لها الحق في تحميل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة هي شركة مساهمة كويتية مقفلة تم تأسيسها في 10 فبراير 2008 وفقاً لأحكام القانون رقم (12) لسنة 1998 الذي يرخّص تأسيس شركات الإجارة وقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012. تخضع الشركة لرقابة هيئة أسواق المال وبنك الكويت المركزي باعتبارها شركة تمويل عقاري.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في:

1. الاستثمار في القطاعات العقارية والصناعية والزراعية وذلك من خلال المساهمة في تأسيس الشركات المتخصصة أو شراء أسهم هذه الشركات.
 2. القيام بجميع الأعمال والتصرفات الخاصة بتداول الأوراق المالية من شراء وبيع أسهم وسندات الشركات والهيئات الحكومية وغير حكومية المحلية منها والدولية.
 3. تقديم واعداد الدراسات والاستشارات الفنية والاقتصادية والتقييمية ودراسة المشاريع المتعلقة بالاستثمار واعداد الدراسات اللازمة للمؤسسات والشركات.
 4. الوساطة في عمليات التمويل.
 5. القيام بالأعمال الخاصة بوظائف مديري الإصدار للصكوك والأوراق المالية التي تصدرها الشركات والهيئات ووظائف أمناء الاستثمار.
 6. منح التمويل للغير في مختلف القطاعات مع مراعاة أصول السلامة المالية في منح التمويل مع المحافظة على استمرارية السلامة للمركز المالي للشركة طبقاً للشروط والقواعد التي يضعها بنك الكويت المركزي.
 7. عمليات الاستثمار والتمويل العقاري الهادف إلى تطوير وتنمية الأراضي وبناء الوحدات والمجمعات بغرض بيعها أو تأجيرها مع مراعاة الالتزام بما جاء بالمادة (70) من قانون الشركات التجارية بشأن حظر الاتجار في قسائم السكن الخاص أو أن تدخل الشركة شريكا في شركات يكون من بين أغراضها الاتجار في قسائم السكن الخاص.
 8. التعامل والمتاجرة في سوق القطاع الأجنبي وسوق المعادن الثمينة داخل الكويت وخارجها لحساب الشركة فقط مع عدم الإخلال بالحظر المقرر في القرار الوزاري الصادر بشأن تنظيم رقابة بنك الكويت المركزي على شركات الاستثمار.
 9. إدارة أموال المؤسسات العامة والخاصة واستثمار هذه الاموال في مختلف القطاعات الاقتصادية بما فيها إدارة المحافظ المالية والعقارية.
 10. القيام بكافة الخدمات التي تساعد على تطوير وتدعيم قدرة السوق المالية والنقدية في الكويت وتلبية حاجاته، وذلك في حدود القانون وما يصدر عن البنك المركزي من قرارات وتعليمات.
 11. تملك حقوق الملكية الصناعية وبراءات الاختراع والحلالمات التجارية والصناعية والرسومات التجارية، وحقوق الملكية الانبئية والفكرية المتعلقة بالرامج والمؤلفات واستغلالها وتأجيرها للجهات الأخرى.
 12. إنشاء صناديق الاستثمار بكافة أنواعها وفقاً للقانون لحسابها ولحساب الغير وطرح وحداتها للاكتتاب والقيام بوظيفة أمين الاستثمار أو مدير الاستثمار للصناديق الاستثمارية التاجيرية في الداخل والخارج وفقاً للقواعد والشروط التي يحددها بنك الكويت المركزي في هذا الشأن.
 13. إدارة المحافظ الدولية واستثمار وتنمية الاموال في مختلف أوجه الاستثمار وفقاً للقواعد والشروط التي يقرها البنك المركزي في هذا الشأن وفي العمليات التاجيرية لحسابها ولحساب الغير طبقاً للقوانين والقرارات السارية في الدولة، بما يتطلبه ذلك من تملك الأصول المنقولة وغير المنقولة وتأجيرها ولا يتضمن ذلك تمويل شراء السلع الاستهلاكية ولا يجوز لها قبول الودائع وفقاً للقواعد والشروط التي يحددها بنك الكويت المركزي.
- ويتم مزاولة كافة أنشطة المجموعة وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية السمحاء وفقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية بالشركة الأم.

يقع مكتب الشركة الرئيسي المسجل في برج الداو، شرق، مدينة الكويت، وهي لديها 21 موظف.

إن الشركة هي شركة تابعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وهي إحدى الشركات التابعة لشركة أعيان الإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى").

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، وسوف يستمر العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012 إلى أن يتم إصدار لائحة تنفيذية جديدة.

2- أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لتعليمات دولة الكويت لمؤسسات الخدمات المالية التي تخضع لرقابة بنك الكويت المركزي. تتطلب هذه التعليمات تطبيق كافة المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية باستثناء متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39 حول المخصص المجمع والتي تحل محلها متطلبات بنك الكويت المركزي حول الحد الأدنى للمخصص العام المطبقة على كافة التسهيلات الائتمانية المطبقة (بالصافي بعد استبعاد بعض فئات الضمانات) التي لم يتم احتساب مخصص محدد لها، كما هو مبين ضمن السياسة المحاسبية حول انخفاض قيمة الموجودات المالية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي، الذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم، كما تم إعدادها وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية.

3- التغييرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة. إن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري للفترة المحاسبية السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2015 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

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

الأحكام خلاف التقديرات الأخرى

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية التي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

مجم الأعمال

تقوم المجموعة بحيازة شركات تابعة تمتلك عقارات. تقوم المجموعة عند الحيازة باحتساب ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة أعمال. تقوم المجموعة بالمحاسبة عن الحيازة كمجم أعمال عندما يتم حيازة مجموعة أنشطة متكاملة بالإضافة إلى العقار. وللمرید من التحديد، يتم الاحتساب إلى الحد الذي عنده تتم الحيازات الجوهرية، وعلى وجه التحديد، حسب الخدمات الإضافية المقدمة من قبل الشركة التابعة. تتحدد أهمية أي حيازة بالرجوع إلى التعليمات في معيار المحاسبة الدولي 40 حول الخدمات الإضافية.

عندما تكون حيازة شركة تابعة لا تمثل مجم أعمال، يتم المحاسبة عنها كحيازة مجموعة من الموجودات والمطلوبات. يتم توزيع تكلفة الحيازة على الموجودات والمطلوبات المشتراة استناداً إلى قيمتها العادلة ولا يتم إدراج شهرة أو ضرائب مؤجلة.

تصنيف العقارات

تحدد الإدارة ما إذا يتعين تصنيف العقار عند حيازته كعقار استثماري أو كعقار للمتاجرة:

تتكون العقارات الاستثمارية من الأرض والمباني التي لا يتم إشغالها بصورة أساسية للاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها وتلك التي ليست للبيع في السياق الطبيعي للأعمال ولكن يحتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات من تأجيرها أو ارتفاع قيمتها أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

4- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام خلاف التقديرات الأخرى (تتمة)

تصنيف العقارات (تتمة)

تتكون العقارات للمتاجرة من العقارات التي تم حيازتها لغرض البيع في السياق الطبيعي للأعمال، وبصورة أساسية العقارات السكنية التي تطورها المجموعة بنية البيع قبل أو عند إتمام الإنشاء.

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

تقرر الإدارة عند شراء موجودات مالية ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازتها بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات إذا لم يتم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن تتوفر لها قيمة عادلة مع إدراج التخفيضات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية.

التقديرات

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديرًا جوهريًا.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها المحددة على أساس فردي أبهما أقل. تمثل التكلفة تكلفة شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة من أجل إتمام المعاملة.

ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار القائمة في تاريخ التقارير المالية ويتم تحديدها من قبل المجموعة مع الأخذ في الاعتبار عمليات التقييم المستقلة وفي ضوء معاملات حديثة في السوق، ناقصاً أي تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتكون البيانات المالية المجمعة من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015. وفيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المجمعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	100	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	100	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	100	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية ش.م.و.	البحرين	100	المتاجرة في عقارات
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	100	المتاجرة في عقارات

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترات التقارير المالية للشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم عمل التعديلات اللازمة لتوحيد أية سياسات محاسبية غير مماثلة قد تظهر.

يتم تجميع الشركات التابعة من تاريخ تحويل السيطرة إلى المجموعة ويتوقف التجميع من تاريخ انتقال السيطرة من المجموعة. عند فقد السيطرة على الشركة التابعة، فإن البيانات المالية المجمعة تتضمن نتائج الجزء من فترة التقارير المالية التي حصلت خلالها المجموعة على السيطرة.

تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
 - تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها
- عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدي القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل المجمع من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- تعيد تصنيف حصة الشركة من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، إذا كان ذلك مناسباً ومنى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

حيازة العقارات ودمج الأعمال

عند حيازة عقار من خلال حيازة حصص للشركات، تحتسب الإدارة قيمة الموجودات والأنشطة للمنشأة المشتراة عند تحديد ما إذا كانت الحيازة تمثل حيازة للأعمال. إن أساس الأحكام مبين في إيضاح 4.

عند عدم تحديد هذه الحيازات كحيازة أعمال، لا يتم معاملتها كدمج أعمال. بدلاً من ذلك، يتم توزيع تكلفة حيازة المنشأة بين الموجودات المحددة والمطلوبات للمنشأة على أساس قيمتها العادلة ذات الصلة في تاريخ الحيازة. وبالتالي، لا تنتج شهرة. بخلاف ذلك، يتم المحاسبة عن الحيازة للشركات كدمج للأعمال.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يصبح فيه تدفق المزايا الاقتصادية إلى المجموعة محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق بصرف النظر عن موعد السداد. يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التمويل العقاري على أساس توزيع نسبي زمني لتحقيق عائد دوري ثابت استناداً إلى الرصيد القائم.
- تتحقق أتعاب الإدارة عند اكتسابها عند أداء الخدمات.
- تتحقق أرباح بيع العقارات للمتاجرة عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يحتاج إعداده إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو البيع يتم رسميتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي تم فيها تكبدها.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استئناؤها من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

الزكاة

قامت الشركة باحتساب مخصص للزكاة بنسبة 1% وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. ويتم تحميل مصروفات الزكاة المحتسبة وفقاً لهذه المتطلبات إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

أثاث ومعدات

يسجل الأثاث والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات والمحدد بفترة تتراوح من 3 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا وجدت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها الممكن استردادها المقدرة، تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعااقبية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعااقبية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية وعندما لا يكون لها أية سيطرة على الأصل أو جزء منه، ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

محاسبة تاريخ المتاجرة وتاريخ التسوية

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية "بالطريقة الاعتيادية" يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عمومًا بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة المرتبطة بالاستثمار. بعد التحقق المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج تلك الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض القيمة. تؤخذ أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس إلى القيمة العادلة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى.

مدينو تمويل عقاري

يتعلق مدينو التمويل العقاري بمبيعات تمت إلى عملاء على أساس الإجارة في الكويت بأرصدة مدينة تستحق بحد أقصى خلال 120 شهراً من تاريخ البيع، يمثل الرصيد المبلغ المستحق المتعاقد عليه ناقصاً الإيرادات المؤجلة ومخصص انخفاض القيمة. يدرج مدينو التمويل العقاري بالتكلفة المطفأة.

إن الإجارة هي هيكل تمويلي بموجبه يتم شراء أصل وتأجيله على الفور بالتكلفة زائداً ربح متفق عليه.

عقارات استثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من العقارات المكتملة المحتفظ بها لتحقيق إيرادات أو زيادة القيمة الرأسمالية أو كلاهما معاً. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع وتتضمن تكاليف الحيازة المتعلقة بالعقار الاستثماري. لاحقاً التحقق المبدئي، يتم إعادة قياس العقارات وفقاً للقيمة العادلة على أساس فردي مع إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي تنشأ فيها.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه، يتم إدراج أية أرباح أو خسائر ناتجة عن سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه في بيان الدخل الشامل المجمع في الفترة التي يتم فيها السحب من الاستخدام أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها أثاث ومعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

استثمار في مشروع عقاري

يتم تقييم الاستثمار في مشروع عقار بالتكلفة أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى تصل العقارات إلى حالتها الحالية. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أية تكاليف أخرى متوقعة تكبدها حتى الإتمام أو البيع.

ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية المبالغ المودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية. تستحق هذه الودائع خلال سنة واحدة من تاريخ الاستثمار.

النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق ولدى البنوك. لأغراض بيان التدفقات النقدية، يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد والأرصدة لدى البنوك.

المقاصة

تتم المقاصة فقط بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاوص على المبالغ المسجلة وتتوي المجموعة السداد على أساس الصافي بحيث يتم تحقق الموجودات والمطلوبات في نفس الوقت.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل تقارير مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل الشامل المجمع، ويتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل الشامل المجمع.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مشابه.
- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخصومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

إضافة إلى ذلك ووفقاً لتعليمات بنك الكويت المركزي، يتم احتساب مخصص عام بحد أدنى 1% على كافة التسهيلات الائتمانية، بالصافي بعد بعض فئات الضمان التي تنطبق عليها تعليمات بنك الكويت المركزي ولا تخضع لاحتساب مخصص محدد.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيله عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل الشامل المجمع باستثناء ذلك المرتبط باستثمارات في أسهم متاحة للبيع والذي يدرج في احتياطي القيمة العادلة.

دائنون ومطلوبات

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

دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم.

استثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة التجميع النسبي التي بموجبها تسجل المجموعة حصتها في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصل.

عقارات للمتاجرة

يتم الاحتفاظ بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم قيدها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها والمحددة على أساس فردي أيهما أقل. تتضمن التكلفة تكلفة شراء العقارات والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقرر ناقصاً أية تكاليف إضافية يتم تكبدها عند بيع العقار.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب الشركة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بدفع اشتراكات إلى برنامج حكومي وتحتسب كنسبة من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما يعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية، وتتخذ كافة الفروق الناتجة من تحويل العملات الأجنبية إلى بيان الدخل الشامل المجمع.

5- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملائمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة.

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المعلن (غير المعجلة) في الأسواق النشطة لموجودات مماثلة أو مطلوبات مماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يعرض بها أقل مستوى من المدخلات التي يكون لها تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يعرض بها أقل مستوى من المدخلات التي يكون لها تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة.

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

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

6- معايير صادرة لكن لم تسر بعد

لم يتم التطبيق المبكر لعدد من المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير والتفسيرات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 عند إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وليس من المتوقع أن يكون لأي من هذه المعايير والتعديلات تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة باستثناء ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية: التصنيف والقياس

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثيراً جوهرياً على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

6- معايير صادرة لكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعايير المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد حالات عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يطرح إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين جودة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 على المجموعة ولكن لا تتوقع وجود أي تأثير جوهري من تطبيق هذا المعيار.

7- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة عن طريق قسمة ربح السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي.

2014	2015	ربح السنة (دينار كويتي)
3,031,473	2,297,602	
300,000,000	300,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
10	7.7	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

8- مدينو تمويل عقاري

2014	2015	مجمل المبلغ
دينار كويتي	دينار كويتي	ناقصاً: الإيرادات المؤجلة
23,805,534	12,009,858	
(1,799,789)	(546,667)	
22,005,745	11,463,191	ناقصاً: مخصص الانخفاض في القيمة
(220,051)	(114,631)	مخصص عام
(711)	-	مخصص محدد
21,784,983	11,348,560	
1,665,101	1,599,164	غير متداولة
20,119,882	9,749,396	متداولة
21,784,983	11,348,560	

كما في تاريخ التقارير المالية، لم يوجد أي مديني تمويل متأخرة أو منخفضة القيمة بالكامل تم شطبها (2014: 511,269 دينار كويتي). يخضع مدينو التمويل العقاري لمعدلات ربح تتراوح ما بين 11% - 12% (31 ديسمبر 2014: 11% - 12% سنوياً).

9- عقارات استثمارية

2014	2015	في 1 يناير
-	6,736,994	إضافات
2,323,000	320,654	معاد تصنيفها من استثمار في مشروع عقاري *
-	10,420,059	معاد تصنيفها من عقارات للمتاجرة **
4,319,994	-	التغير في القيمة العادلة
94,000	757,546	
6,736,994	18,235,253	كما في 31 ديسمبر

9- عقارات استثمارية (تتمة)

* خلال السنة الحالية، قامت المجموعة بإعادة تصنيف استثمارها في مشروع عقاري بمبلغ 10,420,059 دينار كويتي والذي يتم إدارته من قبل الشركة الأم إلى عقارات استثمارية. تم إجراء التحويل بموجب تأكيد من الشركة الأم خلال السنة ينص على احتفاظ الشركة الأم بسند ملكية المشروع نيابة عن المجموعة كمالك بصفة أمانة، حسب مساهمة المجموعة في المشروع وفقاً للترتيبات التعاقدية. لقد تم اكتمال إنشاء هذا المشروع خلال السنة وتعتزم الشركة الأم بصفتها مدير المشروع، الاحتفاظ بهذا المشروع لإنتاج إيرادات تأجير. وبالتالي، قامت الإدارة بإعادة تصنيف هذا كعقار استثماري.

** خلال السنة السابقة، قامت المجموعة بتحويل خمس عقارات مطورة بولة الكويت ومملكة البحرين والمملكة العربية السعودية من عقارات للمتاجرة إلى عقارات استثمارية. تم إجراء التحويل بموجب قرار مجلس الإدارة للاحتفاظ بالعقارات لتوليد إيرادات تأجير ولزيادة قيمتها الرأسمالية. وبالتالي، تم تحويل العقارات إلى عقارات استثمارية يبلغ إجمالي قيمتها السوقية العادلة 4,319,994 دينار كويتي. تم تسجيل الفرق بين إجمالي القيمة الدفترية والقيمة العادلة في تاريخ التحويل بمبلغ 790,464 دينار كويتي في بيان الدخل الشامل المجمع كربح من تقييم عقارات استثمارية.

تم رهن بعض العقارات بمبلغ 4,714,000 دينار كويتي (2014: 4,807,000 دينار كويتي) مقابل دائني تورق (إيضاح 14).

10- عقارات للمتاجرة

إن بعض العقارات الموجودة بسلطنة عمان وجمهورية لبنان بقيمة دفترية بمبلغ 643,354 دينار كويتي (2014: 617,930 دينار كويتي) مسجلة باسم أمناء أكدوا كتابةً على أن الشركة هي المالك المستفيد من هذه العقارات من خلال كتاب تنازل. إن العقارات الموجودة بسلطنة عمان وجمهورية لبنان لم يتم تسجيلها باسم الشركة حيث لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة بهذه الدول.

تمثل بعض العقارات بقيمة دفترية بمبلغ 2,001,191 دينار كويتي (2014: 1,963,494 دينار كويتي) استثمار الشركة في عقارات تخضع للسيطرة المشتركة بموجب ترتيب شركة محاصة مع شركاء استثمار استراتيجيين.

تتضمن عقارات للمتاجرة عقارات معاد تملكها بمبلغ 10,908,511 دينار كويتي (2014: 10,461,920 دينار كويتي) مدرجة بقيمتها السوقية العادلة مقابل عقود تمويل عقاري بمبلغ 6,509,686 دينار كويتي (2014: 5,746,120 دينار كويتي)، وتم إدراج الفرق والذي يمثل المقدمات المقترحة ردها والمرتبطة بعقود التمويل العقاري ضمن الدائنين والمصرفيات المستحقة بمبلغ 4,398,825 دينار كويتي (2014: 4,715,800 دينار كويتي).

11- مدينون ومدفوعات مقدماً

2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
9,538	54,446	مدفوعات مقدماً
35,639	35,189	تأمينات مستردة
1,600,000	-	دفعة مقدماً لشراء عقارات للتمويل
1,650,000	-	مستحق من بيع عقارات للتمويل
345,691	344,638	مدينون آخرون
3,640,868	434,273	

12- رأس المال وتوزيعات الأرباح

كما في 31 ديسمبر، يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 300,000,000 سهم (2014: 300,000,000) سهم بقيمة 100 فلس (2014: 100 فلس) لكل سهم.

في 25 يونيو 2015، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة على توزيعات أرباح نقدية بمبلغ 2,400,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بما يمثل قيمة 8 فلس لكل سهم إلى مساهمي الشركة المدرجين في السجلات كما في تاريخ الجمعية العمومية.

13- الاحتياطي القانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن تقرر وقف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل إجمالي الاحتياطي القانوني نسبة 50% من رأس المال المصر.

إن التوزيع من الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لدفع توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي تكون فيها الأرباح المحتفظ بها غير كافية لتأمين هذا الحد.

14- دائنو تورق

2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
8,578,901	9,692,030	مجمّل المبلغ
(764,066)	(321,196)	ناقصاً: أرباح دائنة مؤجلة
<u>7,814,835</u>	<u>9,370,834</u>	
4,379,984	2,418,402	غير متداولة
3,434,851	6,952,432	متداولة
<u>7,814,835</u>	<u>9,370,834</u>	

يحمل دائنو التورق متوسط معدل ربح بنسبة 5% (31 ديسمبر 2014: 4.5%) سنوياً وهي مضمونة مقابل موجودات محفظة تمويل عقاري بمبلغ 10,883,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 4,519,000 دينار كويتي) وبعض العقارات للمتاجرة والاستثمارية بمبلغ 7,031,083 دينار كويتي (31 ديسمبر 2014: 6,767,849 دينار كويتي) وبعض موجودات الشركة الأم بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2014: 2,547,299 دينار كويتي).

15- دائنون ومصرفات مستحقة

2015 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
182,558	212,229	نعم موظفين دائنة
4,398,825	4,715,800	مستحق إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة تملك عقارات
672,757	649,802	مبالغ مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من بيع عقارات
1,055,999	307,223	مصرفات مستحقة ودائنون آخرون
<u>6,310,139</u>	<u>5,885,054</u>	

16- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركة الأم وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين في الشركة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى وشركات يمتلكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة تأثير ملموس عليها) والتي دخلت فيها المجموعة ضمن السياق الطبيعي لأعمالها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

إن الأرصدة مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

الشركة الأم	أطراف أخرى	ذات علاقة	2015	2014
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 31 ديسمبر				
مدينو تمويل عقاري	-	-	-	3,420,000
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة	-	17,325	17,325	56,964
مبالغ مستحقة إلى طرف ذات علاقة	88,554	-	88,554	-
قرض لموظف	-	76,788	76,788	89,830

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل الشامل المجموع هي كما يلي:

الشركة الأم	أطراف أخرى	ذات علاقة	2015	2014
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر				
إيرادات تمويل عقاري	174,581	-	174,581	218,991
مكافأة موظفي الإدارة العليا				
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل للموظفين			168,510	190,000
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين			13,400	13,400
			<u>181,910</u>	<u>203,400</u>

إن المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل ربح وتستحق القبض / السداد عند الطلب.

إن القرض إلى موظف لا يحمل ربحاً.

في 25 يونيو 2015، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة على مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 25,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة مكافأة أعضاء مجلس إدارة بمبلغ 25,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم.

17- إدارة المخاطر

إن أنشطة المجموعة تعرضها لمخاطر مالية متعددة: مخاطر السوق (بما في ذلك مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الفائدة ومخاطر أسعار الأسهم) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

تركز إدارة المخاطر بالمجموعة على التأمين الفعال للتدفقات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة وذلك من خلال تقليل التأثيرات العكسية المحتملة على الأداء المالي للمجموعة مع تحليل أشكال التعرض للمخاطر حسب درجة وحجم المخاطر. يتم إدارة الاستثمارات المالية طويلة الأجل بغرض تحقيق أعلى عائدات.

لا تتدخل المجموعة أو تتعامل في أدوات مالية، بما في ذلك الأدوات المالية المشتقة، لأغراض المضاربة.

17- إدارة المخاطر (تتمة)

إن المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة مبينة فيما يلي:

مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الفائدة من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في الأسهم. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم ليس جوهرياً.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر عملات أجنبية كبيرة حيث إن أدواتها المالية مدرجة بالدينار الكويتي بصورة رئيسية.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد أطراف أداة مالية من الوفاء بالتزامه مما ينسب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. يتم بصورة مستمرة مراقبة سياسة الائتمان والتعرض لمخاطر الائتمان. تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من حجم مخاطر الائتمان التي يتكبدها أي طرف مقابل. تتضمن هذه الإجراءات عدم تركيز مخاطر الائتمان.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن سياسة المجموعة هي الدخول في ترتيبات تمويل إسلامي مع الأطراف ذات علاقة المعروفة وذات الملاءة المالية فقط. إن أقصى درجة انكشاف هي إجمالي المبلغ كما هو مبين في الإيضاح 8. بالإضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة الأخرى بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

فيما يتعلق بالمخاطر الائتمانية الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من النقد والأرصدة لدى البنوك وبعض فئات الموجودات الأخرى، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز الطرف المقابل وبحيث تعادل أقصى درجة للتعرض لمخاطر الائتمان القيمة الدفترية لهذه الأدوات. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فإن ذلك يمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان وليس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر التي يمكن أن تنتج في المستقبل نتيجة التخيرات في القيمة.

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي عميل أو طرف مقابل كما في 31 ديسمبر 2015 يبلغ 3,315,200 دينار كويتي (2014: 3,420,000 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات أو التعزيزات الائتمانية الأخرى. إن أرصدة التمويل العقاري المدينة ممنوحة إلى العملاء الموجودين بولة الكويت بصورة رئيسية.

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن أرصدة التمويل العقاري المدينة مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها. من الممكن طلب ضمان إضافي. تستطيع المجموعة بيع الضمان في حالة عجز المدين، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المدينين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

الجدارة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيف الائتماني الخارجي لإدارة الجدارة الائتمانية لمديني التمويل العقاري.

تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق التأكد من توفر الضمانات الكافية لجميع التسهيلات الائتمانية الممنوحة والتي تقوم الإدارة بمراجعتها بصورة منتظمة.

تسعى المجموعة لتجنب التركزات غير الضرورية للمخاطر مع العملاء من الأفراد أو مجموعات العملاء من خلال تنويع أنشطة التمويل. يلخص الجدول أدناه الجدارة الائتمانية لمديني التمويل العقاري:

غير متأخرة أو منخفضة القيمة دينار كويتي	متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة دينار كويتي	متأخرة ومنخفضة القيمة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
6,432,169	5,577,689	-	12,009,858
20,250,689	3,554,134	711	23,805,534

في 31 ديسمبر 2015

مدينو تمويل عقاري

في 31 ديسمبر 2014

مدينو تمويل عقاري

شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

في 31 ديسمبر 2015

17- إدارة المخاطر (تتمة)

الجدارة الائتمانية حسب فئة الموجودات المالية (تتمة)

إن تحليل تقادم التسهيلات التمويلية متأخرة الدفع ولكن ليست منخفضة القيمة هو كما يلي:

المجموع دينار كويتي	61 إلى 90 يوماً دينار كويتي	31 إلى 60 يوماً دينار كويتي	أقل من 30 يوماً دينار كويتي	
				في 31 ديسمبر 2015
5,577,689	-	-	5,577,689	مدينو تمويل عقاري
				في 31 ديسمبر 2014
3,554,134	371,850	41,721	3,140,563	مدينو تمويل عقاري

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها، وللمحد من هذه المخاطر، قامت الإدارة بترتيب موارد متنوعة للتمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة على أساس منتظم.

إن قائمة استحقاق المطلوبات المالية بالتدفقات النقدية غير المخصومة للمجموعة هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	من 3-12 شهر دينار كويتي	من 1-3 أشهر دينار كويتي	عند الطلب دينار كويتي	
					في 31 ديسمبر 2015
7,814,835	4,379,984	2,701,526	733,325	-	دائنو توريد
8,391,509	-	8,391,509	-	-	دائنون ومصرفات مستحقة
88,554	-	-	-	88,554	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة
16,294,898	4,379,984	11,093,035	733,325	88,554	
					في 31 ديسمبر 2014
9,370,834	2,216,898	5,664,454	1,489,482	-	دائنو توريد
5,885,054	-	5,885,054	-	-	دائنون ومصرفات مستحقة
-	-	-	-	-	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة
15,255,888	2,216,898	11,549,508	1,489,482	-	

18- إدارة رأس المال

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

18- إدارة رأس المال (تتمة)

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2015 و31 ديسمبر 2014. يتكون رأس المال من بنود رأس المال والأرباح المحتفظ بها ويقدر ذلك بمبلغ 32,983,534 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2015 (2014: 33,322,732 دينار كويتي).

19- قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتحويل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس.

الأدوات المالية:

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يوجد لها سوق نشط، تستخدم المجموعة أساليب تقييم تناسب الظروف ويتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، وزيادة استخدام المدخلات المعروضة ذات الصلة، وتقليل استخدام المدخلات غير المعروضة.

يتم إدراج الاستثمارات المتاحة للبيع للمجموعة بالنسبة لانخفاض القيمة.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة في تحديد القيم العادلة للموجودات مبينة في قسم القيمة العادلة إيضاح 5: ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

بالنسبة للموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى، فإن القيمة الدفترية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها العادلة حيث إن غالبية هذه الموجودات والمطلوبات ذات فترات استحقاق قصيرة الأجل أو يتم إعادة تسعيرها فوراً استناداً إلى حركة معدلات الربح في السوق.

الأدوات غير المالية:

يتم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ويتم تصنيفها ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 2 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة باستخدام أسلوب المقارنة السوقية. ويتم إجراء ذلك من قبل مقيمين يأخذون في الحسبان أسعار معاملات حديثة للعقار والعقارات المماثلة. يمثل سعر السوق للمتر المربع والإيرادات السنوية مدخلات معروضة في السوق جوهرية بالنسبة للتقييم.