

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة مشاريع الخليج العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية

الرأي

لقد قمنا بالبيانات المالية لشركة مشاريع الخليج العقارية - ش.م.ك. (مقفلة) "الشركة"، والتي تتضمن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2017، وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ، والإيضاحات حول البيانات المالية، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المرفقة تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، المركز المالي للشركة كما في 31 ديسمبر 2017، وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس إبداء الرأي

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

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة حول البيانات المالية

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

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

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

مسؤوليات مراقب الحسابات حول تدقيق البيانات المالية

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

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية، سواء كانت ناتجة عن الاحتيال أو الخطأ، وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة التي تتجارب مع تلك المخاطر، والحصول على أدلة التدقيق الكافية والملائمة لتوفر لنا أساساً لإبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الفروقات المادية الناتجة عن الاحتيال تعتبر أعلى من تلك المخاطر الناتجة عن الخطأ، حيث أن الاحتيال قد يشمل تواطؤ، أو تزوير، أو حذفات مقصودة، أو عرض خاطئ أو تجاوز لإجراءات الرقابة الداخلية.
 - استيعاب إجراءات الرقابة الداخلية التي لها علاقة بالتدقيق لغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الرقابة الداخلية للشركة.
 - تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية المطبقة والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل إدارة الشركة.
 - الاستنتاج حول ملائمة استخدام الإدارة للأسس المحاسبية في تحقيق مبدأ الاستمرارية، وبناء على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، سوف نقرر فيما إذا كان هناك عدم تأكد جوهري ومرتببط بأحداث أو ظروف قد تشير إلى وجود شكوك جوهريّة حول قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية، وإذا ما توصلنا إلى وجود عدم تأكد جوهري، فإن علينا أن نلفت الانتباه ضمن تقرير مراقب الحسابات إلى الإيضاحات المتعلقة بها ضمن البيانات المالية، أو في حالة ما إذا كانت تلك الإيضاحات غير ملائمة، لتعديل رأينا. إن استنتاجاتنا سوف تعتمد على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير التدقيق، ومع ذلك، فإنه قد يكون هناك أحداث أو ظروف مستقبلية قد تؤدي إلى عدم قدرة الشركة على تحقيق الاستمرارية.
 - تقييم الإطار العام للبيانات المالية من ناحية العرض والتنظيم والفعوى، بما في ذلك الإفصاحات، وفيما إذا كانت تلك البيانات المالية تعكس المعاملات والأحداث المتعلقة بها بشكل يحقق العرض الشامل بشكل عادل.
- إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أية أوجه قصور جوهريّة في أنظمة الرقابة الداخلية التي لفتت انتباهنا أثناء عملية التدقيق.
- كما قمنا بتزويد المسؤولين عن الحوكمة بما يفيد التزامنا بمتطلبات أخلاقية المهنة المتعلقة بالاستقلالية، وتزويدهم بكافة ارتباطاتنا والأمور الأخرى التي قد تشير إلى وجود شكوك في استقلاليّتنا، أو حيثما وجدت، والحماية منها.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعات الأخرى

برأينا أن الشركة تمسك بحسابات منتظمة، وأن البيانات المالية مع تقرير مجلس الإدارة للشركة فيما يتعلق بالبيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة. وأننا قد حصلنا على المعلومات والتفسيرات التي رأيناها ضرورية لأداء مهام التدقيق، وأن البيانات المالية تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة، وأن الجرد أجري وفقاً للأصول المرعية، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة عليهما أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة على وجه يؤثر مادياً في المركز المالي للشركة أو نتائج أعمالها. فيما عدا ما هو مبين في إيضاح رقم (14) بخصوص احتساب مكافأة أعضاء مجلس الإدارة.

مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم

20/11/2020

بسم الله الرحمن الرحيم
مدرس القريب من مدرسة البساتين
مدرسة خوص فنية أرقم 33
RSM الميزر مدر وشر كاشم

دولة الكويت
22 مارس 2018

2016	2017	إيضاح	الموجودات
			الموجودات المتداولة:
212,793	765,608		نقد لدى البنوك
112,216	140,637	3	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
325,009	906,245		مجموع الموجودات المتداولة
			الموجودات غير المتداولة:
6,896,000	6,099,000	4	عقارات استثمارية
11,322	5,499		ممتلكات ومعدات
6,907,322	6,104,499		مجموع الموجودات غير المتداولة
7,232,331	7,010,744		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات المتداولة:
322,336	387,990	5	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
322,336	387,990		مجموع المطلوبات المتداولة
			المطلوبات غير المتداولة:
32,435	35,731	6	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
32,435	35,731		مجموع المطلوبات غير المتداولة
354,771	423,721		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية:
6,300,000	6,300,000	7	رأس المال
60,749	60,749	8	احتياطي إجباري
516,811	226,274		أرباح مرحلة
6,877,560	6,587,023		مجموع حقوق الملكية
7,232,331	7,010,744		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

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

عبدالرحمن ناصر الصالح
نائب رئيس مجلس الإدارة

فيصل خالد العصيمي
رئيس مجلس الإدارة



شركة مشاريع الخليج العقارية - ش.م.ك.
Gulf Real Estate Projects Co. W.S. Co. LLC

2016	2017	إيضاح	
609,827	891,519		الإيرادات التشغيلية:
35,250	9,342		إيرادات الإيجارات
27,251	33,277		إيرادات إدارة أملاك الغير
(178,610)	(827,783)	4	إيرادات تشغيلية أخرى
493,718	106,355		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
			المصاريف التشغيلية:
(202,440)	(223,560)	10	تكاليف عمليات التأجير
(186,318)	(186,805)	11	مصاريف عمومية وإدارية
(17,265)	(5,747)		استهلاك
(11,850)	4,804	3	صافي مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(3,948)	-		مصاريف تشغيلية أخرى
(421,821)	(411,308)		
71,897	(304,953)		(خسارة) ربح التشغيل
56,930	32,416		إيرادات أخرى
128,827	(272,537)		(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,159)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,499)	-		حصة الزكاة
(18,000)	(18,000)	14	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
108,169	(290,537)		(خسارة) ربح السنة
-	-		الدخل الشامل الآخر للسنة
108,169	(290,537)		مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
فلس	فلس		
1.72	(4.61)	12	(خسارة) ربحية السهم الأساسية

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

2016	2017	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية:
128,827	(272,537)	(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		تسويات:
17,265	5,747	استهلاك
11,850	(4,804)	صافي مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
9,184	7,244	صافي مخصص مكافأة نهاية الخدمة
-	(76)	أرباح بيع ممتلكات ومعدات
(91)	(77)	إيرادات فوائد
178,610	827,783	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
345,645	563,280	
		التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(43,049)	(23,617)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
136,678	67,153	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
439,274	606,816	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات التشغيلية
-	(3,948)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
(4,308)	-	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي المدفوعة
(4,966)	(1,499)	حصة الزكاة المدفوعة
(18,000)	(18,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المدفوعة
412,000	583,369	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية:
(453,255)	(30,783)	المدفوع لإضافات على عقارات استثمارية
-	152	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(2,676)	-	شراء ممتلكات ومعدات
91	77	إيرادات فوائد مستلمة
(455,840)	(30,554)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		صافي الزيادة (النقص) في نقد لدى البنوك
(43,840)	552,815	نقد لدى البنوك في بداية السنة
256,633	212,793	نقد لدى البنوك في نهاية السنة
212,793	765,608	

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

1- التأسيس والنشاط

تأسست شركة مشاريع الخليج العقارية بموجب عقد تأسيس شركة مساهمة كويتية مقفلة موثق لدى وزارة العدل إدارة التسجيل العقاري والتوثيق - تحت رقم 3222 / جلد 1، بتاريخ 21 مايو 2005، وقد تم تعديل عقد تأسيس الشركة بالعديد من التعديلات اللاحقة والتي كان آخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري بموجب المذكرة الصادرة من إدارة الشركات المساهمة رقم 184 بتاريخ 28 يوليو 2015.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة هي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير، وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت من الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في دولة الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة فيمن يزاول تقديم هذه الخدمة.
4. القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
5. تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
6. إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
7. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
8. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
9. المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).

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

تم قيد الشركة في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة في دولة الكويت تحت رقم 107785، بتاريخ 21 مايو 2005.

إن العنوان البريدي المسجل للشركة هو: ص.ب. 3099 الصفاة 13031، دولة الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ 22 مارس 2018. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية بعد إصدارها.

2- السياسات المحاسبية الهامة

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

أ- أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا العقارات الاستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل الشركة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض المعايير الجديدة والمعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2017 المتعلقة بالشركة وبيانها كالتالي:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) - مبادرة الإفصاحات

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، تتطلب من المنشأة بتقديم إفصاحات تتيح لمستخدمي البيانات المالية تقييم التغيرات في المطلوبات الناشئة من أنشطة التمويل، بما في ذلك التخيرات النقدية والغير نقدية.

لم يكن لتلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية.

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

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

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) – الأدوات المالية

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

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) أن يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المثبتة بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة (من خلال الأرباح أو الخسائر أو من خلال الدخل الشامل الآخر) بناءً على تصنيفها بالاعتماد على نموذج الأعمال التي تنتمي إليها وصفات تدفقاتها النقدية التعاقدية.

بالنسبة للمطلوبات المالية، فإن أهم أثر للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 يتعلق بالحالات التي يتم فيها أخذ خيار القيمة العادلة: مبلغ التغير في القيمة العادلة للمطلوبات المالية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر المتعلقة بالتغيرات في مخاطر الائتمان لتلك المطلوبات يتم إدراجه في الدخل الشامل الآخر (عوضاً من خلال الأرباح أو الخسائر)، إلا إذا أدى ذلك إلى عدم تطابق محاسبي.

فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 نموذج "خسارة الائتمان المتوقعة" بناءً على مفهوم مبدأ الخسائر المتوقعة عند بدء العقد: إن الاعتراف بخسارة الائتمان يجب ألا ينتظر بأن يكون هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة.

بالنسبة لمحاسبة التحوط، يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 تعديلات جوهرية تسمح للبيانات المالية بعكس صورة أفضل عن كيفية تنفيذ أنشطة إدارة المخاطر عند تحوط المخاطر المالية وغير المالية.

يتم الإعراف وإلغاء الإعراف بالمخصصات كما هو دون تغيير عن معيار المحاسبة الدولي رقم 39.

تتوقع الإدارة أن يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 في البيانات المالية للشركة عندما يصبح إلزامياً، ولن ينتج عنها إعادة تعديل معلومات المقارنة. إن الإدارة في طور تحديد الأثر الكامل للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 على البيانات المالية للشركة استناداً إلى تحليل للموجودات والمطلوبات المالية للشركة كما في 31 ديسمبر 2017 بناءً على الحقائق والظروف القائمة في ذلك التاريخ. بشكل عام، لا تتوقع الشركة أي تأثير جوهري على بيان المركز المالي وحقوق الملكية باستثناء تأثير تطبيق متطلبات انخفاض القيمة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9.

سوف يستمر قياس جميع الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى على نفس الأسس المطبقة حالياً في معيار المحاسبة الدولي رقم 39.

فيما يتعلق بالانخفاض في القيمة، تتوقع الإدارة تطبيق النهج المبسط لتسجيل خسارة الائتمان المتوقعة للموجودات المالية للشركة والمدرجة بالتكلفة المطفأة على الرغم من أن الإدارة تقوم حالياً بتقدير مدى هذا التأثير، فإنها تتوقع أن تطبيق نموذج خسارة الائتمان المتوقعة للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 سوف ينتج عنه اعتراف مبكر لخسائر الائتمان. ومع ذلك، إنه ليس من العملي تقديم تقديرات معقولة حول الأثر حتى تقوم الإدارة بإكمال المراجعة التفصيلية.

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

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

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

ينطبق هذا المعيار على جميع الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء (مع مبدأ أساسي يستند إلى نموذج من خمس خطوات)، إلا إذا كانت العقود في نطاق المعايير الأخرى. كما توفر متطلباتها نموذجاً للاعتراف وقياس الأرباح والخسائر الناتجة من استبعاد بعض الموجودات غير المالية، بما في ذلك الممتلكات والعقارات والمعدات والموجودات غير الملموسة. إن المعيار سيحدد مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح المتعلقة بالطبيعة، المدى والتوقيت وكذلك أي عدم تأكد للإيرادات والتدفقات النقدية المتعلقة بها مع العملاء.

تتوقع إدارة الشركة أن يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 ضمن البيانات المالية للشركة عندما يصبح إلزامياً، وتتوي استخدام طريقة الأثر الرجعي للتحويل حيث ستقوم الشركة بالاعتراف بالأثر التراكمي للتطبيق المبني لهذا المعيار كتنوية على الرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة ولن ينتج عنها إعادة تعديل معلومات المقارنة.

بناء على المعالجة المحاسبية الحالية لمصادر الإيرادات الرئيسية للشركة، (إيضاح 2 - ح)، لا تتوقع الإدارة أن تطبق المعيار الدولي للتقارير المالي رقم 15 سوف ينتج عنه تأثير مادي على المركز المالي للشركة أو أداءها المالي، بعيداً عن تقديم إفصاحات أكثر شمولاً حول معاملات الإيرادات للشركة.

ومع ذلك، وحيث أن الإدارة ما تزال في طور تحديد التأثير الكامل لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15 على البيانات المالية للشركة، إنه ليس من العملي تقديم تقديرات مالية معقولة حول الأثر حتى تقوم الإدارة بإكمال المراجعة التفصيلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (16) - التأجير

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019، وسوف يحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 - التأجير. إن المعيار الجديد لا يغير بشكل جوهري المحاسبة للتأجير للمؤجرين ويتطلب هذا المعيار من المستأجرين إثبات معظم الإيجارات في بيان المركز المالي بطريقة مشابهة للإيجار التمويلي الوارد في المعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محدودة على الأصول ذات القيمة المنخفضة والإيجارات على المدى القصير. كما في تاريخ بدء عقد الإيجار، سيعترف المستأجر على التزام بسداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل نفسه خلال فترة الإيجار. يسمح بالتطبيق المبكر شريطة تطبيق معيار الإيرادات الجديد (المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 15) في نفس التاريخ. يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 باستخدام اما طريقة الأثر الرجعي الكامل أو طريقة الأثر الرجعي المعدل.

إن هذا المعيار لا يتوقع أن يكون له تأثير مادي على البيانات المالية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (40) - تحويل العقار الاستثماري

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، وتوضح متى يجب على المنشأة تحويل العقار، بما في ذلك عقارات قيد الإنشاء أو التطوير إلى أو من العقار الاستثماري. تبيّن التعديلات أن حدوث تغيير في الاستخدام عندما يقابل أو يتوقف عن مقابلة تعريف العقار الاستثماري مع وجود أدلة على تغيير الاستخدام. مجرد تغيير في نية الإدارة في استخدام العقار لا تقدم دليل على تغيير في الاستخدام.

إن تلك المعايير والتعديلات لا يتوقع أن يكون لها أي تأثير مادي على البيانات المالية.

ب- الأدوات المالية:

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

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

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي، النقد لدى البنوك، المدينون والدائنون.

الموجودات المالية

(ب/1) المدينون:

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

المطلوبات المالية

(ب/2) الدائنون:

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

ج- العقارات الاستثمارية:

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

يمكن تصنيف الحصة في العقارات المحتفظ بها بموجب عقد إيجار تشغيلي كعقارات استثمارية فقط إذا توافقت تلك العقارات مع تعريف العقارات الاستثمارية وكان المستأجر يستخدم طريقة القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بالقيمة العادلة إذا كان من الممكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة. إن العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والتي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة بصورة موثوقة ولكن تتوقع الشركة أن يتم تحديد القيمة العادلة للعقار بصورة موثوقة عند اكتمال البناء يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة حتى تصبح القيمة العادلة قابلةاً للتحديد بصورة موثوقة أو يتم اكتمال البناء - أيهما أول.

يتم رسملة المصاريف اللاحقة إلى القيمة الدفترية لأصل فقط عندما يكون من المتوقع تدفق المنافع الاقتصادية المستقبلية الناتجة من المصاريف إلى الشركة. وأن التكلفة يمكن قياسها بصورة موثوقة. يتم تسجيل جميع تكاليف الإصلاحات والصيانة الأخرى كمصاريف عند تكديدها. عند استبدال جزء من العقار الاستثماري، يتم إلغاء اعتراف القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عند استبعادها أو سحبها نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. ويتم احتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في استخدام العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيره تشغيلياً لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه. في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم الشركة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول وتغيير الاستخدام.

د- ممتلكات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسملة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات والمقدرة بخمس سنوات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الاعتراف ببند الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند انتهاء وجود منفعة اقتصادية متوقعة من الاستعمال المستمر لتلك الموجودات.

هـ - انخفاض قيمة الموجودات:

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

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

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كانخفاض إعادة تقييم.

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

و- مخصص مكافأة نهاية الخدمة:

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام النهائي.

ز- رأس المال:

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصصة من المبالغ المحصلة.

ح- تحقق الإيراد:

يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للشركة.

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

الإيجارات

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

تقديم الخدمات

يتم التحقق من إيرادات عقود الخدمات عند تقديم الخدمة للعملاء.

إيرادات الفوائد

تحتسب إيرادات العوائد على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب العائد الفعلي.

الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

ط- المخصصات:

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

ي- عقود الإيجار:

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

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

عقد الإيجار التشغيلي

الشركة كمؤجر

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

الشركة كمستأجر

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

ك- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد استبعاد المحول إلى الاحتياطي الإجمالي وأي خسائر متراكمة. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ل- الزكاة:

يتم احتساب الزكاة بواقع 1% من ربح الشركة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب زكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 لعدم وجود ربح مالي تحتسب الزكاة على أساسه.

م- العملات الأجنبية:

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

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

ن- الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية إلا عندما يكون استخدام موارد اقتصادية لسداد التزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداً بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

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

س- الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

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

الآراء

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

1- تحقق الإيرادات

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

2- تصنيف الأراضي
عند اقتناء الأراضي، تصنف الشركة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي:

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

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

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

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

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

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

1- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن الشركة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المدومة عندما يتم تحديدها. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة.

2- تقييم العقارات الاستثمارية
تقوم الشركة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

• طريقة التدفقات النقدية المخصومة: والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

• رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار استناداً إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم احتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوماً على معدل العائد المتوقع من العقار طبقاً لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.

• تحاليل المقارنة: والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

3- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية
إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للاسترداد. والذي يمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم الشركة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للاسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

3- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2016	2017	
36,220	38,340	مدينون إيجارات (أ)
(27,934)	(23,130)	ناقصا: مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (ب)
8,286	15,210	موظفون مدينون
16,940	13,657	مصاريف مدفوعة مقدما
48,098	47,114	تأمينات مستردة
15,500	19,750	شيكات تحت التحصيل
22,720	44,865	مدينون آخرون
672	41	
112,216	140,637	

(أ) مدينون إيجارات:

إن أرصدة مديني إيجارات لا تحمل فائدة، ويتم تسويتها عادة خلال 60 يوم. إن تحليل أعمار أرصدة مديني إيجارات كما يلي:

المجموع	منخفضة القيمة	لم يتأخر سدادها ولم تتخفص قيمتها أقل من 60 يوم	
38,340	23,130	15,210	2017
36,220	27,934	8,286	2016

(ب) مخصص الديون المشكوك في تحصيلها:

إن حركة مخصص الديون المشكوك في تحصيلها كما يلي:

2016	2017	
16,084	27,934	الرصيد في بداية السنة
11,850	2,696	المحمل خلال السنة
-	(7,500)	مخصص لم يعد له ضرورة
27,934	23,130	الرصيد في نهاية السنة

4- عقارات استثمارية

المجموع	أعمال رأسمالية تحت التنفيذ	عقار مقام على أرض مستأجرة	عقارات مقامة على أراضي مملوكة	
6,586,355	3,246,355	2,460,000	880,000	في 1 يناير 2016
-	(1,973,500)	-	1,973,500	تحويلات من مدينين وأرصدة مدينة أخرى
488,255	352,737	-	135,518	إضافات
(178,610)	119,408	(467,000)	168,982	التغير في القيمة العادلة
6,896,000	1,745,000	1,993,000	3,158,000	في 31 ديسمبر 2016
30,783	30,783	-	-	إضافات
-	(1,775,783)	-	1,775,783	تحويلات
(827,783)	-	(444,000)	(383,783)	التغير في القيمة العادلة
6,099,000	-	1,549,000	4,550,000	في 31 ديسمبر 2017

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

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قام المقيمين باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية:

فئة العقار الاستثماري	أساس التقييم	المستوى الثاني	المستوى الثالث	المجموع
مكاتب إدارية	التدفقات النقدية المستقبلية	1,549,000	-	1,549,000
مباني استثمارية	رسملة الدخل	-	4,550,000	4,550,000
الإجمالي		1,549,000	4,550,000	6,099,000

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات خلال السنة.

إن الأرض المقام عليها أحد العقارات الاستثمارية هي أرض مستأجرة من طرف ذي صلة بموجب عقد اتفاق (إيضاح 13)، غير قابل للتجديد ينتهي بتاريخ 30 أبريل 2023 (إيضاح 15).

لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي، قامت الشركة ببيع بعض العقارات الاستثمارية (عقار مقام على أرض مملوكة) بمبلغ 2,350,000 دينار كويتي، مما نتج عنه ربح بمبلغ 276,000 دينار كويتي.

5- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2016	2017	
64,217	7,083	دائنون تجاريون (أ)
64,768	128,612	مصاريف مستحقة (ب)
91,431	134,592	دفعات مقدمة من العملاء
52,643	52,110	تأمينات للغير
20,538	22,176	إجازات موظفين مستحقة
7,669	23,228	إيجارات مقبوضة مقدما
412	1,030	محجوز ضمان لمقاولي الباطن
1,159	1,159	المستحق إلى مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
1,499	-	المستحق عن الزكاة
18,000	18,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
322,336	387,990	

(أ) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تحمل أية فوائد ويتم سدادها خلال متوسط فترة 90 يوم.

(ب) تتضمن المصاريف المستحقة مبلغ 56,922 دينار كويتي تمثل المبالغ المستحقة للعضو المنتدب السابق، وذلك بموجب قرار قضائي صادر بذلك. لاحقاً لتاريخ بيان المركز المالي قامت الشركة بسداد كامل المبلغ المستحق.

6- مخصص مكافأة نهاية الخدمة

2016	2017	
23,251	32,435	الرصيد في بداية السنة
9,184	7,662	المحمل على السنة
-	(3,948)	المحول إلى مصاريف مستحقة
-	(418)	مخصص لم يعد له ضرورة
32,435	35,731	الرصيد في نهاية السنة

7- رأس المال

يتكون رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 63,000,000 سهم (2016 - 63,000,000 سهم) بقيمة اسمية 100 فلس للسهم الواحد، وجميع الأسهم نقدية.

8- احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة. لم يتم التحويل لحساب الاحتياطي الإجباري نظراً لوجود صافي خسارة خلال السنة.

9- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العامة للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة. بناءً على قرار الجمعية العامة لمساهمي الشركة، تم إيقاف التحويل إلى الاحتياطي الاختياري.

10- تكاليف عمليات التأجير

2016	2017	
25,418	33,995	تكاليف موظفين
120,000	120,000	إيجارات (إيضاح 13)
5,930	5,912	أمن وحراسة
7,422	7,744	نظافة
43,670	55,909	أخرى
202,440	223,560	

11- مصاريف عمومية وإدارية

2016	2017	
138,395	147,881	تكاليف موظفين
10,304	10,550	أتعاب مهنية
388	380	دعاية وإعلان
37,231	27,994	أخرى*
186,318	186,805	

*تتضمن مصاريف أخرى مبلغ 17,467 دينار كويتي، والذي يمثل باقي المبلغ المستحق للعضو المنتدب السابق المحمل على السنة بموجب قرار قضائي صادر بذلك (إيضاح 5 - ب).

12- (خسارة) ربحية السهم الأساسية

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

2016	2017	
108,169	(290,537)	(خسارة) ربح السنة
سهم	سهم	
63,000,000	63,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
فلس	فلس	
1.72	(4.61)	(خسارة) ربحية السهم الأساسية

13- الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت الشركة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة كالمساهمين، أعضاء مجلس الإدارة، أفراد الإدارة العليا وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة الشركة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة كما يلي:

المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر:

2016	2017	طبيعة العلاقة	
120,000	120,000	مساهمين	تكاليف عمليات التأجير (إيضاح 10)
			مزايا أفراد الإدارة العليا
2016	2017		
58,628	47,076		مزايا قصيرة الأجل
16,286	28,276		مزايا ما بعد التوظيف
2,829	2,308		مزايا نهاية الخدمة
36,000	18,000		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة (إيضاح 14)
113,743	95,660		

14- مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس إدارة الشركة في جلسته المنعقدة بتاريخ 22 مارس 2018، توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 18,000 دينار كويتي عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إن قيمة هذه المكافأة غير متوافقة مع قانون الشركات الذي ينص على أنه لا يجوز احتساب مجموع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بأكثر من 10% من الربح الصافي بعد استئصال الاستهلاك والاحتياطيات وتوزيع ربح لا يقل عن 5% من رأس المال على المساهمين أو أية نسبة أعلى ينص عليها النظام الأساسي للشركة. وعليه فإن هذه المكافأة خاضعة لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة.

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 بمبلغ 18,000 دينار كويتي قد تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة المنعقدة بتاريخ 4 يونيو 2017.

15- الالتزامات والمطالبات القضائية

الالتزامات الإيجارات التشغيلية:

الشركة كمستأجر

كما في 31 ديسمبر 2017، يوجد على الشركة ارتباطات بموجب عقد إيجار تشغيلي غير قابل للإلغاء، لمدة 15 سنة تنتهي في 30 أبريل 2023، ولا يسمح للتجديد لفترة مماثلة (إيضاح 4).

إن الحد الأدنى لدفعات الإيجارات التشغيلية المستقبلية غير القابلة للإلغاء كما في تاريخ البيانات المالية هي كما يلي:

2016	2017	
120,000	120,000	خلال سنة
480,000	520,000	من سنة إلى خمس سنوات
160,000	-	أكثر من خمس سنوات
760,000	640,000	

المطالبات القضائية:

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

16- إدارة المخاطر المالية

تستخدم الشركة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد لدى البنوك والمدينين والمستحق إلى أطراف ذات صلة والدائنين، ونتيجة لذلك، فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم الشركة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة لموجوداتها ومطلوباتها المالية ذات الفائدة المتغيرة. إن أسعار الفائدة الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق المطلوبات المالية قد تم الإشارة إليها في الإيضاحات المتعلقة بها. لا تتعرض الشركة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تعرض الشركة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في نقد لدى البنوك، مدينين. إن النقد للشركة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة ائتمانية جيدة. إضافة إلى أن الأطراف ذات صلة المدينة من ذوي الملاءة المالية القوية، كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء. إن الحد الأعلى لتعرض الشركة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية لنقد لدى البنوك ومدينين.

مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض الشركة لمخاطر العملة الأجنبية والنتيجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. ويمكن للشركة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص الشركة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض الشركة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة الشركة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. وإدارة هذه المخاطر تقوم الشركة بتقييم المقدرة المالية لعمالها بشكل دوري، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للشركة من خلال الاحتفاظ بخطط ائتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

2017			
المجموع	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
387,990	120,436	267,554	
2016			
المجموع	3 إلى 12 شهر	1 إلى 3 شهور	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
322,336	192,191	130,145	

17- قياس القيمة العادلة

تقوم الشركة بقياس الموجودات غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة.

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

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

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

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

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

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

تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في إيضاح رقم 4.

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

18- إدارة مخاطر الموارد المالية

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

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