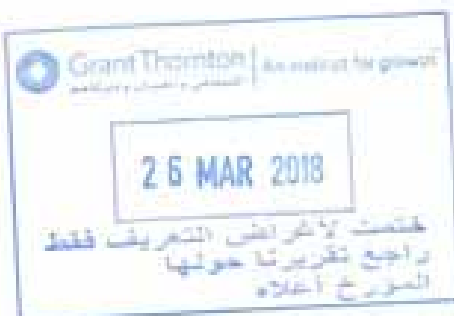


26 MAR 2018

لقد تمت مراجعة الحسابات المستقلة
مراجعة تقريرنا حولها
المسودات المستقلة

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة)
والشركات التابعة لها
الكويت

31 ديسمبر 2017



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مفصلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

المحتويات

صفحة

3-1

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

4

بيان الارباح او الخسائر المجمع

5

بيان الارباح او الخسائر و الدخل الشامل الآخر المجمع

6

بيان المركز المالي المجمع

7

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

8

بيان التدفقات النقدية المجمع

44 - 9

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



Grant Thornton

القطاعي والمعيان وشركاهم

An instinct for growth™

عمارة السوق الكبير
مرج أ - الدور التاسع
ص.ب. 2986 المدة 13030
دولة الكويت
هاتف: 9 / 3900-2244-965
فاكس: 8451-2243-965
www.granthornton.com.kw

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

الى السادة المساهمين

شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة)

الكويت

التقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة لشركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة")، والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2017، وبيان الأرباح أو الخسائر المجموع، وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع، وبيان النفقات في حقوق الملكية المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والابحاثات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية العامة. برأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، للمركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017. وعن نتائج أعمالها المجمعة وتدفعاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس ابداء الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. أن مسؤوليتنا وفق تلك للمعايير قد تم شرحها ضمن بند مسؤوليات مراقبي الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في تقريرنا. كما أننا مستقلين عن المجموعة وفقا لمتطلبات ميثاق الأخلاقية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير أخلاقية المحاسبين، كما قمنا بالالتزام بمسؤوليات الأخلاقية الأخرى بما يتوافق مع تلك المتطلبات وميثاق الأخلاقية. أننا نعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، كافية وملائمة لتكون أساسا في ابداء رأينا.

معلومات أخرى

إن الإدارة مسؤولة عن المعلومات الأخرى. إن المعلومات الأخرى التي تم الحصول عليها في تاريخ التقرير لمراقبي الحسابات هذا هي المعلومات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم خلافا للبيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الخاص بنا حولها.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل المعلومات الأخرى ونحن لا نبدى أي شكل من أشكال التأكيدات حول تلك المعلومات.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى وإثاء القيام بذلك، نقوم بالنظر فيما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متطابقة جوهريا مع البيانات المالية المجمعة المرفقة أو مع معلوماتنا التي تم الحصول عليها أثناء عملية التدقيق أو غير ذلك من الأمور التي قد يشوبها خطأ مادية. وإذا ما استثناه بناء على الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ مراقبي الحسابات هذا، فإن هناك فعلا خطأ مادية ضمن تلك المعلومات الأخرى، فللطلب منا بيان تلك الأمور. ليس لدينا شيء لنقدم تقريراً عنه في هذا الشأن.

تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى المساهمين لشركة دهار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة)

مسئولية الادارة حول البيانات المالية المجمعة

ان الادارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه مناسباً لتمكينها من اعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

ولاعداد تلك البيانات المالية المجمعة، تكون الادارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية، والافصاح، وعند الحاجة، عن الأمور المتعلقة بتحقيق تلك الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم يكن بنية الادارة تصفية المجموعة أو إيقاف أنشطتها، أو عدم توفر أية بدائل أخرى واقعية سوى اتخاذ هذا الاجراء.

مسئوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

ان أهدافنا هي الحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة، بشكل متكامل، خالية من فروقات مادية، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، واصدار تقرير التدقيق الذي يحتوي على رأينا. ان التأكيدات المعقولة هي تأكيدات عالية المستوى، ولكنها لا تضمن بأن مهمة التدقيق للمنقذة وفق متطلبات المعايير الدولية للتدقيق، سوف تكتشف دائماً الأخطاء للمادية في حالة وجودها. ان الفروقات يمكن أن تنشأ من الغش أو الخطأ وتعتبر مادية سواء كانت منفردة أو مجمعة، عندما يكون من المتوقع أن تؤثر على القرارات الاقتصادية للمستخدم بناء على ما ورد في تلك البيانات المالية المجمعة.

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

- نقوم بتحديد وتقييم مخاطر الفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ اجراءات التدقيق الملائمة التي تتجاوب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لبدء رأينا. ان مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الغش تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الغش قد يشمل تضارب، أو تزوير، أو حيلوفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الضبط الداخلي.
- استيعاب اجراءات الضبط الداخلي التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والافصاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الادارة.
- الاستنتاج حول ملائمة استخدام الادارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما اذا كان هناك أمور جوهرية قائمة ومرتبطة بأحداث أو ظروف قد تشير الى وجود شكوك جوهرية حول قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية. وإذا ما توصلنا الى وجود تلك الشكوك الجوهرية، فإن علينا أن نلفت الانتباه لذلك ضمن تقرير التدقيق وإلى الافصاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية المجمعة، أو في حالة ما اذا كانت تلك الافصاحات غير ملائمة، سوف يؤدي ذلك الى تعديل رأينا. ان استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق. ومع ذلك فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على تحقيق الاستمرارية.
- تقييم الاطار العام للبيانات المالية المجمعة من ناحية العرض والتنظيم والفحوى، بما في ذلك الافصاحات، وفيما اذا كانت تلك البيانات المالية المجمعة تعكس لمعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة عن المعلومات المالية الخاصة بالشركات أو الأنشطة الأخرى الواردة ضمن المجموعة لبدء رأي حول البيانات المالية المجمعة. اننا مسؤولون عن توجيه والاشراف على اداء اعمال تدقيق المجموعة. لا نزال المسؤولين الوحيدين عن رأينا حول اعمال التدقيق التي قمنا بها.

لقد قمنا بالعرض على الادارة، وضمن أمور أخرى، خطة واطر وتوقيت التدقيق والأمور الجوهرية الأخرى التي تم اكتشافها، بما في ذلك أية نقاط ضعف جوهرية في نظام الضبط الداخلي التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.



تابع / تقرير مراقب الحسابات المستقل الى المساهمين لشركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مغلقة)

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة الام تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. وقد حصلنا على كافة المعلومات والايضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 ولأنه التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لنا، لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية أو عقد التأسيس أو النظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لها، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.

عبدالله بن محمد العتيبي
مراقب مرخص رقم 94

عبدالله بن محمد العتيبي

عبدالله بن محمد العتيبي (CPA)

(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)

جراث تورتون - القطاعي والعيان وشركاهم



عبدالله بن محمد العتيبي

الكويت

26 مارس 2018

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	إيضاحات	إيرادات
د.ك	د.ك		إيرادات إيجارات
524,465	641,646		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(47,807)	(400,014)	9	التغير في القيمة العادلة لاستثمار من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(8,714)		(خسارة) / ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
127,695	(61,229)	10	ربح من بيع عقارات استثمارية
2,732	-		إيرادات توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع
88,843	39,506		إيرادات ودائع لأجل
34	-		حصة في نتائج شركة زميلة
(2,737)	(1,211)	11	خسارة تحويل عملات أجنبية
(3,629)	(268)		إيرادات أخرى
1,170	16,017		
690,766	225,733		
			المصروفات والاعباء الأخرى
305,592	304,597		تكاليف موظفين
62,181	69,907		تكاليف تشغيل عقارات استثمارية
93,044	80,104		مصاريف عمومية وإدارية
199,021	195,238		تكاليف تمويل
81,105	-		هبط استثمارات متاحة للبيع
740,943	649,846		
(50,177)	(424,113)		خسارة السنة
			مخصص كما يلي:
(79,213)	(445,870)		مالكي الشركة الأم
29,036	21,757		الحصص غير المسيطرة
(50,177)	(424,113)		
(0.62) فلس	(3.49) فلس	8	خسارة السهم الأساسية والمخلفة الخاصة بملكي الشركة الأم



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجموع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
(50,177)	(424,113)	خسارة السنة
		إيرادات / (خسائر) شاملة أخرى :
		بنود سيتم تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر
(1,025,977)	22,613	فروقات ترجمة ناتجة عن عمليات أجنبية
		إستثمارات متاحة للبيع :
(18,832)	-	- صافي التغير في القيمة العادلة الناتج خلال السنة
81,105	-	- المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع نتيجة المربوط
-	13,900	- المحول إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجموع نتيجة البيع
(963,704)	36,513	مجموع الإيرادات / (الخسائر) الشاملة الأخرى
(1,013,881)	(387,600)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة
		مخصص كما يلي :
(1,044,290)	(408,097)	مالكي الشركة الأم
30,409	20,497	المخصص غير المسيطرة
(1,013,881)	(387,600)	

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 44 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

بيان المركز المالي المجموع

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	إيضاحات	الموجودات
18,352	12,760		الموجودات الغير متداولة
12,422,622	12,116,116	9	معدات
702,082	468,107	10	عقارات استثمارية
335,256	334,045	11	استثمارات متاحة للبيع
13,478,312	12,931,028		استثمار في شركة زميلة
110,030	94,735		الموجودات المتداولة
1,698,642	1,154,206	15	ذمم مدينة وموجودات أخرى
-	65,352		مستحق من أطراف ذات صلة
225,859	404,353		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,034,531	1,718,646		نقد وأرصدة لدى البنوك
15,512,843	14,649,674		مجموع الموجودات
12,784,741	12,784,741	12	حقوق الملكية والمطلوبات
(1,719,320)	(1,695,447)		حقوق الملكية
(13,900)	-		رأس المال
47,072	(398,798)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
11,098,593	10,690,496		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
95,785	116,282		(الخسائر المتراكمة) / الأرباح المرحلة
11,194,378	10,806,778		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
205,448	129,114		مطلوبات غير متداولة
3,202,247	2,787,147	14	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,407,693	2,916,261		مراجعات دائنة
124,108	81,670		مطلوبات متداولة
382,040	429,136	15	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
404,624	415,829	14	مستحق من أطراف ذات صلة
910,772	926,635		مراجعات دائنة
4,318,485	3,842,896		مجموع المطلوبات
15,512,843	14,649,674		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

ضرار مهلهل النصف
رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 9 - 44 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة .

شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مطلقة) والشركات التابعة لها

المباني المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

حقوق ملكية مالكي الشركة الأم									
الرصيد في 31 ديسمبر 2016	الرصيد في 31 ديسمبر 2017	رأس المال	احتياطي قانون	احتياطي اختياري	احتياطي عوائد	احتياطي صناديق	التغيرات المبرأة في القيمة المضافة	أرباح محظوظ بها (الخسائر المبرأة)	المجموع الفرعي
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
11,184,378	95,785	11,098,593	47,072	(13,900)	(1,719,320)	-	-	-	11,184,378
(424,113)	21,757	(445,870)	-	-	-	-	-	-	(424,113)
36,513	(1,260)	37,773	13,900	23,873	-	-	-	-	36,513
(387,600)	20,497	(408,097)	(445,870)	13,900	23,873	-	-	-	(387,600)
10,806,778	116,282	10,690,496	(398,798)	-	(1,695,447)	-	-	-	10,806,778
12,208,259	65,376	12,142,883	(10,602,534)	(76,173)	(691,970)	1,301,760	1,301,760	21,000,000	12,208,259
-	-	-	10,816,819	-	-	(1,301,780)	(1,301,780)	(8,215,259)	-
12,208,259	65,376	12,142,883	120,285	(76,173)	(691,970)	-	-	12,784,741	12,208,259
(50,177)	28,036	(79,213)	(79,213)	-	-	-	-	-	(50,177)
(963,704)	1,373	(965,077)	-	62,273	(1,027,350)	-	-	-	(963,704)
(1,013,681)	30,409	(1,044,290)	(79,213)	62,273	(1,027,350)	-	-	-	(1,013,681)
11,194,378	95,785	11,098,593	47,072	(13,900)	(1,719,320)	-	-	12,784,741	11,194,378

ان الإيضاحات المالية على الصفحات 9 - 44 تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة

26 MAR 2018

طُبعت لأغراض التعريف فقط
راجع تقريرنا حولها
المؤرخ أعلاه

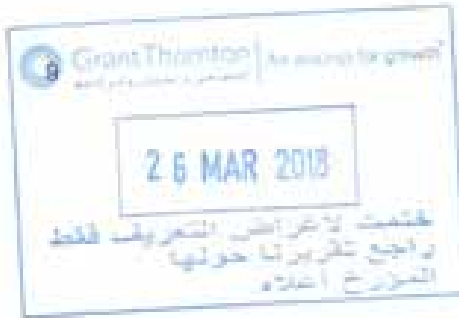
شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 د.ك	
(50,177)	(424,113)	أنشطة التشغيل
		خسارة السنة قبل محصل الزكاة
		تعديلات :
8,424	5,958	استهلاك
(127,885)	61,229	(خسارة) / ربح من بيع استثمارات متاحة للبيع
(2,732)	-	ربح من بيع عقار استثماري
47,807	400,014	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
2,737	1,211	حصة في نتائج شركة زميلة
(34)	-	إيرادات من ودائع لأجل
81,105	-	هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
45,741	66,629	محصل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
199,021	195,238	تكاليف التمويل
(88,843)	(39,506)	إيرادات توزيعات أرباح من استثمارات متاحة للبيع
113,354	266,660	
		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
-	8,714	استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(77,075)	(61,984)	ذمم مدينة وموجودات أخرى
23,953	(41,571)	ذمم دائنة ومطلوبات أخرى
(22,315)	541,532	مستحق من / إلى أطراف ذات صلة
37,917	713,351	صافي التدفقات النقدية الناتجة من التشغيل
(27,852)	(9,323)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة للموظفين
10,085	704,028	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
500,000	-	النقد المستلم من شركة زميلة نتيجة تخفيض رأس المال
(12,041)	(366)	شراء معدات
150	-	الحصل من بيع معدات
(856,455)	(77,254)	إضافات إلى العقارات الاستثمارية
794,521	112,580	الحصل من بيع / استرداد استثمارات متاحة للبيع
34	-	إيرادات مستلمة من ودائع لأجل
88,843	39,506	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من استثمارات متاحة للبيع
31,601	-	الحصل من بيع عقارات استثمارية
546,853	74,466	صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الإستثمار
		أنشطة التمويل
(600,000)	(600,000)	سداد مزايا وتكاليف تمويل
(600,000)	(600,000)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
(43,282)	178,494	الزيادة / (النقص) في النقد وشبه النقد
269,141	225,859	النقد وشبه النقد في بداية السنة
225,859	404,353	النقد وشبه النقد في نهاية السنة
		المعاملات غير النقدية:
-	(74,066)	الزيادة في استثمار بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	74,066	النقص في استثمارات متاحة للبيع



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تأسيس ونشاط الشركة

تأسست شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) ("الشركة الأم") كشركة مساهمة كويتية في 14 فبراير 2008 وفقا لأحكام قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960 والقوانين المعدلة له. تمارس الشركة الأم أنشطتها وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية. ان الشركة الأم والشركات التابعة لها (مدرجة في إيضاح 7) يشار إليها معا "المجموعة". ان الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المال للاستثمار - ش.م.ك. ع "الشركة الأم الرئيسية".

ان اهداف الشركة الأم الرئيسية هي كما يلي:

- القيام بكافة عمليات الإدارة والتشغيل والصيانة للعقارات باختلاف أنواعها المملوكة للشركة أو للغير وكذلك العقارات المملوكة للمؤسسات الحكومية والوزارات .
- اعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .
- تملك بيع وشراء اسهم وسندات الشركات العقارية بمختلف القطاعات لحساب الشركة فقط في الكويت والخارج .
- المساهمة في التأسيس أو التملك الجزئي للشركات العقارية .
- تنظيم للمعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة وإقامة المراتدات العقارية حسب أنظمة وزارة التجارة .
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها .
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) .
- القيام بالأعمال الخاصة بوظائف مديري الإصدار للسندات التي تصدرها الشركات والمؤسسات .
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستجارتها .
- الاشتراك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة أو التي تعاونا على تحقيق المراضها داخل وخارج الكويت ، وإنشاء والإشتراك أو شراء هذه الهيئات أو إلحاقها بها .
- تملك وبيع وشراء الأراضي وتطويعها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك ادارة املاك الغير . وكل ذلك بما لا يخالف الاحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الانحياز في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمبانى والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك اعمال الصيانة وتنفيذ الاعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد واعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- ادارة وتشغيل وإيجار واستجار الفنادق والنوادي والموتيلات وسوت الضيافة والاستراحات والمتنزهات والحدائق والمعارض والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنجعات الصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمخيمات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملا جميع الخدمات الاصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها ولغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات منحصصة.

علاوة على ذلك ، يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة اصلية أو بالوكالة .

ويجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو أن تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونا على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو أن تلحقها بها ، على أن يكون كل ذلك وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية.



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مفصلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

1. تابع / تأسيس ونشاط الشركة

عنوان الشركة الأم المسجل : ص.ب 29245 الصفاة ، 13153 دولة الكويت .

تم توفيق أوضاع الشركة مع القانون رقم (1) لسنة 2016.

اعتمد مجلس الإدارة للشركة الأم هذه البيانات المالية المجمعة للإصدار بتاريخ 26 مارس 2018 أن الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم لها القدرة على تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد صدورها .

2. أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس استثمارات متاحة للبيع واستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والعقارات الاستثمارية.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك") .

اختارت المجموعة عرض "بيان الدخل الشامل" في قائمتين "بيان الأرباح أو الخسائر" و "بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر".

3. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) .

4. التغيرات في السياسات المحاسبية

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه للمعايير الجديدة:

تأثير للفترة

المالية التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

1 يناير 2017

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 بيان التدفقات النقدية - تعديلات

1 يناير 2017

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 (IAS 7) بيان التدفقات النقدية - تعديلات

تهدف التعديلات الى تحسين نوعية المعلومات المقدمة لمستخدمي البيانات المالية حول التغييرات في مديونية المنشأة والتدفقات النقدية المتعلقة بها (والتغييرات غير النقدية) التعديلات:

- تتطلب من المنشأة تقديم افصاحات تمكن المستخدمين من تقييم التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية. تقوم المنشأة بتطبيق حكمها عند تحديد الشكل والمضمون المحدد للافصاحات المطلوبة للوفاء بهذه المتطلبات.
- اقتراح عدد من الافصاحات المحددة التي قد تكون ضرورية من اجل الوفاء بالمتطلبات المذكورة اعلاه، بما في ذلك:
 - التغييرات في الالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية التي تسببها التغييرات في تدفقات التمويل النقدية، معدلات الصرف الاجنبي او القيم العادلة، او الحصول على / او فقدان السيطرة على الشركات التابعة او الشركات الاخرى.
 - نسبة الارصدة الافتتاحية والختامية للالتزامات الناشئة عن الأنشطة التمويلية في بيان المركز المالي بما في ذلك تلك التغييرات المشار إليها اعلاه.

ان خصوم المجموعة الناتجة عن الأنشطة التمويلية تتكون من مرابحات دائنة (ايضاح 14). هناك مطابقة بين الارصدة الافتتاحية و الختامية لهذه البنود مينة في الايضاح 14.4 وبغض النظر عن هذه الافصاحات الاضافية، لم يكن لتطبيق التعديلات أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

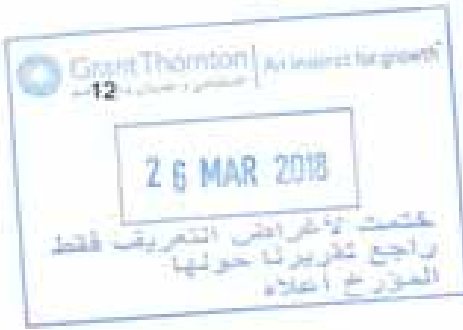
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014-2016

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 - يوضح هذا البند نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 بتحديد متطلبات الافصاح الخاصة به (باستثناء تلك الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12.B10-B16) تنطبق على مصالح المنشأة في الشركة التابعة او شركة المحاصة او الشركة الزميلة بغض النظر عما اذا كانت مصنفة (او مدرجة ضمن مجموعة مستعدة مصنفة) كمحفظ بها لغرض البيع او كعمليات موقوفة وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5. ان تطبيق التعديلات لم يكن له أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة حيث لم يتم تصنيف اي من منشآت المجموعة كذ، او ادراجها في مجموعة مستعدة مصنفة كمحفظ بها لغرض البيع.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد

تاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة ، تم اصدار بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.

تتوقع الادارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة الأولى التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقعة أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة مينة أدناه.



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

يُعلن للفترة السنوية

التي تبدأ في

المعيار أو التفسير

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو

لم يتم تحديد تاريخ

شركة الخاصة - تعديلات

1 يناير 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس

1 يناير 2018

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 الإيرادات من العقود مع العملاء

1 يناير 2019

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) عقود الإيجار

1 يناير 2018

معايير المحاسبة الدولي رقم 40 العقار الاستثماري - تعديلات

1 يناير 2018

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2014-2016

1 يناير 2018

معايير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 22 معاملات العملة الاجنبية والدفعات المقدمة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 بيع أو تقديم الأصول بين المستثمر وشركته الزميلة أو شركة

الخاصة - تعديلات

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" ومعايير المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في

الشركات الزميلة وشركات الخاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع أو تقديم الأصول من المستثمر الى شركته الزميلة أو شركة الخاصة

على النحو التالي:

• تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للأرباح والخسائر الناتجة عن بيع أو تقديم الأصول التي تشكل النشاط

(كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الأعمال").

• تتطلب التسجيل الجزئي للأرباح والخسائر حينما لا تشكل الأصول طبيعة النشاط، أي يتم تسجيل الربح أو الخسارة فقط

الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة أو شركة الخاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلاً سواء حدثت عملية بيع أو تقديم الأصول من قبل المستثمر

الذي يقوم بتحويل المخصص في الشركة التابعة التي تمتلك الأصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) أو من قبل البيع

المباشر للأصول نفسها.

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية بتأجيل تاريخ النفاذ الى اجل غير مسمى لحين اكتمال المشاريع الأخرى. مع ذلك، يسمح بالتطبيق المبكر.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثر جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المتبعة بعد المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) مؤخراً بإصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية" (2014) ما يمثل اتجاهاً خطته لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "الأدوات المالية: التحقق والقبول". يقوم المعيار الجديد بإدخال تغييرات واسعة النطاق على تعليمات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الأصول المالية كما يقوم أيضاً بإدخال نموذج "خسارة ائتمانية متوقعة" جديد خاص بمحيط قيمة الأصول المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 أيضاً بتقديم تعليمات جديدة حول تطبيق محاسبة التحوط.

فيما يلي المجالات الرئيسية الأكثر للتوقع في هذه المرحلة:

- أن تصنيف وقياس الأصول المالية سوف يحتاج إلى مراجعة بناء على المعايير الجديدة التي تراعي التدفقات النقدية التعاقدية للأصول ونموذج الأعمال الذي يتم فيه إدارتها.
 - أن أي هبوط في القيمة مبني على خسارة ائتمانية متوقعة سوف يحتاج إلى تسجيل على الذمم التجارية المدينة والاستثمارات في الأصول من نوع الديون المصنفة حالياً كاستثمارات متاحة للبيع ويحفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، ما لم يتم تصنيفها كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وفقاً للمعايير الجديدة.
 - لم يعد بالإمكان قياس الاستثمارات في الأسهم بالكلفة ناقصاً هيوط القيمة وجميع هذه الاستثمارات سيتم قياسها عوضاً عن ذلك بالقيمة العادلة. سيتم عرض التغييرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر ما لم يتم الشركة بتصنيف نهائي لا رجعة فيه لعرضها في الإيرادات الشاملة الأخرى.
 - إذا استمرت الشركة باختيار خيار القيمة العادلة لبعض الخصوم المالية، عندها سيتم عرض تغيرات القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الحد الذي ترتبط فيه تلك التغيرات بمخاطر الائتمان الخاصة بالمجموعة.
- يحتوي المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على ثلاث فئات تصنيف رئيسية للأصول المالية: مقاسة بالكلفة للطفاً، القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) والقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL). يقوم للمعيار بحذف فئات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الحالية الخاصة بالاستثمارات المحفوظ بها حتى تاريخ الاستحقاق، القروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.
- بالإضافة إلى ذلك، فإن الأرباح والخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لأدوات الدين المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (FVOCI) سيتم تسجيلها ضمن حقوق الملكية وسيتم نقلها إلى الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد أو إعادة القياس. مع ذلك، فإن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن القياس اللاحق لأصول حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى سيتم تسجيلها في حقوق الملكية ولن يتم نقلها إلى الأرباح أو الخسائر نتيجة الاستبعاد. كما أن إيرادات توزيعات الأرباح على هذه الأصول سيتم مواصلة تسجيلها في الأرباح أو الخسائر.
- بناء على تحليل الأصول والخصوم المالية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 والظروف التي كانت موجودة في ذلك التاريخ، قامت إدارة المجموعة بتحديد أثر تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة على النحو التالي:

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (IFRS 9) - الأدوات المالية

التصنيف والقياس:

ان تصنيف وقياس الموجودات المالية سوف يعتمد على كيفية ادارتها وعلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لها. تحدد هذا العوامل، اذا كانت الموجودات المالية قد تم قياسها بالتكلفة المطفئة، او القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر.

نتيجة لتصنيفات الجديدة، يتم إعادة تصنيف استثمارات في حقوق الملكية بمبلغ 468,107 ذك من استثمارات متاحة للبيع الى استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

قد تلجأ المجموعة، عند التحقق المبدئي لأدوات حقوق الملكية الغير متاجر بها وعلى نحو غير قابل للإلغاء، الى تصنيف أدوات حقوق الملكية الخاصة بها والمتصفة كاستثمارات متاحة للبيع، الى "بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر".

ان القروض بالإضافة الى الذمم المدينة محتفظ بها لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية ومن المتوقع ان تؤدي الى تدفقات نقدية تمثل فقط دفعات اصل الدين والفائدة. هذا وقد قامت الادارة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات واستنتجت بانها تقي بالمعايير الخاصة بقياس التكلفة المطفئة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9. لذا، لا يوجد هناك حاجة لاعادة القياس لهذه الأدوات.

لا يوجد هناك أثر على الخصوم المالية للمجموعة وسيتم مواصلة قياسها بالتكلفة المطفئة.

الخصائص القيمة:

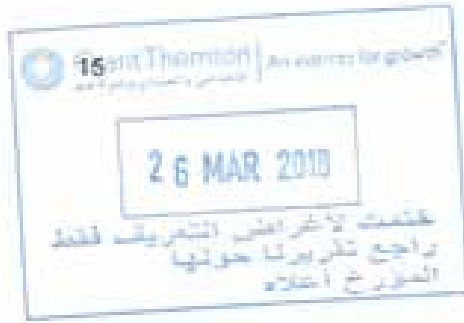
تتوقع المجموعة تطبيق نهج مبسط على انخفاض قيمة الذمم المدينة حسب المطلوب او المسموح به بموجب المعيار. مع ذلك، لا تتوقع إدارة المجموعة بتسجيل أي خسائر هيوط قيمة جوهرية في الذمم المدينة والمستحق من اطراف ذات صلة.

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

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) مكان معيار المحاسبة الدولي رقم 18 "الإيرادات"، ومعيار المحاسبة الدولي رقم 11 "عقود الانشاءات" وتفسيرات محاسبية مختلفة تتعلق بالإيرادات، وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة واستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الإيرادات عند قيام المنشأة بطلبية التزامات الاداء.



شركة دهار الكويت العقارية - ش.م.ك (مغلقة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المتبعة بعد

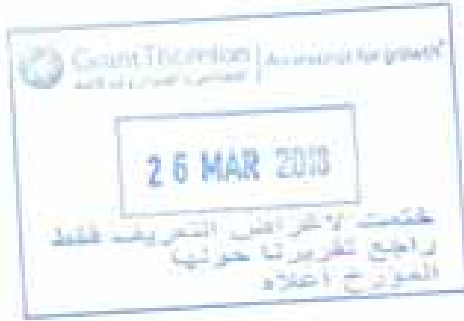
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الإيرادات من العقود مع العملاء

كما يتضمن المعيار إرشادات هامة، مثل:

- العقود التي تتضمن توريد عدد اثنين أو أكثر من الخدمات أو البضاعة - وكيف يتم احتساب وتسجيل كل جزئية تم تنفيذها على حدة وذلك ضمن الترتيبات التي تحتوي على عدة بنود، وكيف توزع سعر المعاملة ومتى تدمج العقود.
- التوقيت - فيما إذا تطلب تسجيل الإيرادات خلال الفترة أو خلال نقطة محددة من الزمن.
- التسعير للتغير ومخاطر الائتمان - والتي تناقش كيفية معالجة الترتيبات التي تحتوي على أدوات سعرية متغيرة أو طارئة (مثال: تنفيذ مشروط) كما تم تحديث بند المعوقات على الإيرادات.
- قيمة الوقت - متى تعدل سعر العقد لاختراض تمويلية.
- أمور أخرى محددة تتضمن:
 - * للمقابل غير النقدي ومقايضة الأصول.
 - * تكلفة العقود.
 - * حق الرد وخيارات العملاء الأخرى.
 - * خيارات المورد باعادة الشراء.
 - * الكفالات.
 - * الأصل مقابل الوكيل.
 - * الترخيص.
 - * تعويض الضرر.
 - * الائتباب المقدمة غير القابلة للاسترداد، و
 - * حصة الامانة وترتيبات الفوترة والاحتفاظ.

تقوم المجموعة بتسجيل الإيرادات من المصادر الرئيسية التالية:

- إيرادات التاجير - يتم التاجير بناءً على أسعار متفق عليها مسبقاً ولم يخضع لأي خصومات أو مرشحات. قامت المجموعة باعادة تقييم سياسة تحقق إيراداتها واستنتجت بانها متواصل تحقق إيراداتها بنسب متفق عليها. وبالتالي، فإن تنفيذ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 بتاريخ 1 يناير 2018 لم يكن له أي أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المطبقة بعد

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 - عقود الانحياز

سيتم استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 17 والتفسيرات الستة المتعلقة به بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16. كما سيتم تسجيل عقود الانحياز في بيان المركز المالي على شكل أصل حق انتفاع والتزام تأجيلي. لم تقم الإدارة حتى الآن بالتقييم الكامل لأثر المعيار وبالتالي فهي غير قادرة على تقديم معلومات محددة الكمية. مع ذلك، ومن أجل تحديد الأثر، تقوم الإدارة حالياً بما يلي:

- اجراء مراجعة كاملة لجميع الاتفاقيات للتقييم فيما اذا كانت اي عقود اضافية ستصبح الآن عقد انحياز بموجب التعريف الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.
- البت في اي حكم انتقالي سيتم تطبيقه: اما التطبيق الكامل باثر رجعي او التطبيق الجزئي باثر رجعي (الامر الذي يعني انه لا حاجة لتعديل ارقام المقارنة). تقوم طريقة التطبيق الجزئي ايضا بتقديم اعفاء اختياري من اعادة التقييم فيما اذا كانت العقود محل النقاش هي، او تحتوي على، عقد انحياز، بالاضافة الى الاعفاءات الاخرى. ان البت في اي من هذه الدواع العملية سيتم تطبيقها هو امر هام لانها خيارات لمرة واحدة فقط.
- تقييم انصافاتها الحالية الخاصة بالتسويل وعقود الانحياز التشغيلية لان هذه من المحتمل ان تشكل اساس المبالغ التي سيتم رحمتها وتصبح اصول حق انتفاع
- تحديد اي ايضاحات محاسبية اختيارية تطبق على محفظة عقود الانحياز وفيما اذا كانت ستقوم باستخدام تلك الاستثناءات
- تقييم الايضاحات الاضافية اللازمة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 40 العقارات الاستثمارية - تعديلات

ان التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40 توضح ان التحويلات الى، او من، العقارات الاستثمارية مطلوبة فقط عندما يكون هناك تغير في استخدام العقار مدعومة بالادلة. وبين التعديلات قائمة الظروف الظاهرة في الفقرة 57 (أ)-(د) كتقاسة أمثلة غير حصرية من الادلة بان التغير في الاستخدام قد حدث. كما أكد المجلس أن التغير في نية الإدارة، بنفسها، لا يمثل دليل كاف بان التغير في الاستخدام قد حدث. ان ادلة التغير في الاستخدام يجب ان تكون ملموسة.

لا تتوقع الإدارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية - دورة 2014-2018

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28 - يوضح هذا البند ان النشأة المؤهلة قادرة على الاختيار بين تطبيق طريقة حقوق الملكية او قياس الاستثمار في الشركة الزميلة او شركة المحاصة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر، بصورة منفصلة لكل شركة زميلة او شركة محاصة عند التحقق المبني للشركة الزميلة او شركة المحاصة. يتم تفعيل التعديل للفتواتر السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2018.

لا تتوقع الإدارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثراً جوهرياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4. تابع / التغيرات في السياسات المحاسبية

4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

معيار لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم 22 معاملات العملة الاجنبية و الدفعة المقدمة

تقوم التفسيرات بمراقبة اي سعر صرف سيتم استخدامه للتحويل عندما تتم الدفعات او يتم استلامها مقدما للاصل او المصروف او الارباح ذي الصلة. تم ملاحظة اختلاف في الممارسة في الظروف التي تقوم المنشأة فيها بتسجيل التزام غير تقدي ناتج عن الدفعة المقدمة. ان الاختلاف الناتج عن حقيقة ان بعض المنشآت كانت تقوم بتسجيل الارادات باستخدام سعر الصرف الفوري بالتاريخ الذي تم فيه تسجيل الارادات. يتناول المعيار هذه المسألة بتوضيح ان تاريخ المعاملة لغرض تحديد سعر الصرف الذي سيتم استخدامه عند التحقق المبني للاصل او المصروف او الارباح (او جزء منه) هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة مبدئيا بتسجيل الاصل غير التقدي او الالتزام غير التقدي الناتج عن دفع او استلام الدفعة المقدمة.

لا تتوقع الادارة بان تطبيق التعديلات في المستقبل سيكون له أثرا جوهريا على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

5. السياسات المحاسبية الهامة

ان اهم السياسات المحاسبية و أسس القياسات المحاسبية المستخدمة في اعداد البيانات المالية المجمعة ملخصة أدناه .

5.1 أسس التجميع

إن البيانات المالية للمجموعة تجمع الشركة الأم و جميع شركاتها التابعة. الشركات التابعة هي جميع المنشآت (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تسيطر عليها المجموعة. تسيطر المجموعة على المنشأة عندما تتعرض المجموعة له او يكون لها الحق به عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. ان تاريخ تقرير جميع الشركات التابعة هو 31 ديسمبر. تظهر تفاصيل الشركات التابعة المجموعة الرئيسية في ايضاح (7) حول البيانات المالية المجمعة.

يتم عند التجميع استبعاد الارصدة والمعاملات الجوهرية المتبادلة بين شركات المجموعة ، بما فيها الارباح والخسائر غير المحققة من العمليات بين شركات المجموعة. وحيثما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة من بيع اصل بين شركات المجموعة عند التجميع، إلا ان هذا الاصل يجب فحصه ايضا بما يتعلق في هبوط القيمة بالنسبة للمجموعة. يتم تعديل للبالغ المسجلة في البيانات المالية للشركات التابعة و ذلك للتأكد من توافقها مع السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة.

إن الارباح او الخسائر و الارادات الشاملة الأخرى للشركات التابعة التي تم شراؤها او بيعها خلال السنة تتحقق من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة او حتى تاريخ توقف المجموعة عن السيطرة على الشركة التابعة، حسب الانقضاء.

إن الحصص غير المسيطرة ، تعرض كجزء من حقوق الملكية ، و هي تمثل السبة في الربح او الخسارة وصافي الاصول للشركات التابعة و غير المختلط بها من قبل المجموعة. تقوم المجموعة بتوزيع الحصص من مجموع الارادات او الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم و الحصص غير المسيطرة بناءا على حصة ملكية كلاهما. ان الخسائر في الشركات التابعة مخصصة للحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج تمثل رصيد عجز.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.1. تابع / أسس التجميع

إن التغير في نسبة ملكية الشركة التابعة ، دون فقد السيطرة يتم محاسبة عليه كعملية ضمن حقوق الملكية . إذا فقدت المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنه يتم :

- عدم تحقق الأصول (يتضمن الشهرة) والمخسوم للشركة التابعة .
- عدم تحقق القيم المدرجة لأي حصة غير مسيطرة .
- عدم تحقق فروقات التحويل المتراكمة ، المسجلة ضمن حقوق الملكية .
- تحقق القيمة العادلة للمبلغ المستلم .
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمارات متبقية .
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح والخسائر .
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم في المحتويات المحققة سابقا في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح والخسائر أو الأرباح المحجزة ، كما هو مناسب ، وكما تدعو الحاجة فيما لو قامت المجموعة مباشرة ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.

5.2. اندماج الأعمال

تقوم المجموعة باحاسبة على عمليات دمج الأعمال باستخدام طريقة الشراء . يتم احتساب المبلغ المحول من قبل المجموعة للحصول على السيطرة على شركة تابعة كمجموع القيمة العادلة في تاريخ الشراء للأصول المحولة ، أو الالتزامات المستحقة و الحصة في الملكية المصدرة من قبل المجموعة ، و التي تتضمن القيمة العادلة لأي أصل أو التزام ناتج عن ترتيبات المبلغ المحتمل . يتم تسجيل تكاليف الشراء عند حدوثها. يقوم المشتري لكل عملية دمج للأعمال بقياس الحصة غير المسيطرة في حصص المشتري أما بالقيمة العادلة أو بالحصة المكافئة لصافي الأصول المحددة للمشتري.

إذا تم تحقيق عملية دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة بتاريخ الشراء لحصة ملكية المشتري المحفوظ بها سابقا في حصص المشتري يتم إعادة قياسها إلى القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء وذلك من خلال الأرباح والخسائر.

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول التي حصلت عليها و الالتزامات التي تكبدتها من دمج الأعمال بغض النظر عن ما إذا كانت مسجلة سابقا في البيانات المالية للشركة للمشترى قبل عملية الشراء . يتم قياس الأصول المحصول عليها و الالتزامات المتكبدة بشكل عام بقيمتها العادلة في تاريخ الخياطة.

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المتدفقة والالتزامات القائمة وفقا للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء . يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة للمشترى.

إن أي مبلغ محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سيتم تسجيله بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء. كما إن التغيرات اللاحقة على القيمة العادلة للمبلغ المحتمل الذي يعتبر أما أصلا أو التزاما سيتم تسجيلها وفقا لمعيار المحاسبة الدولي IAS 39 أما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في إيرادات شاملة أخرى. إذا تم تصنيف المبلغ المحتمل كحقوق ملكية، فإنه لن يتم إعادة قياسه حتى يتم تسويته نهائيا ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل . ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين (أ) القيمة العادلة للمقابل لتقديم، (ب) القيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، وبين، (ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة للمشترى فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصافي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعروفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفصلة) ضمن الأرباح والخسائر مباشرة.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.3 الاستثمار في الشركات الزميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر والأيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة. يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناجمة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لغرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها. يتم عرض الحصة في نتائج الشركة الزميلة في بيان الدخل المجموع. ان هذا يمثل الربح المخصص لأصحاب حقوق الملكية في الشركة الزميلة و بالتالي هو الربح بعد الضريبة و المخصص غير المسيطر في الشركات التابعة للشركة الزميلة. ان تاريخ التقرير للشركة الزميلة هو 31 ديسمبر. أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة في نفس الظروف المحيطة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل خسارة إضافية في هيوط القيمة في استثمار المجموعة في شركتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل تقرير ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد هبطت قيمته. إذا كانت هذه هي الحالة، تقوم المجموعة باحساب مبلغ الهيوط في القيمة بأخذ الفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة و قيمتها المدرجة، و تسجيل المبلغ في الحصة من نتائج الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أية استثمارات متبقية بقيمتها العادلة. يتم تسجيل أية فروقات بين القيمة الحزارة للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للاستثمارات المتبقية ونتائج البيع ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

5.4 تحقق الإيرادات

ينشأ الإيراد من أنشطة الاستثمار وأنشطة العقار. ويتم قياسه بالرجوع إلى القيمة العادلة للمبلغ المستلم أو المستحق. يتم تسجيل الإيراد إلى الحد الذي يكون فيه إمكانية الحصول على المنفعة الاقتصادية للمجموعة محتملة ويمكن قياسها بشكل يعتمد عليه وبغض النظر عن وقت تقديم الدفعة. يجب تحقق المعايير التالية قبل الاعتراف بالإيراد:

5.4.1 إيرادات الأيجار

يتم تسجيل إيرادات الأيجار على أساس القسط الثابت على مدى فترة الأيجار. تكسب المجموعة إيرادات الأيجار من عقود الأيجار التشغيلية لعقاراتها الاستثمارية.

5.4.2 تقديم الخدمات

يتم تسجيل الإيراد الناتج عن تقديم الخدمات في الأرباح أو الخسائر عند تقديم الخدمات.

5.4.3 إيرادات ودائع لأجل

تتحقق إيرادات ودائع لأجل على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الربح الفعلية.

5.5 المصاريف التشغيلية

يتم تسجيل المصاريف التشغيلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجموع عند استخدام الخدمات المقدمة أو عند حدوثها.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.6 تكاليف الاقتراض

يتم رسلة تكاليف الاقتراض الخاصة بشراء أو بناء أو إنتاج أصل معين وذلك خلال الفترة اللازمة للانتهاء من تحضير هذا الأصل للغرض المراد منه أو لغرض البيع. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصاريف للفترة التي حدثت فيها ويتم ادراجها كتكاليف تمويل.

5.7 المعدات

تظهر المعدات بالتكلفة بعد طرح الاستهلاك المزاكم و أية خسائر هبوط في القيمة. تستهلك المجموعة معداتها بطريقة القسط الثابت وباستخدام معدلات ملائمة لاستهلاك الأصل طول فترة الاستخدام المقدرة لها.

5.8 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية ميدليا بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف عملية الشراء. يتم لاحقا اعادة قياس تلك العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة على اساس فردي عن طريق تقييمات من قبل مقيمين عقاريين مستقلين و يتم ادراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع. يتم تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم التخلص منها او عزلها عن الاستخدام بشكل دائم حيث لا يوجد مكاسب اقتصادية متوقعة بعد التخلص منها. يتم الاعتراف بأي ربح أو خسارة من عزل أو التخلص من عقار استثماري في بيان الدخل المجموع للسنة التي تم فيها العزل أو التخلص لذلك العقار الاستثماري.

تم التحويلات الى او من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري الى عقار يشغله المالك، فان التكلفة المعتدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فاذا اصبح العقار الذي يشغله المالك عقارا استثماريا، عندها تقوم المجموعة باحساب هذا العقار وفقا للسياسة الظاهرة ضمن بند الممتلكات والألات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

5.9 اختبار انخفاض قيمة الشهرة والأصول غير المالية

لغرض تقدير مبلغ الانخفاض، يتم تحميل الأصول الى أدنى مستويات تشير الى تدفقات نقدية بشكل كبير (وحدات منتج للنقد). وبناء عليه، يتم اختبار انخفاض قيمة بعض من تلك الأصول وبشكل منفرد ويتم اختبار البعض الآخر على أنه وحدة منتج للنقد. يتم توزيع الشهرة على تلك الوحدات للنتيجة للنقد والتي يكون من المتوقع أن تولد ايجابية من العوائد نتيجة دمج الأعمال وتمثل أقل تقدير تم وضعه من قبل ادارة المجموعة للعوائد المرجوة من هذا الدمج لغرض مراقبة الشهرة.

يتم اختبار الوحدات للنتيجة للنقد تلك والتي تم توزيع الشهرة عليها (المحددة من قبل ادارة المجموعة على انها معادلة لقطاعاتها التشغيلية) لغرض الانخفاض في القيمة وبشكل سنوي. كما يتم اختبار كافة مفردات الأصول الأخرى أو الوحدات المنتجة للنقد في أي وقت تكون هناك ظروف أو تغيرات تشير الى أن القيمة المدرجة قد لا يكون من الممكن استردادها.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.9. تابع/ اختبار انخفاض قيمة الشهرة والاصول غير المالية

يتم الاعتراف بخسائر هبوط القيمة بالمبلغ الذي يمثل الزيادة للقيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد عن القيمة الممكن استردادها، و هي الأعلى ما بين القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع و القيمة قيد الاستخدام . لغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الادارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل أو وحدة الناتج النقد وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. إن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول المستقبلي . ترتبط البيانات المستخدمة في اختبار انخفاض القيمة بأخر ميزانية معتمدة من المجموعة ، ويتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد أثر إعادة التنظيم وتعزيز الأصول المستقبلي . يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل لكل أصل أو وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يعكس تقدير الادارة للمخاطر ، كمعامل مخاطر السوق و الأصول المحددة .

تخفض خسائر انخفاض القيمة للوحدة المنتجة للنقد أولاً القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذه الوحدة المنتجة للنقد . ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته . وباستثناء الشهرة، يتم لاحقاً إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقاً رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل الى قيمته الجارية.

5.10. الادوات المالية

5.10.1. التحقق، القياس المبني وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. مبدئ ادناء القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

إن جميع المشتريات والبيعيات "بالطرق المعتادة" للأصول المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء أو بيع الأصول. إن المشتريات والبيعيات بالطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الأصول المالية التي تتطلب تسليم الأصول خلال إطار زمني يتم تحديده بالنظم أو بالعرف السائد في الأسواق.

يتم استبعاد أصل مالي أساساً (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) إما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل الشركة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو

(أ) إن تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو

(ب) إن لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم إذا ما كانت و إلى أي مدى تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية. وإذا لم تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ جوهرياً بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو بتحويل السيطرة على الأصل، عندما يتم تحقق الأصل إلى مدى التزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل وبهذه الحالة تقوم المجموعة بتحقيق الإلتزام للتعليق به. إن الأصل المحوّل و الإلتزام المرتبط به يتم قياسها على أساس تعكس الحقوق و الإلتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغائه أو انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المفروض بشروط مختلفة بشكل كبير ، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد ، ويُدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.10. تابع / الادوات المالية

5.10.2 التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية غير تلك المحددة والفعالة كما أدوات التحوط يتم تصنيفها الى الفئات التالية عند التحقق الميداني:

- قروض ودمم مدينة
 - أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر (FVTPL).
 - أصول مالية متاحة للبيع (AFS).
- إن كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الأقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بأن أحد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة أدناه.
- إن كافة الإيرادات والمصاريف الهامة المتعلقة بالأصول المالية المسجلة في الأرباح أو الخسائر، تظهر في بند منفصل في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

• القروض والدمم المدينة

تعتبر القروض والدمم المدينة أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مدرجة في الأسواق المالية النشطة. بعد التحقق الميداني، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المضافة بناء على معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. ويتم إلغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي. يتم تضمينها في الأصول الجارية فيما عدا تلك التي لها تاريخ استحقاق أكثر من 12 شهراً من تاريخ نهاية فترة التقرير، يتم تصنيفها كأصول غير جارية.

يتم عادة مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة الجوهرية المدينة عندما يكونوا قد استحقوا لفترة أو يكون هناك دلائل واقعية على أن إحدى الجهات المدينة سوف تخفق في التسديد. بالنسبة للدمم المدينة التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطاع التشغيلي الخاص بها وبالمنطقة وغيرها من المخاطر المهيمنة بها. عند ذلك يستند تقدير خسارة انخفاض القيمة على معدلات التخلف التاريخية الأخيرة للجهة المدينة لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والدمم المدينة الى الفئات التالية:

النقد وشبه النقد

يتكون النقد وشبه النقد من ارصدة لدى البنوك وودائع لاجل التي يمكن تحويلها بسهولة الى مبالغ معروفة من النقد ولا تخضع لمخاطر هامة من التغيرات في القيمة.

دمم مدينة وموجودات أخرى

تظهر الدمم المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحصيل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون للمعدومة عند حدوثها.

المستحق من أطراف ذات صلة

يشتمل المستحق من الأطراف ذات صلة في أصول مالية تنتجها المجموعة بتقديم الاموال مباشرة الى المقرض وهي ذات دفعات ثابتة او محددة وغير مدرجة في سوق نشط.





تابع / إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.10. التابع / الأدوات المالية

5.10.2. التابع / التصنيف والقياس اللاحق للأصول المالية

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

إن تصنيف الاستثمارات كأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء تلك الاستثمارات. إن الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تصنف إما "كمحفظ بها لتجارة" أو "محددة" عند التحقق المبداي.

تقوم المجموعة بتصنيف الاستثمارات كاستثمارات للتجارة إذا تم حيازتها بصفة أساسية لغرض البيع أو لتكون ضمن محفظة استثمارية تشمل أدوات مالية معينة يتم إدارتها بالهمل مع وجود دليل يثبت عملية التجارة بها لغرض تحقيق أرباح على المدى القصير. فعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محفظ بها لغرض التجارة لكن لها قيم عادلة متاحة يمكن الاعتماد عليها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التحقق المبداي.

يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة ويتم تسجيل الأرباح أو الخسائر في حساب الأرباح أو الخسائر باستثناء الأصول المالية التي يمكن قياس قيمتها بشكل يعتمد عليه يتم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة. إن القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة يتم تحديثها بالرجوع إلى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

• الأصول المالية المتاحة للبيع

إن الأصول المالية المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشقة أما محددة لهذه الفئة أو غير مؤهلة لإدراجها في أي فئات أخرى للأصول المالية.

إن الأصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. إن جميع الأصول المالية الأخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما أن الأرباح والخسائر تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الأجنبية على الأصول التقديرية تسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع. عند استبعاد الأصل أو تحديده على أنه قد انخفضت قيمته، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى يتم إعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر وتظهر كتعديل إعادة تصنيف ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أحد الأصول المالية المتاحة للبيع أو مجموعة أصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال استثمارات الأسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً جوهرياً أو متواصلاً في القيمة العادلة لاستثمار الأسهم عن تكلفته. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل الفترة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الأصلية. وحيثما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الحسارة التراكمية من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم تسجيلها في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى، باستثناء الأصول المالية التي هي عبارة عن أوراق دين تسجل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع فقط إذا كان بالإمكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

يتم تسجيل الأصول المالية المتاحة للبيع تحت بند الأصول غير الجارية، ما لم يستحق الاستثمار أو كانت لية الإدارة استعادته خلال اثني عشر شهراً من نهاية فترة التقرير.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.10 تابع / الادوات المالية

5.10.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية

تتضمن الخصوم المالية للمجموعة مراعاة دائنة، ذمم دائنة ومطلوبات أخرى ومستحق الى اطراف ذات صلة، يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

ذمم دائنة ومطلوبات أخرى

يتم تسجيل الخصوم طالغ سيتم دفعها في المستقبل عن خدمات وبضائع استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

مراجعة دائنة

تمثل المراجعة الدائنة في المبالغ المستحقة الدفع على اساس السداد المؤجل للاصول المشتراة بموجب اتفاقيات مراجعة. تدرج المراجعة الدائنة بمجمل المبلغ المستحق بعد طرح تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على اساس لسي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغورات في القيمة العادلة للأداة المالية، ان وجدت، للعلنة في بيان الارباح او الخسائر المجمع تدرج ضمن تكاليف التمويل.

مستحق الى اطراف ذات صلة

يتمثل مستحق الى اطراف ذات صلة في خصوم مالية تنشأ في سياق الأعمال الإعتيادية وليس لها دفعات ثابتة او محددة وغير مدرجة في سوق نشط.

5.11 التكلفة المضافة للادوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.12 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.13 القيمة العادلة للادوات المالية

ان القيمة العادلة للادوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة يتأرجح كل تقرير مالي يتم تحديثها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للادوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لأداة مالية أخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم أخرى.

تحليل القيم العادلة للادوات المالية وتفاصيل أخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الإيضاح 17.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة



5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.14 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الأرباح

يمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم إصدارها ودفعها.

يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لأرباح الفترة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية المجمعة للشركات الأجنبية للمجموعة إلى الدينار الكويتي
 - التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة - والذي يتكون من الأرباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع
- تتضمن الخسائر المتراكمة / الأرباح المحتفظ بها كافة الأرباح والخسائر المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الأم تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.
- توزيعات الأرباح المستحقة لأصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

5.15 المخصصات، الاصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلال نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توفيت أو مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالتدفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا إلى الدليل الأكثر وثوقا والتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المخاطر والتفقدات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحسبما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فإن احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية إلى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات إلى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهرية.

لا يتم تسجيل الاصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الداخل.

لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها إذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية إلى الخارج أمرا مستبعدا.

5.16 ترجمة العملات الأجنبية

5.16.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي أيضا العملة الرئيسية للشركة الأم. كما تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.16. تابع / ترجمة العملات الاجنبية

5.16.2. معاملات العملة الاجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الاجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ للمعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الاجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك للمعاملات وعن اعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الاجنبية باسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الارباح او الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم اعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. ان تحويل التحويل على الأصول الغير نقدية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع تدرج كجزء من التغيرات للتراكم في احتياطي القيمة العادلة المدرجة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

5.16.3. العمليات الاجنبية

في البيانات المالية المجمعة للمجموعة، فان جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغير خلال فترة التقارير المالية.

تم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كأصول وخصوم للمنشأة الاجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقفال. كما ان الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على /تقيد في الإيرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الاجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم اعادة تصنيفها الى الارباح او الخسائر وتسجل كجزء من الارباح او الخسائر عند البيع.

5.17. مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت الى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعا لانعام حد ادنى من مدة الخدمة وفقا لقانون العمل وعقود الموظفين. كما ان التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بحسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر التزامات المجموعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.18. الضرائب

5.18.1. مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تخسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقا لعملية الاحساب المعدلة بناء على قرار اعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على ان الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة للمساهمة الكويتية، والتحويل الى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة



5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.18. تابع / الضرائب

5.18.2 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. خلال السنة السابقة لا يوجد على المجموعة أي التزام تجاه مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بسبب الخسائر المتراكمة.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والأصول والخصوم والانصاف عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد تؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها الأثر الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الأدوات المالية

يتم اتخاذ أحكام في تصنيف الأدوات المالية بناءً على طبيعة الإدارة بالشراء. تقوم مثل هذه الأحكام بتحديد فيما إذا سيتم قياسها لاحقاً بالتكلفة أو التكلفة المضافة أو بالقيمة العادلة وإذا كانت التغيرات في القيمة العادلة للأدوات مدرجة في بيان الأرباح أو الخسائر أو في الإيرادات الشاملة الأخرى.

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية كأصول محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تمت حيازتها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل.

إن تصنيف الأصول المالية كأصول بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يعتمد على كيفية قيام الإدارة بمراقبة أداء تلك الأصول المالية. عندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم إدراجها كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن تصنيف الأصول كمقروض ومدىين يعتمد على طبيعة تلك الأصول. فإذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الأصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو محددة، عندها يتم تصنيف الأصول المالية كمقروض ومدىين. جميع الأصول المالية الأخرى يتم تصنيفها كأصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

يتمتع على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري. تقوم مثل هذه الأحكام عند الشراء بتحديد فيما إذا كان يتم قياس هذه العقارات لاحقاً بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل أو بالقيمة العادلة.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو لرفع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.1 تابع / احكام الادارة الهامة

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الادارة بالنظر فيما اذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الانشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لاتخاذ عوائد لنفسها. ان تقييم الانشطة ذات الصلة والقدرة على استخدام سلطتها للتأثير على العوائد المتوقعة تتطلب احكاما هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

ان المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها الاثر الاهم على تحقق وقياس الاصول والخصوم والائرادات والمصاريف مينة اذناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهرية.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بتحديد فيما اذا كان من الضروري تسجيل اي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناء على وجود اي دليل موضوعي على ان الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فاذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الارباح او الخسائر المجموع.

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع على انها المنخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري او متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها او عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ان تحديد الانخفاض "الجوهري" او "المتواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 انخفاض قيمة القروض والدعم المدبنة

تقوم ادارة المجموعة بمراجعة البنود المصنفة كقروض ومدبنون بشكل دوري لتقييم اذا كان يجب تسجيل مخصص هيوط القيمة في بيان الارباح او الخسائر المجموع. بشكل خاص، فإن الاحكام مطلوبة من الادارة في تقدير الكميات والثوقيت للتدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. مثل هذه التقديرات ضرورية بناءا على المتطلبات حول عدة عوامل تتضمن درجات مختلفة من الاحكام وعدم التأكد.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

6. تابع / احكام الادارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2 تابع / عدم التأكد من التقديرات

6.2.4 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فبالا كالت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير (أنظر البضاح 17).

6.2.5 اعادة تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة ، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع . تقوم المجموعة بتعيين مختصين تقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدرة للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

7. الشركات التابعة

ان تفاصيل الشركات التابعة الهامة المجمعة في نهاية فترة التقرير كما يلي:

اسم الشركة التابعة	بلد التأسيس ومكان العمل	نسبة حصص الملكية المحتفظ بها من قبل المجموعة	طبيعة العمل
	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2018	
شركة فيو (ش.ش.و)	قطر	%100	انشطة العقارات الاستثمارية
شركة الربو العقارية - ش.م.ب (مقفلة)	البحرين	%100	انشطة العقارات الاستثمارية
شركة هومستيد العقارية - ذ.م.م	البحرين	%75	انشطة العقارات الاستثمارية
شركة الديار الكويتية المصرية للإستثمار العقاري - ش.م.م	مصر	%95	انشطة العقارات الاستثمارية
شركة الديار المصرية الكويتية للإستثمار العقاري والزراعي - ش.م.م	مصر	%100	انشطة العقارات الاستثمارية
شركة الصرح الكويتية السعودية العقارية - ذ.م.م	السعودية	%100	انشطة العقارات الاستثمارية

بعض الأسهم في الشركات التابعة المذكورة أعلاه هي باسم أطراف ذات صلة قدموا كتاب تنازل بهم لصالح الشركة الأم.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

8. خسارة السهم الاساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم الاساسية والمخففة بتقسيم خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016	للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017	
(79,213)	(445,870)	خسارة السنة الخاص بمالكي الشركة الأم (د.ك)
127,847,410	127,847,410	للتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
(0.62)	(3.49)	خسارة السهم الاساسية والمخففة (فلس)

9. عقارات استثمارية

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
8,595,592	12,116,116	عقارات استثمارية
3,827,030	-	أراضي وعقارات قيد التطوير
12,422,622	12,116,116	

خلال السنة، انضمت المجموعة بشكل كامل الأنشطة التطويرية للأراضي والعقارات قيد التطوير وحولتها إلى عقارات استثمارية.

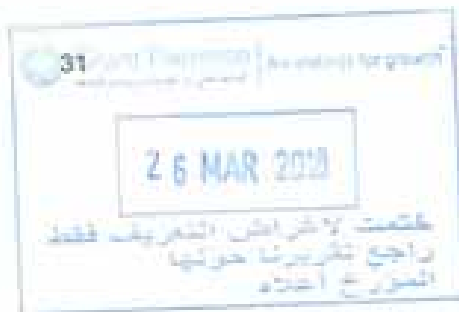
31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
12,469,049	12,422,622	الرصيد في 1 يناير
990,632	77,254	إضافات خلال السنة
(28,869)	-	استيعادات
(47,807)	(400,014)	التغير في القيمة العادلة
(980,383)	16,254	تعديل تحويل عملات اجنبية ناتج عن التجميع
12,422,622	12,116,116	

ان عقارات استثمارية بقيمة تبلغ 7,250,000 د.ك (2016 : 7,477,030 د.ك) مرهونة لبنك محلي اسلامي مقابل مزايدات دائنة (ايضاح 14) .

تتضمن العقارات الاستثمارية عقار استثماري اجني بقيمة مدرجة تبلغ د.ك 1,075,746 (2016 : 1,033,081 د.ك) تم شراؤها سابقا من قبل شركة تابعة اجنبية وتم تسجيلها بناء على كتاب تنازل مقدم من المالكين الاصليين للعقار.

ان تفاصيل التقييم العادلة للعقار الاستثماري تم الافصاح عنها في ايضاح 17.

ان العقارات اعلاه تقع في دول مجلس التعاون الخليجي ودول الشرق الأوسط.



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

10. استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
688,975	455,000	محافظ مدارة بمعرفة الغير
133,496	-	- محلية
555,479	455,000	- اجنبية
13,107	13,107	اوراق مالية غير مسعرة
13,107	13,107	- اجنبية
702,082	468,107	

(أ) تتضمن الاستثمارات المتاحة للبيع استثمارات بمبلغ 13,107 د.ك (31 ديسمبر 2016: 13,107 د.ك) مدرجة بالتكلفة مطروحا منها المربوط في القيمة، ان وجد، نظرا لطبيعة التدفقات النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها وعدم توفر المعلومات المالية للتوصل الى قياس موثوق به للقيمة العادلة. ان ادارة المجموعة ليست على علم بأية ظروف التي من شأنها ان تشير الى مزيد من المربوط في القيمة لهذه الاستثمارات.

(ب) خلال السنة، قامت المجموعة ببيع محافظ محلية بقيمة دفترية تبلغ 133,496 د.ك مقابل مبلغ 112,708 د.ك محققة صافي خسارة مقدراها 20,788 د.ك و تبادل محافظ اجنبية بقيمة دفترية بمبلغ 100,467 د.ك مقابل اوراق مالية مسعرة محلية مصنفة ك "استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائر" محققة صافي خسارة مقدراها 40,441 د.ك.

11. استثمار في شركة زميلة

31 ديسمبر 2016 د.ك.	31 ديسمبر 2017 د.ك.	
8,108,549	335,256	الحركة في الاستثمار في الشركة الزميلة خلال السنة كما يلي :
(2,737)	(1,211)	الرصيد في 1 يناير
(7,770,566)	-	حصة في النتائج
335,256	334,045	تخفيض في رأسمال من شركة زميلة
		الرصيد في 31 ديسمبر

2017 年 3 月 31 日

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

11. تابع / استثمار في شركة زميلة

إن تفاصيل الشركة الرميلة للمجموعة في نهاية فترة تاريخ التقرير مبيّنة أدناه:

بلد التسجيل
والمكان الرئيسي
للعمل

نسبة الملكية		طبيعة العمل	القطاع الرئيسي للعمل
31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017		
23.4%	23.4%	اتشطة عقارية	شركة المال الأولى العقارية - ش.م.ك (مقفلة)

ان المعلومات المالية الملخصة فيما يتعلق بالشركة الزميلة للمجموعة مبنية ادناه. ان المعلومات المالية الملخصة ادناه تمثل المبالغ المعروضة في البيانات المالية للشركة الزميلة (وليس حصة المجموعة في تلك المبالغ) معدلة للفرقات في السياسات المحاسبية بين المجموعة والشركة الزميلة:

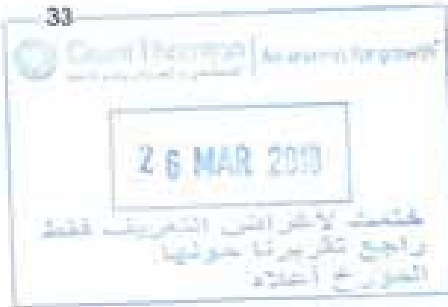
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
28,312,245	27,808,828	أصول متداولة
(26,881,820)	(26,383,570)	خصوم متداولة
1,430,425	1,425,258	حقوق الملكية

للسنة المنتهية في	للسنة المنتهية في	
31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
(11,673)	(5,167)	خسارة السنة
(11,673)	(5,167)	مجموع الخسائر الشاملة للسنة

النسبة مخصص البيانات المالية الختمة اعلاها للشركة الزميلة مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجموع مدينة اذناه:

31 ديسمبر	31 ديسمبر	
2016	2017	
د.ك	د.ك	
1,430,425	1,425,258	صافي أصول الشركة الزميلة الخاص بمساهمي المجموعة
23.4%	23.4%	حصة ملكية المجموعة في الشركة الزميلة
335,256	334,046	القيمة الدفترية للاستثمار

ان شركة المال الأولى العقلية - ل.م.ك (مقفلة) هي استثمار الخير مسعر.



تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

12. رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2017 ، بلغ رأس مال الشركة الأم المصروح به والمصدور والمدفوع نقدا مبلغ 12,784,741 د.ك موزع على عدد 127,847,410 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم (31 ديسمبر 2016) مبلغ 12,784,741 د.ك موزع على عدد 127,847,410 سهم بقيمة اسمية 100 فلس للسهم).

وافق مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية غير العادية للانعقدة في 11 أكتوبر 2015 على اطفاء الخسائر المتراكمة البالغة 10,818,819 د.ك كما في 31 ديسمبر 2014 من الاحتياطي القانوني (1,301,780 د.ك) والاختياري (1,301,780 د.ك) وتخفيض رأسمال الشركة الأم لاطفاء الخسائر المتراكمة (8,215,259 د.ك) المتبقية. والتي تم الموافقة عليها من قبل الهيئات المعنية وتم قبلها بالسجل التجاري بتاريخ 21 فبراير 2016.

13. الإحتياطيات

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والريادة إلى حساب الإحتياطي القانوني. يجوز لمساهمي الشركة الأم أن يقرروا وقف هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد الإحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع .

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

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم وقانون الشركات ، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والريادة إلى الإحتياطي الاختياري .

لا يتم التحويل في السنة التي يوجد فيها خسارة أو خسائر متراكمة.

14. مبيعات دائنة

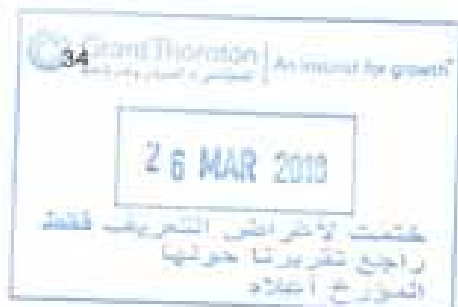
فيما يلي فترات الاستحقاق وأدوات الدين الإسلامية :

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	أقل من سنة من سنة إلى 5 سنوات
404,624	415,829	
3,202,247	2,787,147	
3,606,871	3,202,976	

14.1 إن المراجعة الدائنة اعلاء سيتم سدادها على أقساط سنوية يبلغ كل قسط منها 600,000 د.ك (تشمل المبلغ الأساسي و الأرباح المتعلقة بها ابتداءً من 2016) مع دفعة نهائية للمبلغ المتبقي بتاريخ 31 أكتوبر 2019.

14.2 إن عقارات استثمارية مرهونة مقابل تلك المبيعات الدائنة (ايضاح 9).

14.3 سعر الربح الفعلي للمراجعة الدائنة 5.75% (2016 : 5.25%) .



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

14. تابع / مراجعات دائنة

14.4 ان التغيرات في خصوم المجموعة الناتجة عن الأنشطة التمويلية يمكن تصنيفها على النحو التالي:

الاجمالي د.ك	مراجعات دائنة د.ك	
3,606,871	3,606,871	الرصيد في 1 يناير 2017
(403,895)	(403,895)	التدفقات النقدية:
3,202,976	3,202,976	• السداد
		31 ديسمبر 2017
4,039,496	4,039,496	الرصيد 1 يناير 2016
(432,625)	(432,625)	التدفقات النقدية:
3,606,871	3,606,871	• السداد
		31 ديسمبر 2016

15. أرصدة ومعاملات مع أطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في شركة زميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأطراف أخرى ذات صلة مثل المساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطرة مشتركة عليها. فيما يلي أهم للمعاملات والأرصدة مع الأطراف ذات الصلة والمتضمنة في البيانات المالية المجمعة:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
1,648,485	1,148,485	بيان المركز المالي المجموع
157	163	مستحق من أطراف ذات صلة
50,000	5,558	مستحق من شركة زميلة
1,698,642	1,154,206	مستحق من أطراف ذات صلة أخرى
		مستحق من موظفين الإدارة العليا
29,808	44,184	مستحق الى أطراف ذات صلة
352,232	384,952	مستحق الى الشركة الأم الرئيسية
382,040	429,136	مستحق الى أطراف ذات صلة أخرى
148,721	130,306	مكافآت موظفين الإدارة العليا
21,923	20,769	مناقص قصيرة الأجل
		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تمت الموافقة على السياسات التسعيرية والشروط على هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

تخضع للمعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية.



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

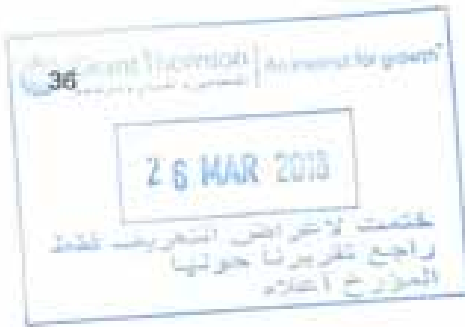
تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

16. معلومات القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح لقطاعات الأعمال كما يلي:

كما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة :

العقار	الاستثمار	الإجمالي	
د.ك	د.ك	د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017
241,364	(15,631)	225,733	إجمالي الإيرادات
(400,982)	(23,131)	(424,113)	خسارة السنة
13,782,170	867,504	14,649,674	مجموع الموجودات
(3,842,896)	-	(3,842,896)	مجموع المطلوبات
9,939,274	867,504	10,806,778	صافي الأصول المستخدمة
-	(1,211)	(1,211)	حصة في نتائج شركة زميلة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016			
475,761	215,005	690,766	إجمالي الإيرادات
(189,473)	139,296	(50,177)	(خسارة) / ربح السنة
14,475,505	1,037,338	15,512,843	مجموع الموجودات
(4,318,465)	-	(4,318,465)	مجموع المطلوبات
10,157,040	1,037,338	11,194,378	صافي الأصول المستخدمة
-	(2,737)	(2,737)	حصة في نتائج شركة زميلة



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

17.1 فئات الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تصنيف القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المجموع على النحو التالي :

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	المدينون (بالتكلفة المطفأة)
1,698,642	1,154,206	• مستحق من اطراف ذات صلة
225,859	404,353	• النقد وارصدة لدى البنوك
110,030	94,735	• مدينون وموجودات أخرى
2,034,531	1,653,294	
		استثمارات متاحة للبيع
13,107	13,107	• التكلفة / التكلفة ناقصا هيوط في القيمة
688,975	455,000	• بالقيمة العادلة
702,082	468,107	
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	65,352	• بالقيمة العادلة
-	65,352	
2,736,613	2,186,753	مجموع الأصول المالية
		مطلوبات مالية (بالتكلفة المطفأة)
124,108	81,670	• دائنون ومطلوبات أخرى
382,040	429,136	• مستحق الى اطراف ذات صلة
3,606,871	3,202,976	• مريحة دائنة
4,113,019	3,713,782	مجموع المطلوبات المالية

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع / ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

17.2 قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. إن الاستثمارات (باستثناء بعض الاستثمارات المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة / التكلفة ناقصا انخفاض القيمة للأسباب المحددة في الايضاح 10) مدرجة بالقيمة العادلة وإن تفاصيل القياس مفصّل عنها في الايضاح 17.3 حول البيانات المالية المجمعة. ويرأى إدارة المجموعة ، فإن المبالغ المدرجة لجميع الأصول والخصوم المالية الأخرى والتي هي بالتكلفة للطقاة تعتبر مقارنة لقيمتها العادلة.

تقوم المجموعة بقياس الأصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة ككل سنة بتاريخ التقرير (ايضاح 17.4).

17.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

إن الموجودات والمطلوبات المالية التي تم قياس أو الإفصاح عن قيمتها العادلة في البيانات المالية يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية للملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : أسعار مدرجة (غير معدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
 - مستوى 2 : معطيات غير الأسعار المدرجة المنتظمة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات والمطلوبات سواء بصورحة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) ، و
 - مستوى 3 : معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناء على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

إن الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر في بيان المركز المالي المجمعة حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2017	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	المجموع
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر				
أوراق مالية مسعرة				
-	65,352	-	-	65,352
محافظ مدارة بمعرفة الغير :				
-	-	-	455,000	455,000
-	65,352	-	455,000	520,352

31 ديسمبر 2016

استثمارات متاحة للبيع				
محافظ مدارة بمعرفة الغير :				
-	-	-	133,496	133,496
-	-	-	555,479	555,479
-	-	-	688,975	688,975

لا يوجد هناك تحويلات جوهرية من المستوى 1 إلى المستوى 2 خلال فترة التقرير.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع / ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

17.3 تابع / السلسل الهرمي للقيمة العادلة

القياس بالقيمة العادلة

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء تقييمات للبند المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3، وذلك بالتشاور مع مختصي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة، مع الهدف العام لزيادة الاستفادة من المعلومات المبينة على السوق.

فيما يلي الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة والتي لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير المالية السابقة:

الأدوات المالية للمستوى الثالث

(أ) اسهم مسعرة

جميع الأسهم العادية المسعرة يتم تداولها عموماً في أسواق الأوراق المالية. كما تم تحديد القيم العادلة بالرجوع إلى آخر عروض أسعار بتاريخ التقارير المالية.

(ب) محافظ استثمارية متداولة من قبل الغير

إن استثمارات المحافظ الاستثمارية المتداولة تمثل في أوراق مالية غير مسعرة يتم تقييمها بناءً على آخر تقرير من مدير الصندوق.

(ج) اسهم غير مسعرة

إن البيانات المالية المجمعة تتضمن ملكيات في أوراق مالية غير مسعرة يتم قياسها بالقيمة العادلة. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام نظام تدفق نقدي مخصوم أو أساليب تقييم أخرى تشمل بعض الافتراضات غير المدعومة من قبل أسعار أو معدلات سوقية قابلة للمراقبة.

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

إن قياس المجموعة للأصول والمخصوم المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند إلى مدخلات غير مبينة على البيانات السوقية المعلنة. كما يمكن تسوية الأدوات المالية ضمن هذا المستوى من الأرصدة المتاحة إلى الأرصدة المحتاجة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك	د.ك	
707,807	688,975	كما في 1 يناير
(18,832)	-	التغير في القيمة العادلة
-	(233,975)	صافي البيع / استرداد
688,975	455,000	كما في 31 ديسمبر

إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع / ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

17.4 قياس القيمة العادلة للأصول غير المالية

يبين الجدول التالي المستويات ضمن التسلسل الهرمي للأصول غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر كما في 31 ديسمبر 2017 و 31 ديسمبر 2016 :

31 ديسمبر 2017	مستوى 1 د.ك.	مستوى 2 د.ك.	مستوى 3 د.ك.	المجموع د.ك.
عقارات استثمارية				
- مبان في الكويت	-	-	9,000,000	9,000,000
- مباني في الامارات العربية المتحدة	-	337,409	-	337,409
- مباني في مملكة البحرين	-	1,702,961	-	1,702,961
- أرض في مصر	-	-	1,075,746	1,075,746
	-	2,040,370	10,075,746	12,116,116
31 ديسمبر 2016	مستوى 1 د.ك.	مستوى 2 د.ك.	مستوى 3 د.ك.	المجموع د.ك.
عقارات استثمارية				
- مبان في الكويت	-	-	5,450,000	5,450,000
- اراضي ومباني قيد التطوير في الكويت	-	-	3,827,030	3,827,030
- مباني في الامارات العربية المتحدة	-	364,702	-	364,702
- مباني في مملكة البحرين	-	1,747,809	-	1,747,809
- أرض في مصر	-	-	1,033,081	1,033,081
	-	2,112,511	10,310,111	12,422,622

تم تحديد القيمة العادلة لجميع العقارات الاستثمارية بناء على تقييمات تم الحصول عليها من اثنين من المقيمين المستقلين لكل استثمار عقاري ، متخصصين في تقييم هذه الأنواع من العقارات الاستثمارية. كما يتم تطوير المدخلات الهامة والافتراضات بالتشاور الوثيق مع الإدارة. كما في 31 ديسمبر 2017 و 2016 ، ولأغراض التقييم، اختارت المجموعة القيمة الأدنى للتقييم و الذي تم الحصول عليهما لكل عقار استثماري.

مبان في الكويت (تتضمن اراضي ومباني قيد التطوير في الكويت)

تمثل لمبان في الكويت في مباني مصنفة كـ "مبان استثمارية" و تمثل الاراضي ومباني قيد التطوير في الكويت في اراضي مصنفة كـ "اراضي استثمارية ومباني قيد التنفيذ". تم تحديد القيمة العادلة بناء على القيمة الأدنى والتي تم الحصول عليها من بنك محلي والذي قام بتقييم العقارات الاستثمارية باستخدام اما طريقة العائد من الانجاز أو طريقة المقارنة السوقية . تعكس طريقة المقارنة السوقية اسعار يمكن تبرعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل عديدة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع ، والاستخدام الحالي وتكلفة الانشاء. نقوم طريقة العائد من الانجاز برسملة ايراد الانجاز الشهري المتوقع ، بعد طرح من تكلفة التشغيل المتوقعة باستخدام معدل خصم ناتج من السوق. عند اختلاف القيمة الحقيقية لأيراد الانجاز عن القيمة المتوقعة ، يتم عمل تعديلات لأيراد الانجاز المتوقع. عند استخدام طريقة الانجاز المتوقع ، يتم ادراج تعديلات لعوامل محددة مثل معدل الاشغال ، شروط عقد الانجاز الحالي ، توقعات الانجاز من عقود الانجاز المستقبلية والمساحات المؤجرة غير المرخصة.



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع / ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

17.4 تابع / قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

مبنى في الامارات العربية المتحدة

يتمثل المبنى في الامارات العربية المتحدة في اربعة اجنحة مكاتب "وحدات تجارية". تم تحديد القيمة العادلة بناءاً على القيمة الأدنى والتي تم الحصول عليها من مقيم مستقل باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة دون اي تعديلات جوهرية لمعلومات السوق التي يمكن تتبعها.

مبنى في مملكة البحرين

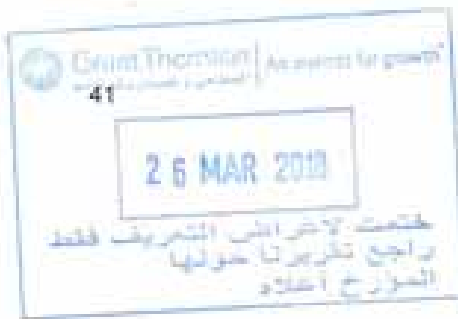
يصنف المبنى في مملكة البحرين كـ "مبان استثمارية". تم تحديد القيمة العادلة بناءاً على القيمة الأدنى والتي تم الحصول عليها من مقيم مستقل باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة دون اي تعديلات جوهرية لمعلومات السوق التي يمكن تتبعها.

أرض في مصر

تمثل الأرض في مصر أرض مصنفة كـ "أرض استثمارية". تم تحديد القيمة العادلة بناءاً على القيمة الأدنى والتي تم الحصول عليها من مقيم مستقل باستخدام نهج مقارنة السوق والتي تعكس اسعار يمكن تتبعها لمعاملات سوقية حديثة لعقارات شبيهة وتتضمن تعديلات لعوامل محددة للأرض موضوع البحث، بما في ذلك حجم القطعة، الموقع، العوائق والاستخدام الحالي.

معلومات إضافية بخصوص المستوى 3 - قياسات القيمة العادلة مبينة في الجدول أدناه:

البيان	تقنية التقييم	مدخلات هامة غير مرصودة	نطاق المدخلات غير المرصودة	علاقة المدخلات غير المرصودة بالنسبة للقيمة العادلة
مبان في الكويت	طريقة العائد من الأيجار المتوقع	معدل الأيجار الاقتصادي الشهري	10,710 د.ك إلى 18,350 د.ك (2016) : 18,785 د.ك إلى 24,250 د.ك	تزداد القيمة العادلة اذا زادت قيمة الأيجار الاقتصادي وبالعكس
		معدل العائد	7.34% إلى 7.86% (2016) : 7% إلى 11.88%	كلما زاد معدل العائد زادت القيمة
	طريقة للمقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للمتر المربع)	2,311 د.ك	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة
أرض في مصر	طريقة للمقارنة السوقية	سعر السوق المقدر (للمتر المربع)	4.65 د.ك إلى 5.07 د.ك (2016) : 4.47 د.ك - 4.87 د.ك	كلما زاد سعر المتر المربع زادت القيمة العادلة



شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

17. تابع / ملخص الموجودات والمطلوبات المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

17.4 تابع / قياس القيمة العادلة للاصول غير المالية

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة :

عند قياس العقارات الاستثمارية المصنفة في المستوى الثالث، تقوم المجموعة باستخدام مدخلات تقنيات التقييم التي لا تستند إلى بيانات سوقية مرصودة. كما يتم تسوية العقارات الاستثمارية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية إلى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
10,503,966	10,310,111	الرصيد الافتتاحي
822,599	77,254	إضافات
(28,869)	-	استعدادات
(18,358)	(350,250)	التغيرات في القيمة العادلة المسجلة في الأرباح أو الخسائر
(971,227)	38,631	فروقات مسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى
10,310,111	10,075,746	الرصيد الختامي

18. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

يركز عمل إدارة مخاطر المجموعة على تأمين التدفقات النقدية قصيرة ومتوسطة الأجل للمجموعة والتقليل من احتمالية التأثيرات السلبية على الاداء المالي للمجموعة التي قد تؤدي إلى التأثير على نتائج أنشطة المجموعة والتي توضح مدى تعرض المجموعة لتلك المخاطر وحجمها وأهميتها. وتدار الاستثمارات المالية طويلة الأجل على أساس أنها ستعطي مردوداً دائماً. تتعرض أنشطة المجموعة إلى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق (وتشمل مخاطر سعر العملة ومخاطر سعر الفائدة ومخاطر تقلبات الأسعار)، ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. يضع مجلس إدارة الشركة الام السياسات الخاصة بتخفيض كل من المخاطر المالية اداء . لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية . إن أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

18.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تمثل مخاطر العملات الأجنبية في تقلب القيم العادلة للأدوات المالية النقدية نتيجة لتغير أسعار تحويل العملات الأجنبية . كما في تاريخ التقرير ، ليس لدى المجموعة موجودات نقدية أو مطلوبات نقدية هامة مقومة بعملات أجنبية ولذلك فإن المجموعة ليست معرضة لمخاطر عملات أجنبية هامة.

(ب) مخاطر معدلات أسعار الربح

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الربح عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الربح على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر في أسعار الربح حيث أن المراجعة الدائنة / الودائع لأجل مع مؤسسة مالية اسلامية وتحمل معدل ربح ثابت.

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

18.1 تابع/ مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية للاسهم

إن المخاطر السعرية هي مخاطر احتمال تقلب قيمة الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق ، سواء كان السبب في تلك التغيرات عوامل محددة للأداة المالية أو مصدرها أو بسبب عوامل تؤثر على جميع الأوراق المالية المتاجر بها في السوق .
 تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لاستثماراتها المدرجة. يتم تصنيف الاستثمارات المسعرة في مساهمات الملكية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناء على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية. اذا تغيرت أسعار الاسهم بنسبة 10% زيادة / نقصان فان تأثير تلك التغيرات على الربح والايادات الشاملة الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 و 2016 سيكون كما يلي :

يشير الرقم الإجمالي أدناه الى زيادة في الايرادات الشاملة الأخرى حينما يزيد سعر السهم بواقع 10% مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

الايادات الشاملة الأخرى		الأرباح أو الخسائر	
31 ديسمبر 2018	31 ديسمبر 2017	31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017
د.ك.	د.ك.	د.ك.	د.ك.
-	-	-	-
-	-	-	6,535
-	-	-	6,535

استثمارات متاحة للبيع

استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

في حالة انخفاض أسعار مساهمات الملكية بنسبة 10% ، فإنه سوف يكون هناك تأثير مساو ومعاكس على الإيرادات الشاملة الأخرى، والأرصدة الظاهرة أعلاه ستكون سلبية.

18.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الآخر مسببا بذلك خسارة الطرف الآخر. ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق محددة أو من خلال تنوع تعاملاتها في أنشطة مختلفة.
 ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الأصول المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والمخصصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2016	31 ديسمبر 2017	
د.ك.	د.ك.	
110,030	94,735	ذمم مدينة وموجودات أخرى
1,698,642	1,154,206	مستحق من أطراف ذات صلة
225,850	404,353	أرصدة لدى البنوك
2,034,531	1,653,294	

لا يوجد رهن أو أي تعزيزات ائتمانية أخرى مقابل الأصول المالية للمجموعة .

ان مخاطر الائتمان الخاصة بأرصدة لدى البنوك تعتبر غير هامة حيث أن الأطراف المعنية عبارة عن مؤسسات مالية ذات كفاءة ائتمانية عالية .

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

18. تابع / أهداف وسياسات ادارة المخاطر

18.3 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللحد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنوع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم. ان الإستحقاقات التعاقدية للمطلوبات المالية المستندة على التدفقات النقدية غير المخصصة هي كما يلي :

31 ديسمبر 2017	حتى شهر واحد	3-1 أشهر	3-12 شهراً	أكثر من سنة	المجموع
المطلوبات	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
مراجعات دائنة	-	-	596,004	2,920,625	3,516,629
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	-	81,670	-	-	81,670
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	-	429,136	-	429,136
	-	81,670	1,025,140	2,920,625	4,027,435

31 ديسمبر 2016	حتى شهر واحد	3-1 أشهر	3-12 شهراً	أكثر من سنة	المجموع
المطلوبات	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
مراجعات دائنة	47,000	-	553,000	3,530,253	4,130,253
ذمم دائنة ومطلوبات أخرى	-	124,108	-	-	124,108
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	-	382,040	-	382,040
	47,000	124,108	935,040	3,530,253	4,636,401

19. ادارة مخاطر رأس المال

ان اهداف المجموعة الخاصة بادرارة رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين والمنافع لأصحاب المصلحة الآخرين وكذلك المحافظة على افضل هيكله لرأس المال لتخفيض تكاليف رأس المال. تقوم المجموعة بادرارة هيكله رأس المال وعمل التعديلات اللازمة على ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية والتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة والمحافظة على هيكله رأس المال او تعديلها ، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين او إعادة شراء أسهم او إصدار أسهم جديدة او بيع أصول لتخفيض المديونية.

26 MAR 2018

ختمت لأغراض التبريد فقط
راجع تقريرنا حولها
المزيج أعلاه

شركة ديار الكويت العقارية - ش.م.ك (مقفلة) والشركات التابعة لها

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2017

تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

19. تابع / ادارة مخاطر رأس المال

لم يجري أي تغيير على طريقة المجموعة في إدارة رأس المال خلال السنة الحالية مقارنة بالسنة السابقة. يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
3,606,871	3,202,976	المديونيات
(225,850)	(404,353)	ناقصا : التقدر وأرصدة لدى البنوك
3,381,012	2,798,623	صافي المديونية
11,194,378	10,806,778	مجموع حقوق الملكية

للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها ، تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال عن طريق للتغيرات النسبية. تم احساب معدلات للتغيرات النسبية تلك عن طريق قسمة صافي المديونية على مجموع حقوق الملكية كما يلي :

31 ديسمبر 2016 د.ك	31 ديسمبر 2017 د.ك	
3,381,012	2,798,623	صافي المديونية
11,194,378	10,806,778	مجموع حقوق الملكية
%30.2	%25.9	نسبة المديونية

20. توزيعات ارباح مقترحة

اوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع اية أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وتلك التوصية خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين . لم يتم توزيع اية ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 .

21. التزامات وأسمالية

كما في 31 ديسمبر 2017، يوجد على المجموعة التزامات وأسمالية مقابل عقارات استثمارية قيد التطوير بمبلغ لاشيء د.ك (31 ديسمبر 2016 : 90,000 د.ك).