

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

نسخة الوزارة
MINISTRY COPY

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات المستقل
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

الصفحات	المحتويات
4-1	تقرير مراقب الحسابات المستقل
5	بيان المركز المالي المجمع
6	بيان الدخل المجمع
7	بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع
8	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
9	بيان التدفقات النقدية المجمع
40 - 10	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى السادة مساهمي شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.(عامة)
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك.(عامة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة ("المجموعة") والتي تتالف من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2017 وبيان الدخل المجمع، وبيان الدخل الشامل الآخر المجمع، وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع وبيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة وملخص السياسات المحاسبية المهمة.

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المالية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 وعن أدانها المالي وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب هذه المعايير مبنية بمزيد من التفصيل في الجزء الخاص بمسؤوليات مراقب الحسابات بشأن تدقيق البيانات المالية المجمعة الوارد في هذا التقرير. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاق المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاق المهنية للمحاسبين ووفقاً للمطالبات الأخلاقية المتعلقة بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في دولة الكويت، وقد استوفينا مسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لتلك المتطلبات والميثاق. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إثبات رأينا.

امور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، حسب تقديراتنا المهنية، هي تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة الحالية. وقد تم استعراض تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل، وفي تكوين رأينا بشأنه. إننا لا نقدم رأياً منفصلاً حول هذه الأمور. لقد حددنا أمور التدقيق الرئيسية التالية:

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل
تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، من بين أمور أخرى، تقييم الأفلاضات والمنهجيات المختلفة من قبل المجموعةأخذًا في الاعتبار استقلالية وسمعة وكفاءات المق彬ين الخارجيين لدى المجموعة. وقمنا أيضاً بتقييم مدى دقة مدخلات البيانات التي استخدمناها المقيمين الخارجيون، وأجرينا تقييمًا لمدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالمتلكات والمنشآت والمعدات للمجموعة في الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات
تضمن الممتلكات والمنشآت والمعدات المدرجة في بيان المركز المالي المجمع بعض حقوق الإنقاض والمباني التي يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم والانخفاض في القيمة، إن وجد، والتي تمثل نسبة جوهرية من إجمالي موجودات المجموعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقوم إدارة المجموعة بتحديد القيمة العادلة لعقاراتها لأغراض الإفصاح واختبار الإنخفاض في القيمة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتستعين بمقنيين خارجين لتأييد هذه التقييمات. إن تقييم العقارات يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والأفلاضات مثل قيمة الإيجار ومعدلات الإشغال ومعدلات الخصم والمعروفة بالسوق والمعاملات التاريخية. إضافة إلى ذلك، فإن الإفصاحات المتعلقة بالإفلاضات تعتبر ذات أهمية في ضوء عدم التأكيد من التقديرات وحساسية التقييمات. ونظرًا لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالإفلاضات المستخدمة في التقييم، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تمة)

كيف تعامل تدقيقنا مع هذه المسائل

تضمنت إجراءات التدقيق التي قمنا بها، التحقق من الإفتراضات والتقديرات التي وضعتها إدارة المجموعة ومدى ملائمة البيانات ذات الصلة الموجبة لتقديرات المقيمين الخارجيين. وتضمنت هذه الإجراءات، متى كان ذلك ملائماً، مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها حول الممارسات الحالية والناشئة والتحقق من التقديمات على أساس العينات. كما قمنا بمراجعة تقدير المجموعة لما إذا كان هناك دليل على الإنخفاض في قيمة العقارات المحلية. إضافة إلى ذلك، قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفتراضات المتعلقة بحساسية الإفتراضات ضمن الإيضاح 10 حول البيانات المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية
تمثل العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جزءاً جوهرياً من إجمالي الموجودات وهي مدرجة بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2017 والتي يتم تحديدها من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والإفتراضات مثل المعرفة بالسوق ومتوسط سعر السوق لعقارات مماثلة. تم عرض الإفتراضات المتعلقة بالإفتراضات والتقديرات وسياسة تحقق وقياس العقارات الاستثمارية ضمن قسم السياسات المحاسبية من الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفتراضات المتعلقة بالإفتراضات المستخدمة في التقييم، حدتنا هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتضمن الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى معلومات واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات. من المتوقع أن يتاح لنا التقرير السنوي للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات هذا.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يشمل الجزء الخاص بالمعلومات الأخرى المتعلقة بها، ولا نعبر عن أي نوع من نتائج التأكيد بشأنها.

أما فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى الواردة أعلاه عند أتاحتها، وخلال قراءتنا، نأخذ في اعتبارنا ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بشكل مادي مع البيانات المالية المجمعة أو معرفتنا التي حصلنا عليها في التدقيق أو ما يظهر خلاف ذلك على أن به أخطاء مادية.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة للبيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتولى الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر والإفصاح، حيثما انطبق ذلك، عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية واستخدام مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تتوافق الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها أو عندما لا يكون لديها بديلاً واقعياً سوى القيام بذلك.

يتولى المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية الخاصة بالمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن أهدافنا هي الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة كل خالية من الأخطاء المادية، سواء بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك إصدار تقرير مراقب حسابات يتضمن رأينا. إن التأكيد المعقول يعتبر درجة عالية من التأكيد، لكنه ليس ضماناً على أن التدقيق المنفذ وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سيظهر دائماً الخطأ المادي في حالة وجوده. يمكن أن تنتج الأخطاء من الغش أو الخطأ ويتم اعتبارها مادية، بشكل فردي أو مجمعة، إذا كان متوقعاً أن تؤثر على القرارات الاقتصادية المستخدمة والتي يتم اتخاذها بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل (تنمية)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمية)

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنيةً وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المالية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ، حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
 - فهم أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس بهدف إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة.
 - تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
 - التوصل إلى مدى ملاءمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبية والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكًّا جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود شك مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملاءمة الإفصاحات. إن استنتاجاتنا تستند إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن الاستمرار على أساس مبدأ الاستمرارية.
 - تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة على نحو يحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للمنشآت أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذه للمجموعة وتحمل المسؤولية عن رأي التدقيق فقط.
- إننا نتوacial مع المسؤولين عن الحكومة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الجوهرية بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود المسؤولين عن الحكومة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، وبلغهم أيضاً بكلفة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.
- من خلال الأمور التي تم تداولها مع المسؤولين عن الحكومة فقد حددنا تلك الأمور التي كان لها أهمية كبيرة في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية لذلك فهي تعد أمور تدقيق رئيسية. إننا نوضح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن تتجاوز النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح المكافئ العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك سجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس ادارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متنقة مع ما هو وارد في تلك السجلات. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا أية مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم ١ لسنة ٢٠١٦، ولائحته التنفيذية وتعديلاتها، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتها، خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧ على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

قيس محمد النصف

مراقب حسابات - ترخيص رقم ٣٨ فئة "أ"

BDO النصف وشركاه

الكويت: 28 مارس 2018



شركة دار الشريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2017

2016 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
7,020,014	6,724,479	7	موجودات غير متداولة
110,000	150	8	ممتلكات و منشآت ومعدات
507,460	401,790	9	حق انتفاع
15,211,800	14,464,800	10	موجودات غير ملموسة
3,173	3,366		عقارات استثمارية
196,088	187,581	11	استشارات متاحة للبيع
<u>23,048,535</u>	<u>21,782,166</u>		مستحق من أطراف ذات صلة
			موجودات متداولة
378,559	412,113		مخزون
1,272,651	829,652	12	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
235,351	433,964	13	أرصدة لدى البنوك ونقد
<u>1,886,561</u>	<u>1,675,729</u>		
<u>24,935,096</u>	<u>23,457,895</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
14,650,000	14,650,000	14	رأس المال
866,845	866,845	15	احتياطي إيجاري
866,845	866,845	16	احتياطي اختياري
(467)	(274)		احتياطي التغير في القيمة العادلة
109,832	-		احتياطي فائض إعادة تقدير
<u>(1,565,566)</u>	<u>(2,151,107)</u>		خسائر مترکمة
<u>14,927,489</u>	<u>14,232,309</u>		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
<u>26,481</u>	<u>21,132</u>		حصص غير مسيطرة
<u>14,953,970</u>	<u>14,253,441</u>		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
384,435	495,063	17	مزایا نهاية الخدمة للموظفين
8,764,930	6,144,476	11	مستحق إلى أطراف ذات صلة
<u>9,149,365</u>	<u>6,639,539</u>		مطلوبات متداولة
-	2,054,053	18	دائنون إجارة
<u>831,761</u>	<u>510,862</u>	19	أرصدة دائنة أخرى
<u>9,981,126</u>	<u>9,204,454</u>		مجموع المطلوبات
<u>24,935,096</u>	<u>23,457,895</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات على الصفحتين من 10 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



أحمد عبدالرزاق البحري
نائب رئيس مجلس الإدارة

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
1,437,120	1,248,952		المبيعات
(629,771)	(697,206)		تكلفة المبيعات
807,349	551,746		مجمل الربح
1,108,900	1,021,117	20	صافي إيرادات الإيجار
(229,224)	-		خسائر محققة من بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(1,428,836)	350	10	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
219	-		أرباح حسابات توفير
(15,507)	-		خسارة ترجمة عملة أجنبية
2,247	(4,130)		(خسارة)/ربح من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
164,970	488,386	21	إيرادات أخرى
410,118	2,057,469		صافي الإيرادات التشغيلية
(699,231)	-	7	انخفاض في قيمة حق انتفاع
(5,000)	-		الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(45,000)	(472,258)	12	مخصص إيجارات مستحقة
-	(222,441)	12	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(2,050,955)	(1,893,237)	22	مصاريف عمومية وإدارية
-	(54,053)		تكاليف تمويل
(2,390,068)	(584,520)		خسارة السنة قبل حصة الزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(765)		حصة الزكاة
-	(5,587)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(2,390,068)	(590,872)		صافي خسارة السنة
			العادنة إلى:
(2,379,214)	(585,541)		مساهمي الشركة الأم
(10,854)	(5,331)		حصص غير مسيطرة
(2,390,068)	(590,872)		صافي خسارة السنة
(16.24)	(4.00)	23	خسارة السهم الأساسية والمخففة للسنة العادنة لمساهمي الشركة الأم (فنس)

إن الإيضاحات على الصفحات من 10 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017			صافي خسارة السنة
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات		
(2,390,068)	(590,872)			
				بنود الدخل الشامل الأخرى:
				بنود يجوز تصنيفها لا حقاً إلى بيان الدخل المجمع.
				التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
				تعديلات احتياطي فائض إعادة تقييم
				احتياطي فائض إعادة تقييم
				مجموع الخسارة الشاملة الأخرى
				مجموع الخسارة الشاملة لسنة
				العائدة إلى:
				مساهمي الشركة الأم
				حصص غير مسيطرة
(2,439,672)	(695,180)			
(10,863)	(5,349)			
(2,450,535)	(700,529)			

إن الإيضاحات على الصفحات من 10 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المبتعث
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

حقوق الملكية	مجموع حقوق الملكية	حقوق الملكية	مجموع حقوق الملكية
العائد لمساهمي الشركة الأم	دollar كويتي	العائد لمساهمي الشركة الأم	دollar كويتي
مسطحة	دollar كويتي	مسطحة	دollar كويتي
إيجابي	إيجابي	إيجابي	إيجابي
فالضر إعلاة	فالضر إعلاة	فالضر إعلاة	فالضر إعلاة
تقدير	تقدير	تقدير	تقدير
رأس المال	رأس المال	رأس المال	رأس المال
دollar كويتي	دollar كويتي	دollar كويتي	دollar كويتي
احتياطي في التغير في القيمية العادلة			
-	-	-	-
866,845	866,845	866,845	866,845
14,650,000	14,650,000	14,650,000	14,650,000
في 1 يناير 2016			
صافي خسارة السنة	صافي خسارة السنة	صافي خسارة السنة	صافي خسارة السنة
الخسائر الشاملة الأخرى	الخسائر الشاملة الأخرى	الخسائر الشاملة الأخرى	الخسائر الشاملة الأخرى
مجموع الخسائر الشاملة	مجموع الخسائر الشاملة	مجموع الخسائر الشاملة	مجموع الخسائر الشاملة
للسنة	للسنة	للسنة	للسنة
في 31 ديسمبر 2016			
14,650,000	14,650,000	14,650,000	14,650,000
14,953,970	14,953,970	14,953,970	14,953,970
26,481	26,481	26,481	26,481
14,927,489	14,927,489	14,927,489	14,927,489
(1,565,566)	(1,565,566)	(1,565,566)	(1,565,566)
109,832	109,832	109,832	109,832
(467)	(467)	(467)	(467)
866,845	866,845	866,845	866,845
866,845	866,845	866,845	866,845
14,650,000	14,650,000	14,650,000	14,650,000
في 1 يناير 2017			
صافي خسارة السنة	صافي خسارة السنة	صافي خسارة السنة	صافي خسارة السنة
الدخل/(الخسائر) الشاملة	الدخل/(الخسائر) الشاملة	الدخل/(الخسائر) الشاملة	الدخل/(الخسائر) الشاملة
الأخرى	الأخرى	الأخرى	الأخرى
مجموع الدخل / (الخسائر)			
الشاملة للسنة	الشاملة للسنة	الشاملة للسنة	الشاملة للسنة
2017	2017	2017	2017
في 31 ديسمبر 2017			
14,232,309	14,232,309	14,232,309	14,232,309
(2,151,107)	(2,151,107)	(2,151,107)	(2,151,107)
866,845	866,845	866,845	866,845
866,845	866,845	866,845	866,845
14,650,000	14,650,000	14,650,000	14,650,000

إن الإضافات على الصحفات من 10 إلى 40 تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة دار الترير العقارية ش.م.ب. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

2016	2017	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		أنشطة التشغيل
(2,390,068)	(590,872)		صافي خسارة السنة
357,379	412,538	9,7	تعديلات لـ: استهلاك وإطفاء
(2,247)	4,130		خسارة / (ربح) من بيع ممتلكات ومباني ومعدات
45,000	472,258	12	مخصص ايجارات مستحقة
-	222,441	12	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
699,231	-	7	انخفاض في قيمة حق انتفاع
5,000	-		انخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
1,428,836	(350)	10	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(219)	-		أرباح حسابات توفير
229,224	-		خسائر محققة من بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
15,507	-		خسارة ترجمة عملة أجنبية
-	54,053		تكاليف تمويل
74,643	230,970	17	مزایا نهاية الخدمة للموظفين
<u>462,286</u>	<u>805,168</u>		التغيرات في رأس المال العامل:
(1,327,195)	(1,841,947)		مستحق من / إلى أطراف ذات صلة - بالصافي
(342,335)	(251,700)		ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
8,429	(33,554)		مخزون
<u>(136,268)</u>	<u>(320,899)</u>		أرصدة دائنة أخرى
(1,335,083)	(1,642,932)		النقد المستخدم في العمليات
(62,648)	(120,342)	17	المدفوع من مزايا نهاية الخدمة للموظفين
<u>(1,397,731)</u>	<u>(1,763,274)</u>		صافي النقد المستخدم في أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(316)	-		المدفوع لشراء استثمارات متاحة للبيع
(89,520)	(55,448)	7	المدفوع لشراء ممتلكات ومباني ومعدات
(75,487)	(32,650)	10	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
1,385,385	-		المحصل من بيع استثمار بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
3,895	49,985		المحصل من بيع ممتلكات ومباني ومعدات
219	-		أرباح حسابات توفير مسلمة
<u>1,224,176</u>	<u>(38,113)</u>		صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	2,000,000	18	المحصل من دائنوا إجارة
-	2,000,000		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(173,555)	198,613		صافي الزيادة / (النقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد
11,552	-		النقد الناتج من اقتطاع شركات تابعة
397,354	235,351		أرصدة لدى البنوك ونقد في بداية السنة
235,351	433,964	13	أرصدة لدى البنوك ونقد في نهاية السنة
			كان لدى المجموعة المعاملات غير النقدية التالية خلال السنة وهي لا تظهر في بيان التدفقات النقدية المجمع.
			معاملات غير نقدية
2016	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	780,000	10	التنازل عن عقار استثماري لطرف ذو صلة
-	10,000	9	شراء موجودات غير ملموسة
450,000	-		اقتناء شركة تابعة من خلال طرف ذي صلة

إن الإيضاحات على الصفحات من 10 إلى 40 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

1. معلومات عامة

تأسست شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) ("الشركة الأم") بتاريخ 30 مايو 2004 وفقاً لأحكام قانون الشركات الكويتي، وتم تسجيلها في السجل التجاري بتاريخ 5 يونيو 2004 تحت قيد رقم 101003.

إن الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة هي القيام بما يلي وفقاً للشريعة الإسلامية:

- 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 حظرته من الاتجار في قسمان السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- إعداد الدراسات وت تقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن توفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعدة وأعمال تكيف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- 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 تشتراك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمال أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج، ولها أن تنشيء أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 18 أغسطس 2009.

إن عنوان المكتب المسجل للشركة هو ص.ب. 1376 الصفا 13014، دولة الكويت.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (إيضاح 5.1).

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة المدار للتمويل والاستثمار ش.م.ك. (عامة) "الشركة الأم" وهي شركة مدرجة في بورصة الكويت وهي شركة تابعة لشركة الذكي للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. "الشركة الأم النهائية".

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة ("المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 28 مارس 2018. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء بعض حقوق الانتفاع والعقارات الاستثمارية والاستثمارات المتاحة للبيع التي تم قياسها بالقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

3. بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للشركة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ولجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة على البيانات المالية للشركات بموجب المعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ومتطلبات قانون الشركات المعمول بها.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب استخدام بعض التقديرات المحاسبية المهمة، كما يتطلب من إدارة المجموعة اتخاذ الأحكام في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. يتضمن إيضاح 6 الأحكام والتقديرات الهامة التي تم اتخاذها في إعداد البيانات المالية المجمعة وتاثيرها.

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

(أ) معايير وتفسيرات وتعديلات جديدة سارية من 1 يناير 2017

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة التالية وتعديلاتها:

تعديل على معيار المحاسبة الدولي 7: مبادرة الإفصاح

إن التعديل على هذا المعيار والذي يسري باشر مستقبلي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، يتطلب من المنشآة تقديم إفصاحات تمكن مستخدمي البيانات المالية من تقييم التغيرات في المطلوبات الناتجة عن الأنشطة التمويلية، بما في ذلك كلًا من التغيرات الناتجة عن التدفقات النقدية والتغيرات غير النقدية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على الفترة الحالية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12: إثبات موجودات ضريبية مؤجلة عن الخسائر غير المحققة

توضح التعديلات على هذا المعيار، والتي تسري باشر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017، أن أي منشأة تحتاج إلى النظر فيما إذا كان قانون الضرائب يحد من مصادر الأرباح الخاضعة للضريبة مقابل خصم التعديل الناتج عن الفروقات الضريبية المؤقتة. بالإضافة إلى ذلك، توفر التعديلات إرشادات حول الطريقة التي يجب أن تحدد بها المنشأة الأرباح المستقبلية الخاضعة للضريبة، وشرح الظروف التي يمكن أن يشمل فيها الربح الخاضع للضريبة استرداد بعض الموجودات لأكثر من قيمتها الدفترية.

ليس لتطبيق هذه التعديلات أي تأثير مادي على الفترة الحالية.

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

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"

ينص المعيار 12 على أن المنشأة ليست بحاجة إلى تقييم ملخص معلومات مالية عن الحصص في شركات تابعة أو شركات زميلة أو مشاريع مشتركة مصنفة (أو مدرجة ضمن مجموعة استبعاد) كمحفظتها للبيع. وتوضح التعديلات أن هذا الأمر يعد الإعفاء الوحيد من متطلبات الإفصاح الخاصة بالمعيار 12 لتلك الحصص.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تتمة)
ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير سارية

تم إصدار المعايير الجديدة والمعدلة التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية لكنها غير سارية بعد ولم تطبقها المجموعة:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 2: تصنيف وقياس معاملات السداد على أساس الأسهم
سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. تتناول هذه التعديلات ثلاثة جوانب رئيسية
كما يلي:

- تأثيرات شروط الاستحقاق على قياس التسويات النقدية لمعاملات السداد على أساس الأسهم.
- تصنيف معاملات السداد على أساس الأسهم مع خصائص التسوية بالصافي للالتزامات الضريبية المحتجزة.
- المحاسبة حيث أن تعديل بنود وشروط معاملات السداد على أساس الأسهم يغير تصنيفها من تسوية نقدية إلى تسوية حقوق ملكية.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية

يحل هذا المعيار الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 محل الإرشادات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 كيف تقوم منشأة ما بتصنيف وقياس أدواتها المالية كما يقم المعيار نموذجاً جديداً لخسائر الائتمانية المتوقعة لاحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية بالإضافة إلى متطلبات جديدة عامة لمحاسبة التحوط. كما يستند إلى الإرشادات حول تحقق وعدم تحقق الأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي 39.

يتوقع أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم إلا يكون لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في المستقبل تأثير مادي على المبالغ المدرجة فيما يخص الموجودات والمطلوبات المالية للشركة. على الرغم من ذلك، ليس من الممكن عملياً أن يتم تقديم تقدير معقول لتأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 9 حتى تقوم الشركة بمراجعة تفصيلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات من عقود مع عملاء

يقدم هذا المعيار، الذي يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، إطار عمل شامل لتحديد ما إذا كان يتوجب الاعتراف بالإيراد وملبغ وتوقيت ذلك. يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الحالية التالية في تاريخ سريانه:

- معايير المحاسبة الدولي 18: الإيرادات.
- معايير المحاسبة الدولي 11: عقود الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13: برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15: اتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18: تحويلات الموجودات من العملاء.
- تفسير لجنة التفسيرات الدائمة 3: الإيرادات – معاملات المقاومة التي تشمل خدمات الدعاية.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتح الخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: التأجير

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "التأجير" حيث يتطلب من المستأجرين إثبات جميع عقود التأجير في بيان المركز المالي بطريقة مماثلة لعقود التأجير التمويلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع استثناءات محددة للموجودات المنخفضة القيمة وعقود التأجير قصيرة الأجل. كما في تاريخ بدء عقد التأجير سيعرف المستأجر بالتزام سداد دفعات الإيجار وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل المعني خلال فترة التأجير.

تقوم المجموعة حالياً بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتح الخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

4. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية (تنمية)

(ب) معايير وتفسيرات صادرة لكنها غير مارية (تنمية)

المعيار الدولي للتقارير المالية 17: عقود التأمين

سوف يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، ويحل محل المعيار الدولي للتقارير المالية 4: عقود التأمين. ينطبق المعيار الجديد على كافة أنواع عقود التأمين، بغض النظر عن نوع المنشآت المصدرة لها، كما ينطبق على بعض الضمانات والأدوات المالية ذات خصائص المشاركة الاختيارية. إن جوهر المعيار الدولي للتقارير المالية 17 هو النموذج العام، مضافاً إليه:

(أ) مواءمة خاصة للعقود ذات خصائص المشاركة الاختيارية المباشرة (أسلوب الاتساع المتغير).

(ب) أسلوب مبسط (أسلوب توزيع أقساط التأمين) بشكل رئيسي للعقود ذات الفترات القصيرة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

التفسير 22: العمليات بالعملات الأجنبية واعتبارات الدفعات المقدمة

يسري التفسير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 ويوضح أنه من أجل تحديد سعر الصرف الفوري لاستخدامه في الاعتراف الأولى بالموجودات أو المصروفات أو الإيرادات ذات الصلة (أو جزء منها) عند عدم الاعتراف بالموجودات أو المطلوبات غير النقدية المتعلقة بالدفعات المقدمة، فإن تاريخ المعاملة يحتسب على أنه التاريخ الذي تعترف فيه المنشأة بشكل أولي بالموجودات أو المطلوبات غير النقدية الناتجة عن الدفعات المقدمة. إذا كان هناك دفعات متعددة أو استلام مقدم للثمن المقابل، فيجب على المنشأة أن تحدد تاريخ المعاملات لكل دفعه أو استلام لدفعه المقدمة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمار في شركات زميلة ومشاريع مشتركة
يجب تطبيق التعديلات باثر رجعي وتسري من 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر.

توضح التعديلات ما يلي:

(أ) إن المنشأة التي تعتبر منشأة رأس مال مشترك أو غيرها من المنشآت المؤهلة قد تلجأ، عند الاعتراف الأولى على أساس كل استثمار على حده، إلى قياس استثماراتها في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

(ب) إذا كانت منشأة لا تمثل بحد ذاتها منشأة استثمارية تمتلك حصة في شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري، يجوز لها، عند تطبيق طريقة حقوق الملكية، أن تختر الإبقاء على القياس بالقيمة العادلة الذي تطبقه تلك الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري على حصة الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري في الشركات التابعة. ويتم هذا الاختيار بشكل منفصل لكل شركة زميلة استثمارية أو مشروع مشترك استثماري في آخر تاريخ (1) يتم فيه الاعتراف الأولى بالشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري، (2) تصبح فيه الشركة الزميلة أو المشروع المشترك منشأة استثمارية، (3) تصبح فيه الشركة الزميلة الاستثمارية أو المشروع المشترك الاستثماري شركة لأول مرة.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40 تحويلات العقارات الاستثمارية

ستسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والتي توضح متى يجب على المنشأة تحويل العقار، بما في ذلك العقارات قيد الإنشاء أو التطوير، إلى أو من عقارات استثمارية. تنص التعديلات على أن التغيير في الاستخدام يتم عندما يستوفي العقار، أو يتوقف عن استيفاء، تعريف العقار الاستثماري مع وجود دليل على التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نوايا الإدارة لاستخدام العقار لا يُعد دليلاً على التغيير في الاستخدام.

لا يتوقع أن يكون لهذه التعديلات أي تأثير مادي على المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

5.1. أساس التجميع

الشركات التابعة

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها (بما فيها المنشآت المهيكلة) التي تخضع لسيطرة الشركة الأم وشركتها التابعة. تتحقق السيطرة عندما يكون للشركة الأم (أ) التحكم في الجهة المستثمر فيها و(ب) التعرض أو الحق في العوائد المتغيرة نتيجة الشراكة مع الجهة المستثمر فيها و(ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملکها الشركة الأم والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تعيد الشركة الأم تقييم ما إذا كانت لها سيطرة على المنشأة المستثمر فيها أم لا إذا كانت تشير الواقع والظروف إلى وجود تغيرات في إحدى العناصر الثلاثة للسيطرة المبينة أعلاه. يبدأ تجميع شركة تابعة ما عندما تسيطر الشركة الأم على هذه الشركة التابعة وينتظر ذلك عندما تفقد الشركة الأم تلك السيطرة على الشركة التابعة. وبصفة خاصة، يتم إدراج الدخل والمصروفات الخاصة بالشركة التابعة المشترأة أو المباعة خلال السنة في بيان الدخل المجمع أو الدخل الشامل الآخر اعتباراً من تاريخ سيطرة الشركة الأم حتى تاريخ توقف تلك السيطرة على الشركة التابعة.

يتم توزيع الربح أو الخسارة وكل بند من بنود الدخل الشامل الآخر على مالكي الشركة الأم والجهات غير المسيطرة. يعود إجمالي الدخل الشامل للشركة التابعة إلى مالكي الشركة الأم والمحصص غير المسيطرة، حتى إذا كانت هذه النتائج في الحصص غير المسيطرة تحتوي على عجز في الرصيد.

وكما كان ذلك ضرورياً يتم عمل تعديلات على البيانات المالية للشركات التابعة لتتماشى سياساتها المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

يتم عند التجميع استبعاد كافة المعاملات والأرصدة والإيرادات والمصروفات بين شركات المجموعة.

إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركات التابعة التي لا ينتفع عنها قدان سيطرة الشركة الأم على هذه الشركات التابعة يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. يتم تعديل القيم الدفترية لحصص الشركة الأم والمحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات في حصصها ذات الصلة في الشركات التابعة. يتم إدراج أي فرق بين المبلغ الذي تم تعديل الحصص غير المسيطرة به والقيمة العادلة للمقابل المدفوع أو المستلم، مباشرةً في حقوق الملكية ويُعاد إلى مالكي الشركة الأم.

عندما تفقد الشركة الأم السيطرة على شركة تابعة، يتم إدراج الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل ويتم المحاسبة عنها بالفرق بين (أ) إجمالي القيمة العادلة للمقابل المستلم والقيمة العادلة لأي حصص محفظتها و(ب) القيمة الدفترية السابقة للموجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة وأي حصص غير مسيطرة.

يتم احتساب كافة المبالغ المدرجة سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر التي تتعلق بهذه الشركة التابعة كما لو كانت الشركة الأم قد قامت مباشرةً باستبعاد الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة بالشركة التابعة (أي أنه يتم إعادة تصنيفها إلى ربح أو خسارة أو تحويلها إلى فئة أخرى من حقوق الملكية وفقاً لما تحدده/ تسمح به المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة). تعتبر القيمة العادلة لأي استثمار محفظته في الشركة التابعة السابقة في تاريخ فقدان السيطرة هي القيمة العادلة عند التحقق المبدئي للمحاسبة اللاحقة بموجب معيار المحاسبة الدولي 39، حيثما كان ذلك مناسباً، والتلفة عند التتحقق المبدئي لاستثمار في شركة زميلة أو شركة محاصة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.1. أساس التجميع (تتمة)

الشركات التابعة (تتمة)

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية:

النشاط	حقوق التصويت وحصة حقوق الملكية		الكيان القانوني	بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2016	2017			
تجارة عامة ومقاولات	99%	99%	ذ.م.م.	الكويت	شركة الثريا ستار
عقارات	96%	96%	ش.م.ك.م.	الكويت	شركة مباني الكويت العقارية
قابضة	99.88%	99.88%	ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	شركة باك ان مو夫 القابضة
عقارات	98%	98%	ذ.م.م.	الكويت	شركة المدار الذهبي العقارية

5.2. دمج الأعمال

يتم استخدام طريقة الاقتناء في المحاسبة عن عمليات دمج الأعمال. يتم قياس المقابل المحوول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع القيمة العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الاقتناء، أو المطلوبات التي تكتبتها المجموعة عن المالكين السابقين للشركة المشتراء وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراء. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الدخل عند تكبدها.

كما في تاريخ الاقتناء، يتم الاعتراف بالموارد المحددة المشتراء والمطلوبات المفترضة بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء، باستثناء الموجودات المؤجلة الضريبية أو المطلوبات أو أدوات حقوق الملكية المرتبطة بترتيبات الدفع على أساس الأسماء والموجودات المصنفة على أنها محظوظ بها للبيع في الحالات التي يتم احتسابها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة.

يتم قياس الشهادة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحوول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراء، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشتراء وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وإن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الشئون المحوول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراء، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقاً الشركة المشترية في الشركة المشتراء، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل المجمع كربح شراء من الصفة.

يجوز قياس الحصص غير المسيطرة مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصص غير المسيطرة للمبلغ المتჩنة لصافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراء. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة. يتم قياس الأنواع الأخرى من الحصص غير المسيطرة بالقيمة العادلة أو، عند الاقتضاء، على الأساس المحدد في المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.2. دمج الأعمال (تتمة)

عندما يتم إنجاز دمج للأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سبقاً في الشركة المشتركة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل المجمع. المبالغ الناتجة من حصة في الشركة المشتركة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في الربح أو الخسارة وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

5.3. ممتلكات ومباني ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمباني والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخصائص الانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء والتكلفة المرتبطة بشكل مباشر لوضع الأصل في حالة التشغيل للاستخدام المطلوب. يتم تحويل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدالات والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكديها، يتم رسملة هذه المصاريف في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أنها قد أدت إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى بنود الممتلكات والمباني والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً.

يتم احتساب الاستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات ذات الصلة على أساس القسط الثابت. يتم خفض القيمة الدفترية للموجودات إلى قيمتها القابلة للاسترداد مباشرةً إذا كان القيمة الدفترية للموجودات أكبر من قيمتها القابلة للاسترداد المقدرة.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أساس مستقبلية. تحدد أرباح أو خسائر البيع بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل وتدرج في بيان الدخل المجمع.

تتضمن الممتلكات والمباني والمعدات حق انتفاع والذي يتمثل في قسمية صناعية مستأجرة من أملاك الدولة لمدة خمس سنوات وتجدد لمدد مماثلة ومقام عليها مباني المجموعة.

قامت المجموعة بتقييم العمر الإنتاجي لحق الانتفاع ليكون غير محدد.

5.4. الموجودات غير الملموسة

الموجودات غير الملموسة المقتناة بشكل منفصل يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً أية خسائر متراكمة متعلقة بالإطفاء أو بانخفاض القيمة. يتم احتساب الإطفاء على أساس ثابت على مدى عمرها الإنتاجي المتوقع. في نهاية كل فترة مفصح عنها يتم مراجعة العمر الإنتاجي المقدر وطريقة الإطفاء ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أساس مستقبلية.

يتم تحديد الموجودات غير الملموسة المقتناة عند دمج الأعمال وإثباتها بشكل منفصل عن الشهرة بينما تتفق مع تعريف الموجودات غير الملموسة وحيثما أمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق. إن تكلفة هذه الموجودات غير الملموسة هي قيمتها العادلة بتاريخ الشراء.

لاحقاً للتحقق المبدئي، فإن الموجودات غير الملموسة المقتناة عند دمج الأعمال يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً أية خسائر متراكمة متعلقة بالإطفاء أو بانخفاض القيمة، وبنفس أساس الموجودات غير الملموسة المقتناة بشكل منفصل.

يتم تقييم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة ليكون إما محدد أو غير محدد.

محدث

يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد على مدى عمرها الاقتصادي الإنتاجي وتقييم ما إذا كان هناك دليل على انخفاض القيمة كلما كانت هناك دلالة على احتمال انخفاض قيمة الأصل غير الملموس. يتم مراجعة فترة وطريقة الإطفاء للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي المحدد في نهاية كل سنة مالية على الأقل. يتم احتساب التغيرات في العمر الإنتاجي المتوقع أو طريقة الاستهلاك المتوقعة للمنافع الاقتصادية المستقبلية المتمثلة في الأصل بواسطة تغيير فترة أو طريقة الإطفاء، كيما كان مناسباً، ويتم التعامل معها كتغير في التقديرات المحاسبية. يتم إثبات مصروف إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي المحدد في بيان الدخل الشامل تحت بند المصاروفات بالتوافق مع وظيفة الأصل غير الملموس.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.4 الموجودات غير الملموسة (تتمة)

غير محدد

لا يتم إطفاء الموجودات غير الملموسة ذات العمر الإنتاجي غير المحدد. يتم اختبار تلك الموجودات لمعرفة الانخفاض في القيمة بما بشكل فردي أو على مستوى الوحدة المولدة للنقد. يتم مراجعة العمر الإنتاجي للأصل غير الملموس ذو العمر الإنتاجي غير المحدد سنويًا لتحديد ما إذا كان تقييم العمر الإنتاجي على أنه غير محدد لا يزال قائماً وإنما وإنما سيتم تغيير تقييم العمر الإنتاجي من غير محدد إلى محدد وتتنفيذ على أساس مستقى.

قامت المجموعة بتقييم العمر الإنتاجي للموجودات غير الملموسة والتي تتمثل في حقوق الانتفاع ليكون غير محدد.

قامت المجموعة بتقييم العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة والتي تتمثل في القليلات ليكون 20 سنة.

5.5 عقارات استثمارية

إن العقارات المحتفظ بها لفترات تأجيرية طويلة الأجل أو بهدف زيادة رأس المال أو كل ذلك، والتي لم يتم إشغالها من قبل المجموعة يتم تصنيفها كعقارات استثمارية. تتضمن العقارات الاستثمارية أيضاً العقارات التي قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقل كعقارات استثمارية.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بتكلفتها بما في ذلك تكاليف المعاملة ذات الصلة وتكاليف الاقتراض عند الاقتناء.

لاحقاً للإثبات المبدئي، يتم إعادة قياس العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة.

إن القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية تعكس، ضمن أشياء أخرى، الدخل التأجيري من عقود الإيجار الحالية وافتراضات أخرى يقوم بها المشاركون في السوق عند تسيير العقار حسب الأوضاع الحالية للسوق.

يتم رسملة النفقات اللاحقة إلى القيمة الدفترية للموجودات فقط عندما يكون من المحتمل تدفق المنافع الاقتصادية المرتبطة بذلك النفقات إلى المجموعة ويمكن قياس تكلفة البند بشكل موثوق به. يتم تحويل جميع أعمال الصيانة والإصلاح الأخرى على المصاريق عند تكبدها. عند استبدال جزء من العقارات الاستثمارية يتم إلغاء الاعتراف بالقيمة الدفترية لالجزء المستبدل.

يتم إثبات التغيرات في القيم العادلة في بيان الدخل المجمع. يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند التصرف فيها.

يتم إلغاء إثبات العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقارات الاستثمارية من الاستخدام بشكل دائم وعندما لا تتوقع منافع اقتصادية مستقبلية من استبعادها. يتم إثبات الأرباح أو الخسائر ناتجة عن الاستغناء عن أو التصرف في العقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع.

5.6 مشاريع قيد التنفيذ

يتم تحويل التكاليف المتکبدة على إنشاء أو إنتاج موجودات رأسمالية ضمن مشاريع قيد التنفيذ حتى إكمال إنشاء أو إنتاج هذه الموجودات، وحينئذ يتم إعادة تصنيفها كممتلكات ومباني وعقارات استثمارية أو ممتلكات للمتاجر. تتضمن التكاليف جميع التكاليف المباشرة و تلك التكاليف المتعلقة بها بشكل معقول.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.7 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

بتاريخ كل مركز مالي مجمع، تقوم المجموعة بمراجعة لقيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة هذه الموجودات. فإذا ما وجد مثل ذلك الدليل، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل حتى يمكن تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). وإذا لم يمكن تقدير القيمة المستردة للأصل الفردي، تقدر المجموعة القيمة المستردة للوحدة المولدة للنقد التي ينتهي إليها الأصل. وعندما يمكن توفير أسس معقولة ومتنسقة للتوزيع فإن الموجودات يتم توزيعها أيضاً على إفراديات الوحدات المولدة للنقد أو بخلاف ذلك يتم توزيعها على أصغر مجموعة من الوحدات المولدة للنقد التي من الممكن أن تحدد لها أسس معقولة ومتنسقة للتوزيع.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة الأعلى بين القيمة العادلة ناقصاً تكلفة البيع وقيمة الاستخدام، و عند تقدير قيمة الاستخدام يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية لقيمتها الحالية باستخدام سعر خصم يعكس تقديرات السوق الحالية لقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات التدفقات النقدية المستقبلية له.

في حالة تغير القيمة المستردة للأصل (أو وحدة توليد النقد) بأقل من القيمة الدفترية له، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار القيمة المستردة له. يتم إدراج خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجمع.

في حالة تم عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مبلغ التقدير المعدل لقيمة المستردة بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال إلغاء الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة حالاً في بيان الدخل المجمع.

5.8 الموجودات المالية

التصنيف والإعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 "كفروض وذمم مدينة" و "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" و "استثمارات محتفظ بها حتى تاريخ الاستحقاق" و "موجودات مالية متاحة للبيع". يعتمد التصنيف على غرض اقتناص الموجودات المالية ويحدد عند الاعتراف المبدئي.

يتم إثبات الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة زائد تكاليف المعاملة لكل الموجودات المالية التي لم تدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. إن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يتم إثباتها مبدئياً بالقيمة العادلة، ويتم تحويل تكاليف المعاملات في بيان الدخل المجمع.

تحتتحقق عمليات الشراء الاعتيادية للموجودات المالية باستخدام محاسبة تاريخ المتاجرة. إن المشتريات والمبيعات العادلة هي مشتريات أو مبيعات موجودات مالية تتطلب تسليم الموجودات في الوقت المحدد بشكل عام بناء على القوانين والأعراف السائدة في السوق.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة استثمارات متاحة للبيع، ومستحقة من أطراف ذات صلة، وذمم تجارية مدينة وذمم مدينة أخرى، وأرصدة لدى البنوك ونقد.

لم تصنف المجموعة أي من موجوداتها المالية كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو كمحفظتها حتى الاستحقاق.

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

5.8 الموجودات المالية (تنمية)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

موجودات مالية متاحة للبيع

تضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع استثمارات حقوق ملكية. إن الاستثمارات في حقوق الملكية المصنفة كمتاحة للبيع لا يتم تضمينها كاستثمارات محفظة بها للمتاجرة ولا كاستثمارات مصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يتم قياس الاستثمارات في موجودات مالية متاحة للبيع بمتداين بالتكلفة، وهي القيمة العادلة للمبلغ المدفوع، ولاحقاً للاعتراف الأولى يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات التي يتم تداولها في أسواق مالية منظمة بالرجوع إلى آخر سعر شراء معلن عند الإغلاق في تاريخ المركز المالي المجمع.

وبالنسبة للاستثمارات التي ليس لها سعر سوق معلن يتم إجراء تقدير معقول لقيمتها العادلة من خلال الرجوع إلى القيمة السوقية الحالية لأداء آخر مشابهة لها بشكل هام أو على أساس التدفقات النقدية المتوقعة أو قاعدة صافي موجودات الاستثمار ذات الصلة. أما الاستثمارات التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق فيتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً أي خسائر الانخفاض في القيمة.

يتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في الدخل الشامل الآخر ويتم مراكمتها في بند احتياطي القيمة العادلة إلى أن يتم بيع الاستثمار أو تحصيله أو استبعاده بطريقة أخرى، أو إلى أن يتم تحديد انخفاض قيمته، فعندئذ يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترافق معترف بها سابقاً في احتياطي القيمة العادلة وإدراجها في بيان الدخل في الفترة التي حدثت فيها.

يتم إثبات توزيعات الأرباح على أدوات الملكية المتاحة للبيع في بيان الدخل المجمع عند ثبوت حق المجموعة في استلام التوزيعات.

نهم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

إن النهم التجارية المدينة والأرصدة المدينة الأخرى هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو محددة وغير مسورة في سوق نشط يتم قياس النهم المدينة والأرصدة المدينة الأخرى بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثيره غير مادي. يتم تكوين مخصص لأنخفاض قيمة النهم المدينة في حالة وجود دليل موضوعي على عدم مقدرة المجموعة على تحصيل كل المبالغ المستحقة وفقاً للشروط الأصلية. إن الصعوبات المالية التي يواجهها المدين واحتياط إفلاسه أو قيامه بإعادة تنظيم مالي، وتختلف أو تتصدر في السداد، كل هذا يعتبر مؤشراً على انخفاض قيمة النهم المدينة. تقع معظم النهم المدينة الأخرى للشركة ضمن هذه الفئة من الأدوات المالية.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تضمن الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل موجودات مالية للمتاجرة وموجودات مالية محددة عند التحقق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تصنف الموجودات المالية ضمن استثمارات للمتاجرة إذا تم امتلاكها بغرض بيعها في المستقبل القريب. يتم تصنيف الموجودات المالية المصنفة عند التتحقق المبدئي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في تاريخ التتحقق المبدئي لها ويكون ذلك فقط في حالة الوفاء بمعايير المحاسبة الدولي 39. تدرج الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة العادلة وتسجل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع.

أرصدة لدى البنوك ونقد

تضمن الأرصدة لدى البنوك والنقد حسابات جارية وحسابات توفير لدى البنوك ونقد بالصندوق.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

5.8. الموجودات المالية (تنمية)

القياس اللاحق (تنمية)

طريقة معدل العائد الفعلي

طريقة معدل العائد الفعلي هي طريقة لاحتساب التكلفة المطفأة للأصل المالي وتتوزيع إيرادات العائد على الفترة ذات الصلة. إن معدل العائد الفعلي هو المعدل الذي يخص المتاحصلات النقدية المستقبلية المقدرة بالضبط من خلال العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، أو، حسب الفترة الأقصر، حيثما كان ذلك مناسباً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية، بخلاف تلك التي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، للتأكد من وجود مؤشرات لانخفاض القيمة في نهاية كل فترة بيانات مالية. تعتبر قيمة الموجودات المالية قد انخفضت في حال وجود دليل موضوعي على أن التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي قد تأثرت نتيجة لحدث ما أو عدة أحداث وقعت بعد الاعتراف الأولي بالأصل المالي.

وفي حالة الموجودات المالية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع فإن الهبوط الجوهري أو الطويل في القيمة العادلة للورقة المالية لأدنى من تكلفتها يعتبر مؤشراً موضوعياً على انخفاض القيمة.

بالنسبة للذمم والمدمن والقروض والسلف، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة ما يلي: (1) صعوبة مالية جوهيرية لل مصدر أو الطرف الآخر، أو (2) تخلف أو تقصير في العائد أو مدفوعات أصل الدين، أو (3) إذا أصبح من المحتمل أن يفلس المقترض أو يقوم بإعادة تنظيم مالي.

بالنسبة لبعض فئات الموجودات المالية مثل القروض والسلف، والمدينون، فإن الموجودات التي لا يتم تقييم انخفاض قيمتها بشكل إفرادي يتم تقييم انخفاض قيمتها لاحقاً بشكل مجمع. ويمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة ذمم مدينة الخبر السابقة للشركة بشأن تحصيل الدفعات، وزيادة عدد الدفعات المتأخرة في المحفظة خلال متوسط فترة انتظام سابقة تبلغ 90 يوماً، بالإضافة إلى تغيرات ملحوظة في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالخلف عن سداد الذمم المدينة. بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن قيمة الانخفاض في القيمة هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل العائد الفعلي للأصل المالي.

بالنسبة للموجودات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، فإن مقدار انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي للأصل المالي. تتحسن القيمة الدفترية للأصل المالي مباشرة بخسائر انخفاض قيمة الموجودات المالية.

عندما تعتبر الموجودات المالية المتاحة للبيع قد انخفضت قيمتها، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر، إلى بيان الدخل المجمع للفترة.

وفيما عدا الأصل المالي المتاح للبيع، وفيما لو انخفض مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة في الفترة اللاحقة وأمكن ربط الانخفاض بشكل موضوعي بحدث يقع بعد إثبات الانخفاض، يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً من خلال بيان الدخل إلى المدى الذي لا تزيد فيه القيمة الدفترية للاستثمار عن التكلفة المطفأة التي كان سيتم تحديدها فيما لو لم يتم الاعتراف بالانخفاض في القيمة في ذلك التاريخ.

فيما يخص الأصل المالي المتاح للبيع فلا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً في بيان الدخل المجمع. إن أي زيادة في القيمة العادلة لاحقة لخسائر الانخفاض في القيمة يتم إثباتها مباشرة في بيان الدخل والدخل الشامل الآخر المجمع.

إلغاء الاعتراف بالموجودات المالية

يتم إلغاء الاعتراف بالأصل المالي من قبل المجموعة فقط عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية المعترف بها من الأصل؛ أو عندما تقوم المجموعة بتحويل الأصل المالي وكافة مخاطر ومزايا الملكية للأصل المالي إلى طرف آخر. إذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية مع استمرار سيطرتها على الأصل المحوّل، فإنها تعتبر بحصتها المحافظ بها في الأصل واي التزام مصاحب للمبلغ الذي قد يتوجب عليها سدادها. إذا احتفظت المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل المالي المحوّل، تستمر المجموعة في الاعتراف بالأصل المالي كما تقوم بالاعتراف بالقرض المضمون مقابل المتاحصلات المستلمة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.9. المطلوبات المالية

الاعتراف المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية، عند الاعتراف المبدئي ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، كمطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، أو قروض أو دم دائن، أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، حيالاً كان ذلك مناسباً.

تحدد المجموعة تصفيق مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم إدراج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة، في حالة القروض والدم الدائن التجاري الدائن، ناقصاً تكاليف المعاملات المتعلقة بها بشكل مباشر.

تنضم المطلوبات المالية للمجموعة مستحق إلى أطراف ذات صلة ودانتو إجارة وأرصدة دائنة أخرى.

القياس اللاحق

دانتو /إجارة

تتمثل دانتو الإجارة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبندود تم تمويلها من الغير وفقاً لاتفاقيات عقود الإجارة. يدرج رصيد دانتو الإجارة بأجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسيبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

نجم تجارية دائنة ونجم دائنة أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع والخدمات المستلمة، سواء صدرت بها فواتير أو لم تصدر. يتم قياس الدم الدائن التجاري الدائن والدم الدائن الأخرى لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي.

إلغاء الاعتراف بالمطلوبات المالية

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو الغاؤه أو نفاذـه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المفترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالتزام جديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الدخل المجمع.

5.10. مقاصة الأدوات المالية

تم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي المجمع إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة التنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد ثنية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

5.11. مخزون

يتم إدراج المخزون بالتكلفة وصافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل بعدأخذ مخصص للبضاعة بطيئة الحركة والمتقدمة. تتضمن التكلفة سعر الشراء ورسوم الاستيراد وتكليف النقل والتکاليف الأخرى المباشرة المتکبدة في إيصال البضاعة إلى موقعها ووضعها الحالي. ويتم احتساب التكلفة باستخدام طريقة المتوسط المرجح.

تمثل صافي القيمة المحققة سعر البيع المقدر للبضاعة، ناقصاً كافة تكاليف الإنجاز المقدرة والتکاليف الضرورية لإتمام البيع.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

5.12. مخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة حدوثها نتيجة لأحداث سابقة ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات ويمكن عمل تقدير موثق به لمبلغ الالتزام، فإذا كان التأثير ماديا فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة بالمعدل الذي يعكس تقديرات السوق الحالية لقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام حيثما كان ذلك مناسبا.

5.13. مزايا نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مزايا نهاية الخدمة لموظفيها، إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي وإلى طول مدة خدمة الموظفين ويخصّص لإتمام فترة خدمة معينة كحد أدنى، تستحق التكالفة المتوقعة لهذه المزايا طوال فترة البقاء في الوظيفة، ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة ل إنهاء الشركة خدماتهم بتاريخ المركز المالي المجمع.

5.14. الموجودات والمطلوبات المحتملة

لا يتم إثبات الموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عند احتمال حدوث تدفقاً نقدياً للمنافع الاقتصادية.

لا يتم إثبات المطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجمع لكن يتم الإفصاح عنها إلا إذا كان احتمال التدفقات النقدية للموارد المتمثلة في المنافع الاقتصادية بعيد.

5.15. عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كعقود تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تحويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار، ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دورى ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف بالمدئي بال الموجودات المستأجرة وفقاً لعقد تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجمع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبلغ المدفوعة للتأجير، ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجمع كالتزام إيجار تمويلي، يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروف في بيان الدخل المجمع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.16. ترجمة عملة أجنبية

عملة التشغيل والعرض

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عامل التشغيل للشركة الأم، تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها التشغيلية الخاصة بها وقياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام تلك العملة التشغيلية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

5.16 ترجمة عملة أجنبية (تنمية)

المعاملات والأرصدة بالعملات الأجنبية

يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بالمنشأة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الدخل المجمع، بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحول باستخدام أسعار الصرف في تاريخ المعاملة)، باستثناء البنود غير النقدية المقاومة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

العمليات الأجنبية

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة، يتم تحويل كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي. إن عملية التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع يتم تحويل الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية المجمعة. تم التعامل مع الشهراً والتعديلات بالقيمة العادلة، الناتجة عن امتلاك منشأة أجنبية كموجودات ومطلوبات للشركة الأجنبية يتم ترجمتها إلى الدينار الكويتي بسعر الإقفال. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى الدينار الكويتي ب المتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية. يتم إثبات فروقات الصرف ضمن الدخل الشامل الآخر وإدراجها في حقوق الملكية ضمن احتياطي تحويل عملة أجنبية. عند استبعاد عملية أجنبية يتم إعادة تصفيف الفروقات المتراكمة لتحويل العملة الأجنبية المثبتة في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع وتثبت كجزء من الربح أو الخسارة عند الاستبعاد.

5.17 تحقق الإيرادات

تحقيق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثقة بها بغض النظر عن تاريخ الدفع. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة لمبلغ البيع المستلم أو الديمة، مع الأخذ في الاعتبار بنود الدفع التعاقدية المحددة. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب أيضاً توفرها قبل تحقق الإيرادات:

- تقاس أرباح بيع العقارات الاستثمارية بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للإستثمار في تاريخ البيع ويتم إدراجها في تاريخ البيع.
- تتحقق الإيرادات من بيع البضاعة عندما يتم نقل مخاطر الملكية ومنافعها المهمة إلى المشتري. يتم نقل هذه المخاطر والمنافع إلى المشتري عند التسلیم.
- يتم إثبات إيرادات العوائد على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة العائد الفعلي.
- يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذو العلاقة ووفقاً لطبيعة التفاصيل ذات الصلة.
- تسجل الإيرادات والمصروفات الأخرى وفقاً لمبدأ الاستحقاق.
- يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المساهمين في استلامها.

5.18 تكاليف التمويل

تدرج تكاليف التمويل التي لا تتعلق مباشرة بشراء أو استثمار أو إنتاج الأصل المؤهل في بيان الدخل المجمع باستخدام طريقة العائد الفعلي في الفترة التي يتم تكبدتها فيها.

بيانات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

5. ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تنمية)

5.19. حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة تمثل الرسوم/الضرائب المفروضة على الشركة الأم بنسبة ثابتة على الربح للسنة ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها وفقاً للقوانين المالية المعمول بها في هذا الشأن في دولة الكويت. وفقاً لقوانين الرسوم/الضرائب الحالية لا يسمح بترحيل الخسائر المتراكمة كما لا توجد فروق جوهرية بين أسس الرسوم/الضرائب للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية.

النسبة:	الضريبة/الرسوم الاجبارية	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	حصة الزكاة
1.0%	من صافي الربح ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها		
1.0%		من صافي الربح ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها	

5.20. ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 19 لسنة 2000. تفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من صافي الربح العائد لمساهمي الشركة الأم ناقصاً الاستقطاعات المسموح بها.

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة تقوم الإدارة باتخاذ أحكام وعمل تقديرات وافتراضات عن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات التي لا تتوفر من مصادر أخرى. تلك التقديرات والافتراضات المصاحبة لها تستند إلى عامل الخبرة السابقة وعوامل أخرى ذات صلة، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

تم مراجعة التقديرات والافتراضات الرئيسية بشكل مستمر. تدرج التعديلات على التقديرات المحاسبية في الفترة التي يتم فيها مراجعة التقدير وذلك في حال اثر هذا التعديل على تلك الفترة فقط، بينما تدرج في فترة المراجعة وفترات مستقبلية في حال اثر هذا التعديل على كل من الفترة الحالية والفترات المستقبلية.

الأحكام المحاسبية المهمة
قامت الإدارة عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، باخذ الأحكام التالية، والتي تؤثر بشكل كبير على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة
تقوم المجموعة بمراجعة العمر الإنتاجي المقدر الذي يتم بموجبه استهلاك الموجودات الملموسة. إن إدارة المجموعة على قناعة بأن تقديرات العمر الإنتاجي لهذه الموجودات ملائمة.

تصنيف العقارات
تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات "للمتاجرة" أو "ممتلكات محتفظ بها للتطوير" أو "عقارات استثمارية".

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للأعمال.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات قيد التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها. وتصنف المجموعة الممتلكات كعقارات استثمارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (نهاية)

تصنيف الأدوات المالية

تصنف الإدارة عند امتلاك أي استثمار إما كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو كموجودات مالية متاحة للبيع.

إن تصنيف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية قيام الإدارة بمراقبة أداء تلك الموجودات المالية. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كموجودات محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تم الاستحواذ عليها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم إدراجها كجزء من الدخل في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يعتمد تصنيف الموجودات كثروض وذمم مدينة على طبيعة تلك الموجودات. في حالة عدم قدرة المجموعة على تداول هذه الموجودات المالية بسبب عدم وجود سوق نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها، حيث يتم تصنيف الموجودات كثروض وذمم مدينة.

انخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع

تعامل المجموعة الموجودات المالية المتاحة للبيع على أنها قد انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاضاً هاماً أو لفترة طويلة في القيمة العادلة بأقل من التكلفة. يتطلب تحديد ما هو "مهم" وما هو "مطول" اتخاذ حكم مهم. وبالإضافة إلى ذلك تقييم المجموعة، من ضمن أخرى، التغير العادي في سعر السهم للاستثمارات المسيرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للاستثمارات غير المسيرة.

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والمصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ المركز المالي المجمع، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بمراجعة قيمة الموجودات الملموسة بصفة مستمرة لتحديد ما إذا كان يجب تسجيل مخصص مقابل الانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة.

انخفاض قيمة المخزون

يتم إثبات المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للتحقق أيهما أقل. عندما تصبح البضاعة قيمة أو متقدمة يتم تقيير قيمة الانخفاض في قيمتها. بالنسبة للمبالغ الكبيرة يتم التقدير بشكل إفرادي. أما المبالغ التي لا تعتبر كبيرة، يتم تقييمها بشكل مجموع ويتم عمل مخصص لها بناء على نوع المخزون وطول الفترة الزمنية المتأخرة وفقاً لمعدلات البيع التاريخية.

مخصص انخفاض قيمة نعم تجارية مدينة /أرصدة مدينة / أخرى

تكيس تكلفة انخفاض القيمة تقييرات الخسائر الناتجة عن فشل أو عدم قدرة الأطراف المعنية بسداد المبالغ المطلوبة. تستند التكلفة إلى عمر حسابات الطرف والجذارة الائتمانية للعميل وخبرة الشطب التاريخية. سيتم إثبات أي فروق بين المبالغ المحصلة بالفعل في الفترات المستقبلية والمبالغ المتوقع تحصيلها في بيان الدخل المجمع.

قياس القيمة العادلة

تقوم الإدارة بتطبيق تقييات تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر هناك أسعار سوق نشط) والموجودات غير المالية. وهذا يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات استناداً إلى معطيات سوقية، وذلك باستخدام بيانات واضحة.

سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الأداة المالية. فإذا كانت تلك البيانات غير معلنة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على أساس تجارية بتاريخ البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

6. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة (تنمية)

المصادر الرئيسية للتقديرات غير المؤكدة (تنمية)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بقيد عقار انها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغييرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجمع، حيث يتم استخدام ثلاثة طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

(أ) طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتواترة للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل استناداً إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصيمها لقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.

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

(ت) 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.

بيانات المجموعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7. ممتلكات ومستأكلي ومعدات

النحوة	حق اتفاق		دinar كويتي	مباني	دinar كويتي	ممتلكات وآجهزة	دinar كويتي	أعمال تحت	دinar كويتي	الإجمالي
	دinar كويتي	دinar كويتي								
في 1 يناير 2016	4,948,236	-	2,300,070	169,853	159,438	109,088	177,324	190,352	34,069	8,054,361
استبدادات	-	-	10,439	-	-	-	(4,636)	20,826	(4,636)	(29,554)
تحويلات	-	-	41,205	-	-	-	-	-	-	856,858
أثر اقتداء شركة تابعة	-	-	160,393	-	2,512,107	5,870	135,010	545,605	9,980	8,971,185
في 31 ديسمبر 2016	4,948,236	-	-	-	2,512,107	9,508	163,590	245,084	739,119	55,448
إسقادات	-	-	(3,228)	-	-	(7,684)	(43,719)	18,073	(60,826)	(115,457)
استبدادات	-	-	9,758	-	183,438	174,980	353,291	210,158	696,366	8,911,176
تحويلات	-	-	2,528,145	-	4,948,236	-	-	-	-	-
في 31 ديسمبر 2017	2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-
المستهلاك المتراكم	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
في 1 يناير 2016	-	-	676,754	102,492	77,241	70,956	85,094	60,023	10,213	1,012,537
المحل خلال السنة	-	-	150,682	-	-	-	-	(4,527)	(23,217)	267,309
المتعلق بالاستبدادات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27,906)
الإختضان في القيمة	-	-	699,231	-	-	-	-	-	-	699,231
في 31 ديسمبر 2016	699,231	-	-	-	827,436	81,007	81,528	-	-	1,951,171
المحل خلال السنة	-	-	-	-	121,379	-	-	-	-	296,868
المتعلق بالاستبدادات	-	-	-	-	136,616	24,162	24,162	26,137	82,493	(61,342)
الإختضان في القيمة	-	-	-	-	(3,219)	-	-	-	(32,561)	(23,014)
في 31 ديسمبر 2017	699,231	-	-	-	-	-	-	-	-	2,186,697
صافي القيمة المدققة	2017	-	-	-	-	960,833	103,142	148,839	74,583	200,069
في 31 ديسمبر 2016	2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-
معدلات الاستهلاك السنوية	%10	%20	4,249,005	1,684,671	1,567,312	71,838	135,575	496,297	598,529	6,724,479
إن المباني مقامة على أرض مستأجرة من دولة الكويت لمدة خمس سنوات وتجدد لمدد مماثلة.	%5	%20	4,249,005	1,684,671	1,567,312	71,838	135,575	496,297	598,529	7,020,014
	%20	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%10	%33.3-%20

شركة دار الشريعة العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

7. ممتلكات ومباني ومعدات (تنمية)

تتمثل الأرض المستأجرة من دولة الكويت في حق انتفاع قسيمة لمدة خمس سنوات بمنطقة الشويخ لاستغلالها في إقامة كراجات ومخازن ومعارض وتم تجديد العقد لمدة خمس سنوات تبدأ في 11 مايو 2017.

تم التوصل إلى القيمة العادلة لحق الانتفاع والمباني للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 على أساس تقدير تم إجراؤه في التاريخ المحدد من قبل متخصصين مستقلين ليسا على صلة بالمجموعة أحدهما بنك، وقد أخذت الإدارة في الاعتبار القيمة الأقل للتقديرتين. عند تقدير القيمة العادلة للممتلكات والمباني، فإن أعلى وأفضل استخدام لها هو استخدامها الحالي. قامت المجموعة بإثبات إنخفاض في القيمة بمبلغ لا شيء (31 ديسمبر 2016: 699,231 دينار كويتي).

8. حق انتفاع

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
170,000	110,000	في 1 يناير
(60,000)	-	التغير في القيمة العادلة
-	(109,850)	تعديلات فائض إعادة تقدير
<u>110,000</u>	<u>150</u>	في 31 ديسمبر

تم إدراج حق الانتفاع لإحدى الشركات التابعة بالتكلفة كما في 31 ديسمبر 2017، وذلك لتوحيد السياسات المحاسبية مع الشركة الأم، وعليه تم عكس مبلغ 109,850 دينار كويتي الخاص بالقيمة العادلة المتعلقة بالسنوات السابقة.

9. موجودات غير ملموسة

قفليات	التكلفة
دينار كويتي	
-	في 1 يناير 2016
597,530	أثر إنشاء شركة تابعة
597,530	في 31 ديسمبر 2016
10,000	إضافات
(64,000)	استبعادات
<u>543,530</u>	في 31 ديسمبر 2017
 الإطفاء المتراكם	
-	في 1 يناير 2016
90,070	المحمل خلال السنة
90,070	في 31 ديسمبر 2016
115,670	المحمل خلال السنة
(64,000)	المتعلق بالاستبعادات
<u>141,740</u>	في 31 ديسمبر 2017
 صافي القيمة الدفترية	
401,790	في 31 ديسمبر 2017
507,460	في 31 ديسمبر 2016
5%	معدلات الاستهلاك السنوية

شركة دار الثريا العقارية ش.م.أ. (عامة)
وشركتها التابعة
دوله الكويت

بيانات المجموعة المالية حول اوضاعها في 31 ديسمبر 2017

١٠. عقارات استثمارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	عقارات استثمارية
14,312,999	13,224,999	في 1 يناير
-	(780,000)	المحول إلى طرف ذو صلة (إيضاح 11)
<u>(1,088,000)</u>	<u>(37,000)</u>	التغير في القيمة العادلة
<u>13,224,999</u>	<u>12,407,999</u>	في 31 ديسمبر
 مشاريع قيد التنفيذ		
2,252,150	1,986,801	في 1 يناير
75,487	32,650	إضافات
<u>(340,836)</u>	<u>37,350</u>	التغير في القيمة العادلة
<u>1,986,801</u>	<u>2,056,801</u>	في 31 ديسمبر
<u>15,211,800</u>	<u>14,464,800</u>	

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2017 على أساس تقييم تم إجرائه في التواريخ المحددة من قبل مقيمين مستقلين ليسا على صلة بالمجموعة أحدهما بنك، وقد أخذت الإدارة في الاعتبار التقيمة الأولى للتقييمين. تم تحديد القيمة العادلة في المستوى 2 على أساس طريقة المقارنات السوقية التي تعكس المعاملة الحديثة المساعدة لممتلكات مماثلة عند تقييم القيمة العادلة للعقارات، فإن أعلى، وأفضل استخدام لها هو استخدامها الحال.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت إحدى الشركات التابعة ("شركة باك ان موف القابضة ش.م.ك (مقلة)") بالتنازل عن عقار استثماري بمبلغ 780,000 دينار كويتي (2016: لا شيء) والذي يتمثل في قسيمة بمنطقة الري لصالح طرف ذو صلة ("شركة المدار للتمويل والإستثمار ش.م.ك.ع."). "الشركة الأم" مقابل تسوية جزء من المديونية المستحقة لصالحهم لدى الشركة الأم.

تم الحصول على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 عن طريق عقود إيجار مع وعد بالشراء من قبل بنك مطفي (إيضاح 18).

١١. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في كبار مساهمي المجموعة الذين لهم تمثيل في مجلس الإدارة وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركات التابعة التي يكون للشركة تمثيل في مجالس إدارتها، في إطار النشاط الاعتيادي وبموافقة إدارة المجموعة، تمت معاملات مع تلك الأطراف خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. تم استبعاد كافة الارصدة والمعاملات بين المجموعة وشركاتها التابعة، التي تعتبر أطراف ذات صلة بالمجموعة عند التجميع، لم يتم الإفصاح عنها في هذا الإيضاح.

إن الأرصدة المستحقة من / إلى الأطراف ذات الصلة وكذلك المعاملات مع الأطراف ذات الصلة كالتالي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>196,088</u>	<u>187,581</u>	مستحق من أطراف ذات صلة
<u>8,764,930</u>	<u>6,144,476</u>	مستحق إلى أطراف ذات صلة
<u>-</u>	<u>780,000</u>	معاملات مع أطراف ذات صلة:
<u>225,011</u>	<u>368,753</u>	عقارات استثماري محول إلى طرف ذو صلة (إيضاح 10)
		بيان الدخل المجمع: مزايا ورواتب الإداره العليا

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

12. ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى

2016	2017					
دينار كويتي	دينار كويتي					
642,993	617,838					
(60,815)	(283,256)					
582,178	334,582					
636,454	750,797					
(145,000)	(617,258)					
491,454	133,539					
32,060	33,697					
14,124	12,496					
54,985	207,350					
68,746	73,734					
29,104	34,254					
1,272,651	829,652					
		انقضت فترة استحقاقها وانخفضت قيمتها	انقضت فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها	لم تنقض فترة استحقاقها ولم تنخفض قيمتها		
		من أكثر من 360 يوماً	من 360 – 181 يوماً	من 180 – 91 يوماً	أقل من 90 يوماً	
المجموع	1,368,635	900,514	167,643	121,085	179,393	2017
1,279,447	205,815	358,304	423,915	291,413	2016	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017، قامت المجموعة بإثبات مخصص ديون مشكوك في تحصيلها مقابل ذمم تجارية مدينة بمبلغ 222,441 دينار كويتي (2016: لا شيء) ومخصص إيجارات مستحقة بمبلغ 472,258 دينار كويتي (2016: 45,000 دينار كويتي).

كانت الحركة على مخصص ديون مشكوك في تحصيلها مقابل ذمم تجارية مدينة كما يلي:

2016	2017			
دينار كويتي	دينار كويتي			
60,815	60,815			
-	222,441			
60,815	283,256			

في 1 يناير
المحمل على السنة
في 31 ديسمبر

كانت الحركة على مخصص إيجارات مستحقة كما يلي:

2016	2017			
دينار كويتي	دينار كويتي			
100,000	145,000			
45,000	472,258			
145,000	617,258			

في 1 يناير
المحمل خلال السنة
في 31 ديسمبر

عند تحديد قابلية استرداد الذمم التجارية المدينة تأخذ المجموعة في الاعتبار أي تغير في جودة الائتمان للذمم التجارية المدينة من تاريخ الائتمان أولاً وحتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة . ليس من سياسات المجموعة أخذ ضمانات لذممها التجارية المدينة.

شركة دار الشريعة العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

13. أرصدة لدى البنوك ونقد

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
217,838	408,593	أرصدة لدى البنوك
17,513	25,371	نقد في الصندوق
<u>235,351</u>	<u>433,964</u>	

تتمثل الأرصدة لدى البنوك في حسابات جارية وحسابات توفير غير مقيدة الاستخدام.

بلغ متوسط معدل العائد الفعلي السنوي على حسابات التوفير 60.75% كما في 31 ديسمبر 2017 (31 ديسمبر 2016: 60.94%).

14. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 14,650,000 دينار كويتي (2016: 14,650,000 دينار كويتي) مقسماً إلى 146,500,000 سهم (2016: 146,500,000 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس وجميع الأسهم تقديرية.

15. احتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاته، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضررية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري ، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال . إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإجباري خلال السنة نظراً لتكبد المجموعة خسائر في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

16. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاته، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضررية دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناءً على اقتراح مجلس الإدارة.

لم يتم التحويل إلى حساب الإحتياطي الإختياري خلال السنة نظراً لتكبد المجموعة خسائر في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

17. مزايا نهاية الخدمة للموظفين

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
246,249	384,435	في 1 يناير
126,191	-	أثر اقتطاع شركة تابعة
74,643	230,970	المحمل خلال السنة
(62,648)	(120,342)	المدفوع خلال السنة
<u>384,435</u>	<u>495,063</u>	في 31 ديسمبر

18. دانتو إجارة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,115,300	دانتو إجارة
-	(61,247)	تكليف تمويل مستقبلية
-	2,054,053	

تتمثل دانتو الإجارة في عقود تسهيلات تم منحها من بنك محلي مقابل عقود تأجير مبرمة مع البنك تخص حقوق انتفاع لعقارات إستثمارية مع وعد بالشراء كما يلي:

- مبلغ 793,275 دينار كويتي يمثل قيمة إيجارية موجلة تستحق في نهاية مدة العقد في 3 يونيو 2018 وبلغ معدل العائد الفعلي %55.77 سنويًا (31 ديسمبر 2016: لا شيء).
- مبلغ 1,322,025 دينار كويتي يمثل قيمة إيجارية موجلة تستحق في نهاية مدة العقد في 5 أغسطس 2018 وبلغ معدل العائد الفعلي %55.78 سنويًا (31 ديسمبر 2016: لا شيء).

19. أرصدة دانة أخرى

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
754,604	318,076	مصاريف مستحقة
43,912	48,188	إيجارات مفروضة مقدماً
-	765	حصة الزكاة المستحقة
-	5,587	ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
33,245	138,246	داندون آخرون
831,761	510,862	

20. صافي إيرادات الإيجار

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,350,830	1,219,090	إيرادات الإيجار
(241,930)	(197,973)	تكليف الإيجار
1,108,900	1,021,117	

21. إيرادات أخرى

تتضمن الإيرادات الأخرى مبلغ 368,154 دينار كويتي يخص أحدي الشركات التابعة للمجموعة ("شركة باك إن موف القابضة ش.م.ك.") ويمثل ذمم دانة منذ سنوات، لا توجد أي مطالبات لهذه المبالغ، كما ترى إدارة الشركة التابعة أنه من غير المتوقع المطالبة بهذه المبالغ في المستقبل.

22. مصاريف عمومية وإدارية

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
943,547	1,060,013	تكليف الموظفين
357,379	412,538	استهلاك وإطفاء
244,279	118,000	إيجارات
27,439	73,172	استشارات و اشتراكات
42,767	47,632	رسوم حق الانتفاع
435,544	181,882	أخرى
2,050,955	1,893,237	

شركة دار الشريعة العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

23. خسارة السهم الأساسية والمخففة

تم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بقسمة خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,379,214)	(585,541)	خسارة السنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
146,500,000	146,500,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
(16.24)	(4.00)	خسارة السهم الأساسية والمخففة للسنة العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

24. ارتباطات وإلتزامات محتملة

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,624	20,793	خطابات ضمان

تتمثل خطابات الضمان في ضمانات مقابل أعمال مع الجهات الحكومية خلال السنة.

الالتزامات التأجير التشغيلي

كان الحد الأدنى للالتزامات التأجير التشغيلي وفقاً لعقود تأجير تشغيلية غير قابلة للإلغاء كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
134,179	156,080	لا يزيد عن سنة
235,895	252,183	أكثر من سنة لكن ليس أكثر من خمس سنوات
370,074	408,263	

إن التكاليف الرأسمالية التي تم التعاقد عليها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
50,000	-	مشاريع قيد التنفيذ

25. توزيعات الارباح المقترحة والجمعية العامة

تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 في اجتماع مجلس الإدارة الذي عقد في 28 مارس 2018، وأقرّ مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2017. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

تمت الموافقة في اجتماع الجمعية العامة السنوية للمساهمين المنعقدة في 4 أغسطس 2017 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ونوصي مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وكذلك عدم توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016.

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

26. التقارير القطاعية

تقوم الإدارة بتصنيف القطاعات التشغيلية الهامة وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8 كما يلي:

- القطاعات التشغيلية**
إن أنشطة المجموعة منظمة ضمن قطاعين رئيسيين للأعمال في نظام التقارير الداخلية وذلك كما يلي:
 - قطاع الاستثمارات العقارية.
 - قطاع الاستثمارات المالية.
 - أخرى.

فيما يلي المعلومات المالية لقطاعات الأنشطة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

				2017
المجموع	أخرى	استثمارات مالية	استثمارات عقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
23,457,895	1,697,597	437,330	21,322,968	موجودات القطاع
9,204,454	1,005,925	2,054,053	6,144,476	مطلوبات القطاع
2,956,778	1,737,338	-	1,219,440	اجمالي الإيرادات
(590,872)	(1,574,414)	(54,053)	1,037,595	نتائج القطاع

				2016
المجموع	أخرى	استثمارات مالية	استثمارات عقارية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
24,935,096	1,863,304	238,524	22,833,268	موجودات القطاع
9,981,126	1,216,196	-	8,764,930	مطلوبات القطاع
2,955,386	1,604,337	219	1,350,830	اجمالي الإيرادات
(2,390,068)	(1,790,908)	(234,224)	(364,936)	نتائج القطاع

القطاعات الجغرافية:

موضح أدناه معلومات مالية عن القطاعات الجغرافية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

			2017
المطلوبات	الموجودات	الإيرادات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>9,204,454</u>	<u>23,457,895</u>	<u>2,956,778</u>	داخل دولة الكويت

			2016
المطلوبات	الموجودات	الإيرادات	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
<u>9,981,126</u>	<u>24,935,096</u>	<u>2,955,386</u>	داخل دولة الكويت

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

27. المخاطر المالية وإدارة رأس المال

عوامل المخاطر المالية

تؤدي أنشطة المجموعة إلى تعريضها للعديد من المخاطر المالية: مخاطر السوق (مثل مخاطر العملة الأجنبية ومخاطر معدل الربح، ومخاطر سعر حقوق الملكية) والمخاطر الائتمانية ومخاطر السيولة. إن سياسات إدارة الشركة الام لتخفييف المخاطر موضحة أدناه. لا تستخدم المجموعة مشتقات الأدوات المالية، على أساس المضاربة المستقبلية.

تم الإفصاح عن تفاصيل السياسات المحاسبية المهمة والطرق المستخدمة متضمناً ذلك معايير الاعتراف وأسس القياس وأسس الاعتراف بالإيرادات والمصاريف فيما يتعلق بكل فئة من فئات الموجودات والمطلوبات المالية في الإيضاح رقم 5 حول البيانات المالية المجمعة.

27.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق مخاطر العملات الأجنبية ومخاطر معدل الربح ومخاطر سعر حقوق الملكية.

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

إن مخاطر العملة الأجنبية تنشأ من تعرض الشركة لتقلبات العملات الأجنبية الناتجة من التعرض لعملات مختلفة. تتشا مخاطر العملة الأجنبية من الصفقات التجارية المستقبلية، والموجودات والمطلوبات المعترف بها وصافي الاستثمارات في العملات الأجنبية. لا تتعرض المجموعة حالياً لمخاطر العملة الأجنبية لعدم وجود موجودات أو مطلوبات مالية بعملات أجنبية.

(ب) مخاطر معدل الربح

إن مخاطر معدل الربح هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في سعر الربح السوقي. لا تتعرض المجموعة حالياً لمخاطر جوهيرية حيث أن لديها حسابات توفير ذات معدل فائدة ثابت. ليس لدى المجموعة موجودات أو مطلوبات مالية أخرى تحمل أسعار عائد متغير كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن ت تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من موجودات مالية متاحة للبيع. تذبذب المجموعة هذه المخاطر من خلال توزيع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقاً على فئات متعددة والتقييم المستمر لشروط السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المختلطة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاضات في أسعار حقوق الملكية مساوٍ ومقابل لتأثير الزيادات الموضحة أدناه.

التأثير على الربح الشامل للسنة 2016 دينار كويتي	التغير في سعر حقوق الملكية 2016	التأثير على الخسارة الشاملة للسنة 2017 دينار كويتي	التغير في سعر حقوق الملكية 2017	الكويت
123	+5%	168	+5%	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017

27. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تنمية)

27.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي من المحتمل أن تعرّض المجموعة لخسائر اجتماعية تختلف بصورة رئيسية من مستحق من أطراف ذات صلة، ذمم تجارية مدينة وارصدة مدينة أخرى وأرصدة لدى البنوك. إن الأرصدة البنكية للمجموعة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة اجتماعية جيدة. يتم إثبات الذمم المدينة بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن المخاطر الاجتماعية المتعلقة بالذمم المدينة محدودة بسبب العدد الكبير لعملاء المجموعة وتوزيعها في قطاعات مختلفة.

التعرض للمخاطر الاجتماعية

تمثل القيم الدفترية للموجودات المالية الحد الأقصى لخطر الانكشاف للمخاطر الاجتماعية. إن أقصى صافي تعرّض للمخاطر الاجتماعية لفئة الموجودات بتاريخ المركز المالي كما يلي:

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
196,088	187,581	مستحق من أطراف ذات صلة
1,185,606	588,605	ذمم تجارية مدينة وارصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمشاريع ومصروفات مدفوعة مقدماً)
217,838	408,593	أرصدة لدى البنوك
1,599,532	1,184,779	

التركيز الجغرافي لأقصى تعرّض للمخاطر الاجتماعية

إن أقصى تعرّض للمخاطر الاجتماعية للموجودات المالية بتاريخ التقرير وفقاً للإقليم الجغرافي والقطاع كما يلي:

الإجمالي	أخرى	دولة الكويت	في 31 ديسمبر 2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
187,581	-	187,581	مستحق من أطراف ذات صلة
588,605	-	588,605	ذمم تجارية مدينة وارصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمشاريع ومصروفات مدفوعة مقدماً)
408,593	-	408,593	أرصدة لدى البنوك
1,184,779	-	1,184,779	

في 31 ديسمبر 2016

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
196,088	196,088	مستحق من أطراف ذات صلة
1,185,606	1,185,606	ذمم تجارية مدينة وارصدة مدينة أخرى (باستثناء دفعات مقدمة لمشاريع ومصروفات مدفوعة مقدماً)
217,838	217,838	أرصدة لدى البنوك
1,599,532	1,599,532	

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,381,694	776,186	القطاع:
217,838	408,593	العقارات التجارية
1,599,532	1,184,779	البنوك والمؤسسات المالية

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

27. المخاطر المالية وإدارة رأس المال (تنمية)

27.3 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر لا تكون المجموعة قادرة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. ولتحديد هذه المخاطر فقد قامت الإدارة بتوفير مصادر تمويل متعددة ومراقبة سيولة الموجودات والسيولة بشكل يومي.

تتعالج المسئولية النهائية عن إدارة مخاطر السيولة على إدارة الشركة الأم الذين وضعوا إطار عمل ملائم لإدارة مخاطر السيولة وذلك لإدارة التمويل قصير وطويل الأجل للمجموعة بالإضافة إلى متطلبات إدارة السيولة. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات مناسبة بالإضافة إلى المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعالية ومقارنة سجلات استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

تم تحطيم المطلوبات غير المشتقة للشركة في الجدول أدناه بناء على الفترة المتقدمة بتاريخ المركز المالي المجمع وحتى تاريخ الاستحقاق التعاقدى. تمثل المبالغ المدرجة في الجدول مبالغ التدفقات النقدية التعاقدية غير المخصومة.

كما في 31 ديسمبر، لم تكن القيمة الدفترية لمطلوبات المجموعة التي لها تاريخ استحقاق أقل من 12 شهر مختلفة بشكل مادي عن قيمتها التعاقدية غير المخصومة.

العام	المطلوبات		
	من 3 أشهر إلى سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
2017	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	6,144,476	6,144,476
دانتو إيجارة	2,054,053	-	-
أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدماً)	462,674	462,674	462,674
	2,516,727	6,144,476	8,661,203

العام	المطلوبات		
	من 3 أشهر إلى سنة	أكثر من سنة	الإجمالي
2016	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مستحق إلى أطراف ذات صلة	-	8,764,930	8,764,930
أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدماً)	787,849	787,849	787,849
	787,849	8,764,930	9,552,779

27.4 إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة في إدارة رأس المال في المحافظة على قدرتها في الاستمرار في النشاط ككيان مستمر وذلك حتى تتمكن من تحقيق عوائد للمساهمين ومنافع لأصحاب المصالح الآخرين وتقدم عائد ملائم للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما ينبع مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تتناسبًا مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. ومن أجل الحفاظ على/أو تعديل هيكل رأس المال فإن المجموعة يمكنها القيام بتعديل أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع موجودات بهدف تحفيض الدين.

تدير المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض أو المديونية وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال المستثمر. تدرج المجموعة ضمن صافي الدين دانتو وكالات ودانتو إيجارة ناقصاً أرصدة لدى البنك وقد.

يمثل رأس المال مجموع حقوق الملكية للمجموعة.

شركة دار الثريا العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركتها التابعة
دولة الكويت

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

27.4. إدارة مخاطر رأس المال (تنمية)

2016	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	2,054,053	دائعو إجارة
(235,351)	(433,964)	نفذاً: أرصدة لدى البنوك ونقد
(235,351)	1,620,089	صافي الديون (الفائض)
14,927,489	14,232,309	حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
14,692,138	15,852,398	إجمالي رأس المال المستثمر
% (1.6)	% 10.22	نسبة الديون (الفائض) إلى رأس المال

28. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن من خلاله استلام أو بيع أصل أو المبلغ المدفوع لتحويل التزام في معاملة نظامية بين مشاركين في السوق كما في تاريخ القياس. ترى إدارة المجموعة أن القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات المالية كما في 31 ديسمبر لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات ومطلوبات المجموعة كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجمع:

المجموع	بالتكلفة المطافأة	بالتكلفة	بالقيمة العادلة	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموارد المالية:
3,366	-	-	3,366	استثمارات متاحة للبيع
187,581	187,581	-	-	مستحق من أطراف ذات صلة
588,605	588,605	-	-	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
433,964	433,964	-	-	(باستثناء دفعات مقدمة لمشاريع ومصروفات مدفوعة مقدماً)
1,213,516	1,210,150	-	3,366	أرصدة لدى البنوك ونقد
المجموع	بالتكلفة المطافأة	بالتكلفة	بالقيمة العادلة	المطلوبات المالية:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مستحق إلى أطراف ذات صلة
6,144,476	6,144,476	-	-	أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدماً)
462,674	462,674	-	-	
6,607,150	6,607,150	-	-	
المجموع	بالتكلفة المطافأة	بالتكلفة	بالقيمة العادلة	2016
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	الموارد المالية:
3,173	-	706	2,467	استثمارات متاحة للبيع
196,088	196,088	-	-	مستحق من أطراف ذات صلة
1,185,606	1,185,606	-	-	ذمم تجارية مدينة وأرصدة مدينة أخرى
235,351	235,351	-	-	(باستثناء دفعات مقدمة لمشاريع ومصروفات مدفوعة مقدماً)
1,620,218	1,617,045	706	2,467	أرصدة لدى البنوك ونقد
المجموع	بالتكلفة المطافأة	بالتكلفة	بالقيمة العادلة	المطلوبات المالية:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	مستحق إلى أطراف ذات صلة
8,764,930	8,764,930	-	-	أرصدة دائنة أخرى (باستثناء إيجارات مقبوضة مقدماً)
787,849	787,849	-	-	
9,552,779	9,552,779	-	-	

28. القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية (تنمية)

الموجودات المالية وغير المالية المقاسة بالقيمة العادلة

يقوم الجدول التالي تحليلا للأدوات المالية وغير المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولى بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المتماثلة التي تستطيع الشركة الإطلاع عليها في تاريخ التقييم.
- المستوى 2: المدخلات بخلاف الأسعار المعلنة المدرجة في المستوى 1 التي تكون ملحوظة للموجودات أو المطلوبات، سواء بشكل مباشر أو غير مباشر (على سبيل المثال، مدخلات متطرفة بالأسعار).
- المستوى 3: المدخلات المستدمة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدرومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدرومة بمصادر يمكن تحديدها).

يتحدد المستوى الذي تقع ضمنه الموجودات المالية وغير المالية بناء على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية للقيمة العادلة.

إن الموجودات المالية التي يتم قياسها بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجمع مصنفة ضمن مدرج القيمة العادلة كما يلي:

			31 ديسمبر 2017
			الموجودات غير المالية عقارات استثمارية
			الموجودات المالية استثمارات متاحة للبيع
المجموع	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
14,464,800	14,464,800	-	
<hr/> 3,366	<hr/> -	<hr/> 3,366	
<hr/> 14,468,166	<hr/> 14,464,800	<hr/> 3,366	
			المجموع
			31 ديسمبر 2016
			الموجودات غير المالية عقارات استثمارية
المجموع	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
15,211,800	15,211,800	-	
<hr/> 2,467	<hr/> -	<hr/> 2,467	
<hr/> 15,214,267	<hr/> 15,211,800	<hr/> 2,467	
			المجموع

تستند القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في أسواق نشطة على أسعار السوق المعلنة في تاريخ المركز المالي المجمع. يتم تصنيف السوق على أنها سوق نشطة في حالة إتاحة الأسعار المعلنة بسرعة وبيانظام من البورصة، أو التاجر، أو الوسيط، أو مجموعة القطاع، أو خدمات التسعير أو الجهة الرقابية وتتمثل تلك الأسعار معاملات السوق الفعلية والمنتظمة على أساس المعاملات التجارية الحادة. إن السعر السوقى المعطن المستخدم للموجودات المالية المحافظ بها من قبل المجموعة هو سعر الشراء الحالى. هذه الأدوات مدرجة في المستوى 1.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشط، يتم تحديدها باستخدام طرق تقييم. تضاعف طرق التقييم هذه استخدام البيانات السوقية المعلنة عند إتاحتها وتعتمد قليلاً قدر الإمكان على التقديرات المحددة للمنشأة. في حالة الإعلان عن كافة المدخلات الجوهرية للقيمة العادلة لأداة مالية، تدرج الأداة في المستوى 2.

إن القيم الدفترية لجميع الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى، المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقارب قيمها العادلة كما في تاريخ المركز المالي المجمع.

لم تتغير طرق التقييم المستخدمة لأغراض قياس القيمة العادلة مقارنة لفترة البيانات المالية المجمعة السابقة.

شركة دار التراث العقارية ش.م.ك. (عامة)
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

**إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017**

29. أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة السابقة لتتفق مع عرض السنة الحالية، إن إعادة التبويب لم تؤثر على الخسارة المفصح عنها سابقاً، أو حقوق الملكية أو الأرصدة الافتتاحية لفترة المقارنة السابقة، وعليه لم يتم عرض بيان ثالث للمركز المالي المجمع.