

شركة منشآت للمشاريع العقارية
ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2016

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع.**

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 وعن أدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة". ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

التأكيد على أمر

إننا نلفت الانتباه إلى ما يلي:

1. إيضاح 6 حول البيانات المالية المجمعة، الذي يبين أن الشركة الأم قد استلمت مذكرة بمطالبة ضريبية في يناير 2016 بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل ("الهيئة") بالمملكة العربية السعودية ("المطالبة الضريبية") وذلك للفترة حتى 31 ديسمبر 2013. ورداً على المطالبة الضريبية، قامت الشركة الأم بتقديم كتاب اعتراض لدى الهيئة. استناداً إلى استشارة مستشار ضريبي، قدرت إدارة الشركة الأم وسجلت التزام ضريبي محتمل بمبلغ 14.5 مليون دينار كويتي (2015: 12 مليون دينار كويتي) في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2016 يتضمن حصة الشركة الأم بمبلغ 6.4 مليون دينار كويتي (2015: 5.9 مليون دينار كويتي) كما هو مبين بالتفصيل في إيضاح رقم 6. وعلى الرغم من الحقائق المذكورة أعلاه، فإنه يوجد عدم تأكد مادي فيما يتعلق بنتيجة المطالبة الضريبية. يمثل المخصص المدرج في الدفاتر كما في 31 ديسمبر 2016 أفضل تقدير من إدارة الشركة الأم.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

التأكيد على أمر (تتمة)

2. إيضاح 20 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل 41 مليون دينار كويتي) من الشركة الأم وقد قامت الشركة الأم في المقابل برفع دعوى مضادة للمطالبة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل 51 مليون دينار كويتي) كما في 31 ديسمبر 2016 ضد نفس المقاول وذلك للتأخير في انجاز المشروع. إن الدعوى قيد التحكيم حالياً لدى لجنة التحكيم السعودية. وترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة من مستشار قانوني مستقل، أن قرار التحكيم من المرجح أن يكون لصالح الشركة الأم، وبالتالي لم يتم إدراج أي مخصص لقاء هذه المطالبة في البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذه الأمور.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدنا وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

1/ تقييم عقار مستأجر

إن العقار المستأجر المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2016 يتم استخدامه كفندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات الفندق. يتم قياس هذا العقار بالقيمة العادلة، ويعرض الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة السياسة المحاسبية للمحاسبة عن العقار المستأجر. تم تحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر من قبل خبراء تقييم مستقلين لديهم الخبرة في تقييم العقارات في الموقع ذي الصلة. كما استند تحديد القيمة العادلة إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة الذي يعتمد بصورة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل متوسط عدد الغرف، وإيرادات الغرفة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم. تم عرض وصف اليات التقييم والمدخلات الرئيسية لتقييم العقار المستأجر ضمن الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقار المستأجر والتقديرات والافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا نعتبر هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت أعمال المراجعة التي قمنا بها اختبار موضوعية عملية التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين المستقلين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمداخلات لأغراض التقييم. وتم اختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من أثر التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد المرتبطة بها. وقد شارك خبراءنا المختصين بالعقارات كجزء من مجموعة التدقيق لاختبار أعمال التدقيق الخارجية بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية من أرض بدولة الكويت محتفظ بها لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية، وعقارات مكتملة محتفظ بها لتحقيق إيرادات تأجير بالمملكة العربية السعودية. يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة على أساس فرادي مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة من التغير في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في فترة تحققها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم مستقلين لديهم الخبرة في تقييم العقارات في هذه المواقع. يستند تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بالمملكة العربية السعودية إلى تطبيق نموذج التدفقات النقدية المخصومة، وتحدد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت بالرجوع إلى الأدلة السوقية باستخدام الأسعار المقارنة المعدلة وفقاً لعوامل السوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته. تم عرض البيانات التقييمية والمدخلات الرئيسية لتقييم هذه العقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية الافتراضات والتقديرات المستخدمة في التقييم وأهمية العقارات الاستثمارية بشكل عام للبيانات المالية المجمعة، فإننا نعتبر هذا من أمور التدقيق الرئيسية.

تضمنت أعمال المراجعة التي قمنا بها مجموعة إجراءات من بينها اختبار موضوعية عملية التقييم واستقلالية وخبرة المقيمين المستقلين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وتم اختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من أثر التغيرات المحتملة بصورة معقولة على الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد المرتبطة بها. وقد شارك خبراءنا المختصين بالعقارات كجزء من مجموعة التدقيق لاختبار أعمال التدقيق الخارجية بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة وفقاً للموضح أعلاه.

ج) استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. تقوم الإدارة بتقييم مدى الحاجة إلى تحقق أي انخفاض في القيمة بناءً على مقارنة القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة مقابل قيمتها المدرجة بالدفاتر. يتم تحديد القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة الجوهرية بناءً على القيمة أثناء الاستخدام والتي تقاس بصورة رئيسية للعقارات المستأجرة الأساسية. وقد تم تقييم هذه العقارات المستأجرة الأساسية من قبل خبراء تقييم مستقلين لديهم الخبرة في تقييم العقارات في مواقعها، ويستند التقييم بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط عدد الغرف، وإيرادات الغرفة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم. إن الحصة في نتائج الشركات الزميلة جوهرية بالنسبة للمجموعة وتعكس حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركات الزميلة استناداً إلى المعلومات المالية لهذه الشركات. وفي ضوء الأحكام الهامة المتخذة لتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج القيمة المدرجة بالدفاتر لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة إلى البيانات المالية المجمعة للمجموعة بشكل عام فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمر التدقيق الرئيسية (تتمة)

(ج) استثمار في شركات زميلة (تتمة)

تضمنت أعمال التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصصة في نتائج شركات زميلة، فقد أصدرنا تعليمات تدقيق مفصلة لمدققي الشركات الزميلة للمجموعة والهامة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حددت التعليمات المتعلقة بتدقيق المجموعة المجالات الهامة للتدقيق مخاطر الأخطاء المادية ذات الصلة لأغراض البيانات المالية المجمعة للمجموعة، بالإضافة إلى متطلبات اعداد التقارير للمجموعة. فضلاً عن ذلك، ولتقييم انخفاض القيم المدرجة بالدفاتر للشركات الزميلة التي تستند الممكن استردادها للعقارات المستأجرة الأساسية تم تنفيذ اجراءات تدقيق على مستوى المجموعة تضمنت تقييم موضوعية عملية التقييم والاستقلالية والخبرة التي يتسم بها خبراء التقييم المستقلين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من المجموعة إلى خبراء التقييم والمستخدم كأحد المدخلات لأغراض التقييم. وتم اختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من الآثار المترتبة على التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية؛ بالإضافة إلى تقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد ذات الصلة. كما شارك خبراء العقارات التابعين لنا مع مجموعة التدقيق لاختبار الافتراضات عملية التقييم الخارجي بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. وتعرض تفاصيل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركات زميلة وصافي موجودات الشركات الزميلة في الايضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم ولن نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تمة)
تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تمة)

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة (تمة)
عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترم الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة
إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية 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 الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقبي الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

● 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 بأسلوب يحقق العرض العادل.

● الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية كاملة عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقبي 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 النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تتمة)

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

د. سعود محمد الحميدي



د. سعود حمد الحميدي
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه
عضو في بيكر تلي العالمية





وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

22 مارس 2017
الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
-	5,583,780	3	إيرادات التشغيل
-	(9,581,661)	3	تكاليف التشغيل
-	(3,997,881)		مجمّل الخسارة
			الإيرادات
692,938	531,568	18	أتعاب إدارة
970,506	2,392,882	8	صافي الإيرادات من عقارات استثمارية
-	(10,444)		صافي الخسائر من التغير في القيمة العادلة لعقار للمتاجرة
921,620	464,990		صافي الإيرادات من بيع صكوك
(3,824)	26,000		الأرباح (الخسائر) من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(444,791)	-		تكاليف تشغيل أخرى
3,752,978	-	9	ربح اطفاء مطلوبات مالية
(55,888)	(58,312)		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
55,097	10,799		إيرادات تمويل
517,257	242,407		إيرادات توزيعات أرباح
1,371,252	505,822		إيرادات أخرى
1,211,148	66,731	10	حصة في نتائج شركات زميلة
592,521	300,060		ربح تحويل عملات أجنبية
9,580,814	4,472,503		المصروفات
(3,654,826)	(3,131,580)	4	مصروفات عمومية وإدارية
(66,984)	(36,980)		استهلاك
(728,812)	(1,887,468)	15	تكاليف تمويل
(3,273,450)	(4,564,097)	8	خسائر انخفاض قيمة عقار مستأجر
(283,290)	(181,381)	11	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
5,974,627	-	8	استرداد مخصصات انتفت الحاجة إليها
180,557	-	12	صافي استرداد خسارة انخفاض قيمة أرصدة مدينة
(2,026,841)	-	5	صافي الخسائر من دمج أعمال
(3,879,019)	(9,801,506)		(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب
5,701,795	(9,326,884)		الضرائب
(5,538,444)	(541,596)	6	(خسارة) ربح السنة
163,351	(9,868,480)		الخاص بـ
960,731	(7,983,295)		مساهمي الشركة الأم
(797,380)	(1,885,185)		الحصص غير المسيطرة
163,351	(9,868,480)		(خسارة) ربح السنة
3 فلس	(25) فلس	7	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

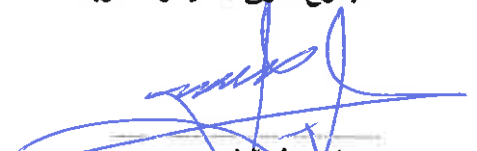
2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	ايضاح
163,351	(9,868,480)	(خسارة) ربح السنة
		ايرادات (خسائر) شاملة اخرى:
		ايرادات (خسائر) شاملة اخرى للسنة يتم او يعاد تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
187,221	356,752	صافي التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
34,688	14,219	حصة في ايرادات شاملة اخر لشركة زميلة
109,874	(627,890)	فروق التحويل من تحويل عمليات اجنبية
		(خسائر) ايرادات شاملة اخرى للسنة سيتم او قد يتم اعادتها تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
331,783	(256,919)	ايرادات شاملة اخرى لن يعاد تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
1,207,830	(388,050)	التغير في القيمة العادلة لعقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
(5,101)	708,226	حصة في احتياطي اعاداة تقييم من شركة زميلة
		ايرادات شاملة اخرى للسنة لن يعاد تصنيفها الى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة
1,202,729	320,176	
1,534,512	63,257	اجمالي الايرادات الشاملة الاخرى للسنة
1,697,863	(9,805,223)	اجمالي (الخسائر) الايرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
2,468,875	(7,419,657)	مساهمي الشركة الام
(771,012)	(2,385,566)	الحصص غير المسيطرة
1,697,863	(9,805,223)	

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
81,662	67,999		أثاث وكمبيوتر
76,225,925	66,029,785	8	عقار مستأجر
19,385,725	18,887,585	8	عقارات استثمارية
2,430,300	2,042,250	9	عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
43,159,298	39,734,702	10	استثمار في شركات زميلة
7,173,083	6,802,592	11	موجودات مالية متاحة للبيع
148,455,993	133,564,913		
			موجودات متداولة
244,177	185,865		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
8,129,743	9,733,229	12	مدينون ومدفوعات مقدماً
545,902	519,926		عقارات للمتاجرة
678,392	891,305		بضاعة
-	317,353		مدينو وكالة
10,523,839	3,855,621		أرصدة لدى البنوك ونقد
20,122,053	15,503,299		
168,578,046	149,068,212		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	13	رأس المال
12,400,000	12,400,000		علاوة إصدار أسهم
11,216,178	11,216,178	13	احتياطي قانوني
6,789,172	6,789,172	13	احتياطي اختياري
1,042,855	1,413,826		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
2,532,504	2,756,340		احتياطي إعادة تقييم
(181,693)	(309,202)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
14,495,098	6,608,143		أرباح محتفظ بها
80,494,114	73,074,457		حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
3,135,059	749,493	14	الحصص غير المسيطرة
83,629,173	73,823,950		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
810,171	974,210		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
19,243,259	20,246,096	15	دائنو تمويل إسلامي
1,730,184	1,702,378	16	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
647,513	2,365,488	17	دائنون ومصرفات مستحقة
22,431,127	25,288,172		
			مطلوبات متداولة
6,884,930	6,000,000	15	دائنو تمويل إسلامي
81,044	76,737	16	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
55,551,772	43,879,353	17	دائنون ومصرفات مستحقة
62,517,746	49,956,090		
84,948,873	75,244,262		إجمالي المطلوبات
168,578,046	149,068,212		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


عبد العزيز احمد يوسف الصقر
الرئيس التنفيذي


عماد يوسف المنير
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت المشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	أرباح محتفظ بها دينار كويتي	احتياطي تحويل صفات أجنبية دينار كويتي	احتياطي إعادة تقييم دينار كويتي	التغيرات		احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	علاوة إستثمار دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
						المترددة في القيمة المالية دينار كويتي	المترددة في القيمة المالية دينار كويتي				
83,629,173	3,135,059	80,494,114	14,495,098	(181,693)	2,532,504	1,042,855	6,789,172	11,216,178	12,400,000	32,200,000	كما في 1 يناير 2016
(9,868,480)	(1,885,185)	(7,983,295)	(7,983,295)	-	320,176	370,971	-	-	-	-	خسارة السنة
63,257	(500,381)	563,638	-	(127,509)	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(9,805,223)	(2,385,566)	(7,419,657)	(7,983,295)	(127,509)	320,176	370,971	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
-	-	-	96,340	-	(96,340)	-	-	-	-	-	تحويلات
73,823,950	749,493	73,074,457	6,608,143	(309,202)	2,756,340	1,413,826	6,789,172	11,216,178	12,400,000	32,200,000	كما في 31 ديسمبر 2016
85,348,952	5,713,713	79,635,239	15,237,755	(265,199)	1,329,775	820,946	6,742,478	11,169,484	12,400,000	32,200,000	كما في 1 يناير 2015
163,351	(797,380)	960,731	960,731	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
1,534,512	26,368	1,508,144	-	83,506	1,202,729	221,909	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,697,863	(771,012)	2,468,875	960,731	83,506	1,202,729	221,909	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(1,241,830)	(1,241,830)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الناتج من حيازة شركة تابعة
(1,610,000)	-	(1,610,000)	(1,610,000)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح
(565,812)	(565,812)	-	(93,388)	-	-	-	46,694	46,694	-	-	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
83,629,173	3,135,059	80,494,114	14,495,098	(181,693)	2,532,504	1,042,855	6,789,172	11,216,178	12,400,000	32,200,000	كما في 31 ديسمبر 2015

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	إيضاحات	
5,701,795	(9,326,884)		أنشطة التشغيل
-	3,982,625	3	(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب
1,064,357	582,705	8	تعديلات لمطابقة (خسارة) ربح السنة بصافي التدفقات النقدية:
3,273,450	4,564,097	8	إطفاء عقار مستأجر
3,824	(26,000)		التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(3,752,978)	-	9	خسائر انخفاض قيمة عقار مستأجر
55,888	58,312		أرباح (خسائر) من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(55,097)	(10,799)		ربح إطفاء مطلوبات مالية
(517,257)	(242,407)		خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(1,211,148)	(66,731)	10	إيرادات تمويل
66,984	36,980		إيرادات توزيعات أرباح
728,812	1,887,468		حصة في نتائج شركات زميلة
283,290	181,381	11	استهلاك
(5,974,627)	-	8	تكاليف تمويل
(180,557)	-	12	خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
2,026,841	-	5	استرداد مخصصات انتفت الحاجة إليها
(592,521)	(300,060)		استرداد خسائر انخفاض قيمة مدينين
184,665	164,039		صافي الخسائر من دمج الأعمال
1,105,721	1,484,726		ربح تحويل عملات أجنبية
26,821,361	(10,857,787)		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(545,902)	25,976		
1,412,390	(212,913)		تغييرات على رأس المال العامل:
(27,699,204)	(10,109,729)		مدينون ومدفوعات مقدما
1,094,366	(19,669,727)		عقارات للمتاجرة
(31,907)	-		بضاعة
1,062,459	(19,669,727)		داننون ومصروفات مستحقة
			التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من العمليات
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
			صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التشغيل
(37,170)	(23,317)		أنشطة الاستثمار
(3,951,394)	(501,575)		شراء اثاث وأجهزة كمبيوتر
218,617	72,580		إضافات إلى عقار مستأجر
-	494,067		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	(317,352)		متحصلات من استرداد رأس المال لموجودات مالية متاحة للبيع
-	10,297,608		استثمار في مديني وكالة
-	2,310,786		متحصلات من استرداد رأسمال شركة زميلة
196,513	-		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
147,932	611,732		حيازة شركة تابعة
55,097	10,799		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(3,370,405)	12,955,329		إيرادات تمويل مستلمة
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار
5,064,770	117,907		أنشطة التمويل
(287,671)	(315,945)		تمويل إسلامي إضافي
(2,175,812)	-		تكاليف تمويل مدفوعة
2,601,287	(198,038)		توزيعات أرباح مدفوعة
391,028	244,218		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
684,369	(6,668,218)		تعديل تحويل عملات أجنبية
9,839,470	10,523,839		(النقص) الزيادة في الارصدة لدى البنوك والنقد
10,523,839	3,855,621		الارصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
			الارصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 23 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة، تم تأسيسها في الكويت، وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تأسست الشركة الأم بتاريخ 8 أبريل 2003 وفقاً للنظام الأساسي للشركة الموثق بإدارة التسجيل والتوثيق العقاري في وزارة العدل تحت رقم 1416 مجلد 1. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في الطابق 43- برج الراية 2 - الشرق - شارع الشهداء مدينة الكويت - الكويت. تقوم الشركة الأم بأنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لمجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("عارف") (الشركة الأم الوسيطة) وهي شركة مساهمة مقفلة تم تأسيسها في دولة الكويت وهي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ("الشركة الأم الكبرى") وهو بنك إسلامي مسجل لدى بنك الكويت المركزي وأسهمه مدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (بشار إليهما معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 16 مارس 2017 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية العادية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم القيام بالأنشطة وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كالتالي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية والقيود على إنشاء قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
3. إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في مقدمي هذه الخدمة.
4. تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
5. القيام بجميع أعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
7. تنظيم المعارض العقارية المتعلقة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
8. إقامة المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
9. تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
10. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي.
11. استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مختصة.

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، سوف يتم تفعيل القانون الجديد بأثر رجعي اعتباراً من 26 نوفمبر 2012. تم إصدار اللائحة التنفيذية الجديدة للقانون رقم 1 لسنة 2016 بتاريخ 12 يوليو 2016 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 17 يوليو 2016 والتي بموجبها تم إلغاء اللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

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

أساس القياس

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل ليتضمن قياس العقار المستأجر العقارات الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي المدفوعة مقدماً، والموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وفقاً للقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق التعديلات التالية على المعايير الحالية ذات الصلة بالمجموعة والتي تسري اعتباراً من 1 يناير 2016.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 38: توضيح الطرق المقبولة للاستهلاك والإطفاء
توضح التعديلات أساس معيار المحاسبة الدولي 16: عقار وآلات ومعدات، ومعيار المحاسبة الدولي 38: الموجودات غير الملموسة الذي يشير إلى أن الإيرادات تعكس نمط المزايا الاقتصادية الناتجة من تشغيل الأعمال (التي يمثل الأصل جزءاً منها) بدلاً من المزايا الاقتصادية المستهلكة من خلال استخدام الأصل. نتيجة لذلك، لا يمكن استخدام طريقة تعتمد على الإيرادات لاستهلاك العقار والآلات والمعدات؛ ولا يجوز استخدامها إلا في ظروف محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة. تسري هذه التعديلات في المستقبل وليس لها أي تأثير على المجموعة في ضوء عدم استخدام المجموعة لطريقة تعتمد على الإيرادات في استهلاك موجوداتها غير المتداولة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 مبادرة الإفصاح

تعمل التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" على توضيح متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 الحالية دون تغييرها بصورة جوهرية. توضح التعديلات ما يلي:

- 1- متطلبات التأثير المادي في معيار المحاسبة الدولي 1
- 2- يجوز تقسيم البنود المحددة في بيان (بيانات) الدخل والإيرادات الشاملة الأخرى وبيان المركز المالي
- 3- لدى الشركات المرونة فيما يتعلق بترتيب عرض الإفصاحات حول البيانات المالية
- 4- يجب عرض الحصة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة أو شركات المحاصة التي تتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية إجمالاً كبند واحد وتصنيفها بين تلك البنود التي سيتم أو لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل

إضافة إلى ذلك، توضح التعديلات المتطلبات التي تنطبق عند عرض قيم الإجمالي الفرعي الإضافية في بيان المركز المالي وبيان (بيانات) الدخل والإيرادات الشاملة الأخرى. إن هذه التعديلات ليس لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

دورة التحسينات السنوية 2012-2014

معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين

يوضح التعديل أنه يجب قياس عمق السوق الذي يتم فيه تداول سندات الشركات عالية الجودة بناءً على العملة التي تم تسجيل الالتزام بها وليس مقابل عملة الدولة التي يقع بها الالتزام. وفي حالة عدم توافر سوق عميق لتداول سندات الشركات عالية الجودة بهذه العملة، فيجب استخدام أسعار السندات الحكومية. يطبق هذا التعديل في المستقبل. إن هذا التعديل لم يكن له أي تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات

عقود الخدمات

يوضح التعديل أن عقد الخدمات الذي يتضمن أتعاباً يمكن أن يمثل سيطرة مستمرة على أصل مالي. ويجب على الشركة تقييم طبيعة الأتعاب والترتيب مقابل الإرشادات المتعلقة بالسيطرة المستمرة الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 7 لكي يتم تقييم ما إذا كانت الإفصاحات مطلوبة أم لا. كما يجب تقييم عقود الخدمات لتحديد تلك العقود التي تشكل سيطرة مستمرة على أن يتم ذلك بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، فلا توجد ضرورة لعرض الإفصاحات المطلوبة لأية فترة تبدأ قبل الفترة السنوية التي تقوم فيها الشركة بتطبيق التعديلات لأول مرة.

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة و المعدلة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء
أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 15 مبادئ تحقق الإيرادات ويسري على جميع العقود المبرمة مع عملاء. إلا أن إيرادات الفوائد والأتعاب التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الأدوات المالية وعقود التأجير فيستمر تحققها خارج نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتخضع لقواعد المعايير السارية (مثل المعيار الدولي للتقارير المالية 19، والمعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير).

تتحقق الإيرادات بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 كبضاعة، ويتم تحويل الخدمات إلى بضاعة وخدمات في نطاق تقدير القائم بالتحويل للحق في البضاعة والخدمات. كما يحدد المعيار مجموعة شاملة من متطلبات الإفصاح بشأن طبيعة الإيرادات وتوقيتها وعدم التأكد منها والتدفقات النقدية ذات الصلة مع العملاء.

لا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 15، وتقوم حالياً بتقييم أثره على المجموعة، كما لا تتوقع أي تأثير رمادي من تطبيق هذا المعيار.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية معيار جديد للمحاسبة عن عقود التأجير- المعيار الدولي للتقارير المالية 16- في يناير 2016. إن المعيار الجديد لا يتضمن تغييرات جوهرية تتعلق بالمحاسبة عن عقود التأجير بالنسبة للمؤجر. إلا أنه يتطلب من المستأجر تسجيل أغلب عقود التأجير في الميزانية العمومية تحت بند التزامات عقود تأجير مع الأصل المرتبط بحق الاستخدام. ويجب على المستأجر تطبيق نموذج فردي لكافة عقود التأجير المحققة وله أن يختار عدم تسجيل عقود التأجير "قصيرة الأجل" وعقود التأجير المرتبطة بموجودات "منخفضة القيمة". بشكل عام، يتم التعامل مع نموذج تحقق الأرباح أو الخسائر لعقود التأجير المحققة بنفس الطريقة المتبعة اليوم للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي على أن يتم تحقق الفوائد ومصروفات الاستهلاك بصورة مستقلة في بيان الدخل المجموع.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر على أن يتم تطبيق معيار الإيرادات- المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في نفس التاريخ. يجب على المستأجر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من خلال التطبيق الكامل بأثر رجعي أو التطبيق المعدل بأثر رجعي. ولا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتقوم حالياً بتقييم أثر المعيار على المجموعة ولا تتوقع أي تأثير جوهري لتطبيق هذا المعيار.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في يناير 2016 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي توضح طريقة المحاسبة عن موجودات الضرائب المؤجلة لأدوات الدين المقدرة بالقيمة العادلة لأغراض المحاسبة والمقدرة بالتكلفة لأغراض الضرائب. يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2017. ولا توقع المجموعة أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة حيث يتم قياس كافة أدوات الدين للمجموعة وفقاً للتكلفة المطفأة.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي تسيطر عليها الشركة الأم) كما في 31 ديسمبر 2016. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- تعرض لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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

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

عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة، تعمل المجموعة على عدم تحقق الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة)، والمطلوبات والحصص غير المسيطرة وغير ذلك من بنود حقوق الملكية مع تحقق أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع. ويتم تحقق أي استثمار محتفظ به وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2016	2015		
محتفظ بها مباشرة:				
أنشطة المقاولات والأنشطة العقارية	100%	100%	المملكة العربية السعودية	شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة
شركة عقارية	100%	100%	الكويت	شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.
شركة عقارية	100%	100%	الكويت	شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
أنشطة عقارية	40%	40%	الكويت	شركة محاصة الصفوة *
أنشطة التجارة العامة والمقاولات	100%	100%	الكويت	شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
أنشطة عقارية	62.11%	62.11%	الكويت	("ماس العالمية") شركة محاصة القبلة (إيضاح 5)
محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية				
إدارة مشاريع عقارية	100%	100%	مصر المملكة العربية السعودية	شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.
إدارة مشاريع عقارية	99.5%	100%		شركة ماس الأولى ذ.م.م.
إدارة مشاريع عقارية	99%	100%	مصر	شركة ماس العالمية الأولى تورز

* بالرغم من أن المجموعة تمتلك أقل من حصة ملكية بنسبة 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفتها مدير شركة المحاصة وتتعرض للمخاطر على العائد المتغير (العائد على الاستثمار وأتعاب الإدارة) وأيضاً القدرة على التأثير على عائدها عن طريق ممارسة السيطرة على أنشطة شركة محاصة الصفوة وبالتالي تم تجميع شركة محاصة الصفوة ضمن المجموعة.

تم الإفصاح عن المعلومات المالية عن الشركات التابعة ذات الحصص الجوهرية غير المسيطرة في إيضاح 14.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق بها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم باستثناء الخصومات والتخفيضات. تقوم المجموعة بتقييم إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل على أنها شركة أساسية تعمل عن نفسها في معظم ترتيبات إيراداتها. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب أيضاً توفرها قبل تحقق الإيرادات.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

1. تتمثل الإيرادات في إيرادات تأجير وقيمة البضاعة الصادر بها فواتير والخدمات المقدمة من قبل المجموعة من خدمات الضيافة.
2. تتحقق إيرادات أتعاب الإدارة والحوافز وأتعاب الترتيبات والاستشارات وأتعاب التوظيف عند اكتسابها فور تقديم الخدمات المنصوص عليها وفقاً لاتفاقيات هذه الخدمات.
3. تتحقق إيرادات العمولات عند إتمام اتفاقية المبيعات.
4. تتحقق أرباح (خسائر) بيع العقارات الاستثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.
5. تتحقق إيرادات التمويل على أساس توزيع نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دورياً ثابتاً بناء على صافي الرصيد القائم.
6. تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة وإنشاء أصل يستغرق فترة جوهريّة من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكلفة ذلك الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الأصل للغرض المعد من أجله أو لبيعه. تتحقق تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في فترة تكبدها.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الضرائب

(1) ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5% من ربح الفترة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

(2) الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزير المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

(3) ضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

يتم احتساب الضريبة على الشركات التابعة الأجنبية على أساس معدلات الضرائب المطبقة والمنصوص عليها وفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تقوم المجموعة باختيار ما إذا كان سيتم قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروف ويتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة. ويتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عند تحقيق دمج الأعمال على مراحل، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ الحيازة من خلال بيان الدخل المجموع. ويتم عندئذ احتسابها عند تحديد الشهرة.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجموع.

بعد التحقق المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة المدرجة بالدفاتر للعملية عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العملية. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعملية المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

أثاث وأجهزة كمبيوتر

يتم إدراج الأثاث وأجهزة الكمبيوتر بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات إلى قيمها التخريدية كما يلي:

* أثاث وتركيبات	من 3 إلى 5 سنوات
* أجهزة كمبيوتر	من 3 إلى 4 سنوات

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للأثاث وأجهزة الكمبيوتر لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة المدرجة بالدفاتر قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر وعندما تكون القيمة المدرجة بالدفاتر مسجلة بأكثر من مبلغها المقدر والممكن استرداده، تخفض قيمة الموجودات إلى مبلغها الممكن استرداده الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الأثاث وأجهزة الكمبيوتر التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل.

يتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الأثاث وأجهزة الكمبيوتر المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع كمصروف عند تكبدها.

إن بند الأثاث وأجهزة الكمبيوتر وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحققه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم تحقق الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق الأصل.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين يمثل عقد تأجير أو يحتوي على إيجار يتم استناداً إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييم ما إذا كان استيفاء هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة أم أن الترتيب ينقل الحق في استخدام الأصل حتى في حالة إن كان الحق غير مذكور صراحة في الترتيب.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجر

إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للمجموعة كافة المخاطر والمزايا الهامة المرتبطة بملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر أو القيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير أيهما أقل. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تدر معدلاً ثابتاً من الربح على الرصيد المتبقي من الالتزام. وتنعكس مصروفات التمويل مباشرة في بيان الدخل المجموع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير (تتمة)

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجر (تتمة)

يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير في حالة عدم وجود تأكيد معقول بأن المجموعة ستحصل على الملكية بنهاية فترة عقد التأجير.

تسجل الزيادة في القيمة العادلة كفائض إعادة تقييم ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. إذا كانت زيادة إعادة التقييم تعكس الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فيتم إضافتها إلى بيان الدخل المجمع. يجب أن يسجل الانخفاض في التقييم ضمن بيان الدخل المجمع، باستثناء إلى الحد الذي يعكس فيه فائض إعادة تقييم حالي.

عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الموجودات كعقود تأجير تشغيلي. وتضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة بشأن التفاوض حول عقود التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر وتتحقق على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تحقق إيرادات تأجير. يتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

استثمار في شركات زميلة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

إن الاعتبارات الخاصة بتحديد التأثير الجوهرى أو السيطرة المشتركة هي نفس الاعتبارات اللازمة لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. كما أن أي تغير في الإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركات المستثمر فيها يعرض كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عند وجود تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في هذا التغير، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في بيان التغيرات في حقوق الملكية. ويتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

ويتم إدراج مجمل حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر في مقدمة بيان الدخل المجمع في بند منفصل عن ربح التشغيل وهو يمثل في الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية للشركة الزميلة مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقق خسارة انخفاض في قيمة استثمارها في الشركة الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر، ثم تدرج الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الدخل المجمع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. كما تسجل أي فرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستثنى من ذلك تكلفة الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة المحددة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمي عقارات مستقلين ومعتمدين بصورة دورية باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري. تدرج الأرباح (الخسائر) الناتجة من التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع. أما بالنسبة للعقارات الاستثمارية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة معقولة فيتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة المتراكم، إن وجد. تحصل المجموعة على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من اثنين من مقيمي العقارات المعتمدين المستقلين، وتقوم بتسجيل التقييم الأدنى من التقييمين بصفته القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في دفاترها.

يتم عدم تحقق العقار الاستثماري عندما يتم بيعه أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو (خسائر) من سحب أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة السحب من الاستخدام أو البيع.

تتم التحويلات إلى أو من العقار الاستثماري في حالة التغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المقدرة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستعمال. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً وتقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للأثاث وأجهزة الحاسب الآلي حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

العقارات للمتاجرة

يحتفظ بالعقار الذي تم حيازته أو إنشاؤه لغرض البيع في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ به لغرض التأجير أو لرفع قيمته الرأسمالية كمخزون عقارات ويقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار للوصول إلى الحالة الضرورية لإجراء البيع.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ناقصاً التكاليف للإتمام والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

بضاعة

إن البضاعة المتمثلة في صكوك (حقوق تأجير) تدرج بالقيمة المدرجة بالدفاتر أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. بالنسبة للمجموعة، تمثل القيمة المدرجة بالدفاتر التكلفة الأصلية للبضاعة. وتستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية متوقع تكبدها عند البيع.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" أو "قروض ومدينون" أو "موجودات مالية متاحة للبيع". تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة باستثناء في حالة الموجودات المالية المسجلة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، حيث يتم تسجيل تكاليف المعاملة في بيان الدخل المجموع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني محدد من خلال اللوائح أو الأعراف السائدة في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين ومديني الوكالة والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والموجودات المالية المتاحة للبيع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

مدينون ومدينو وكالة

هي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهي غير مسعرة في سوق نشطة. بعد التحقق المبدي، يتم إدراج المدينين ومديني الوكالة بالتكلفة المطفاة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً مخصص أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تأخذ المحاسبة في الحسبان عند الحيازة أي علاوة أو خصم عند الحيازة وتتضمن تكاليف المعاملة والرسوم والتي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. تشطب الديون المعدومة عندما يصبح استردادها غير ممكن.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تشمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبدي، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. تصنف الموجودات المالية كـ "محتفظ بها لأغراض المتاجرة"، إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لاستراتيجية الاستثمار الموثقة. ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها لغرض المتاجرة. كما يتم تسجيل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج صافي التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

موجودات مالية متاحة للبيع

تشمل الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وهي تلك الموجودات المالية غير المشتقة غير المؤهلة للتصنيف ضمن القروض والمدينين أو الموجودات المحتفظ بها حتى الاستحقاق أو الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

بعد القياس المبدي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر كإيرادات شاملة أخرى في التغير المتراكم في القيمة العادلة حتى يتم عدم تحقق الاستثمار، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الربح أو الخسارة المتراكمة في بيان الدخل المجموع. إن الاستثمارات لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجدت.

عدم تحقق الموجودات المالية

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة أو ما ينطبق عليه ذلك) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع"، وإما: (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل، أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها فقدت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من أصل أو عندما تدخل المجموعة في ترتيب القبض والدفع ولم تقم بالتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو لم تفقد السيطرة على الأصل، يتحقق الأصل بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل التزام ذي صلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

عندما تأخذ السيطرة المستمرة شكل ضمان على الأصل المحول، يتم قياس مدى السيطرة بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداذه، أيهما أقل.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم في تاريخ كل تقارير مالية إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلًا ماليًا محددًا أو مجموعة موجودات مالية انخفضت في قيمتها. يعتبر الأصل أو مجموعة الموجودات المالية منخفضة القيمة فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبني للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث (أو أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأصلية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية المرتبطة بحالات التأخير.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة فردية لما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بصورة فردية. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. ولا يتم إدراج الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (مع استبعاد خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكديدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للموجودات المالية.

في حالة إجمالي المدينين، يتم احتساب مخصص عند وجود دليل موضوعي (مثل احتمال الإعسار أو مواجهة صعوبات مالية جوهرية للمدين) على أن المجموعة لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للفاخرة. يتم خفض القيمة المدرجة بالدفاتر للمدينين من خلال استخدام حساب مخصص. تشطب الديون منخفضة القيمة عند تقدير عدم إمكانية تحصيلها.

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات تعرضت لانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كممتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الأصل المالي مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في الأسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ "مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة". تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبني.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، في حالة القروض والسلف.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

المطلوبات المالية (تتمة)

التحقق المبني والقياس (تتمة)

تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والتزام بموجب عقد تأجير تمويلي، والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الدائنون والمصروفات المستحقة

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

دائنو مرابحة

يتمثل دائنو المرابحة في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تدرج أرصدة المرابحة الدائنة بمجمل المبالغ الدائنة، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنو إجارة

يتمثل دائنو الإجارة في معاملة إسلامية تتضمن الشراء والبيع الفوري لأصل ما بالتكلفة زائداً ربح متفق عليه. تتم تسوية المبلغ المستحق على أساس السداد المؤجل. يتم تسجيل الربح المستحق كمصروفات على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح المتعلق بها والرصيد القائم.

يتم احتساب التكلفة المطفأة آخذاً في الاعتبار أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يدرج إطفاء معدل الربح الفعلي كتكاليف تمويل ضمن بيان الدخل المجموع.

عدم تحقق المطلوبات المالية

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني ملزم حالياً بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة وعقود التأجير التشغيلي المدفوعة مقدماً بالقيمة العادلة بتاريخ كل تقارير مالية.

القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

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

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

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

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

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

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

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المطابقة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخير الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى أو أسعار المتداولين.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

تستند القيمة العادلة للموجودات غير المالية على اليات التقييم المحددة من قبل خبراء تقييم مستقلين (الإيضاح 8).

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

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

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن أصلاً ما قد انخفضت قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفف إلى مبلغه الممكن استرداده. عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع ضمن تلك المصروفات التي تتوافق مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء للأرض أو المبنى الذي سبق إعادة تقييمه حيث تؤخذ إعادة التقييم إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. في هذه الحالة، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى حد المبلغ المسجل لأي إعادة تقييم سابقة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

بالنسبة للموجودات التي لا تتضمن شهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقدر المجموعة المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. في هذه الحالة، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى المبلغ الممكن استرداده. إن المبلغ الزائد لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع إلا إذا كان الأصل مدرج بمبلغ معاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس كزيادة إعادة تقييم.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي للموظفين وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى برنامج التأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروف عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

تقوم المجموعة بعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملات.

كما يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لسعر الصرف الفوري للعملة الرئيسية السائد بتاريخ التقارير المالية.

تؤخذ جميع الفروق الناتجة من تسوية أو تحويل البنود النقدية إلى بيان الدخل لكل شركة ذات صلة باستثناء كافة البنود النقدية التي تقدم تغطية فعالة لصافي الاستثمار في عملية أجنبية، حيث تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع صافي الاستثمار حيث يتم تسجيلها في ذلك الوقت ضمن بيان الدخل المجمع. إن رسوم الضرائب والإعفاءات الخاصة بفروق تحويل العملات لتلك البنود النقدية تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف في التاريخ الذي يتم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لسعر الصرف السائد في تاريخ التقارير المالية، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. تسجل الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجمع.

يتم معاملة الشهرة الناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات تعكس القيمة العادلة على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة كموجودات ومطلوبات للعملية الأجنبية ويتم تحويلها بسعر الإقفال.

الموجودات والمطلوبات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات الطارئة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلائي نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صافياً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد هذه المخصصات، يتم تحقق مبلغ الاسترداد كأصل مستقل فقد عندما يكون الاسترداد مؤكداً. وتعرض المصروفات المتعلقة بالمخصص في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

توزيعات الأرباح على الأسهم العادية

يتم تحقق توزيعات الأرباح على الأسهم العادية كالتزام وتخصم من حقوق الملكية عند اعتمادها من قبل مساهمي الشركة الأم.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة الشركة الأم وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الاستثمارات

تعمل الإدارة على اتخاذ قرار عند حيازة الاستثمارات بشأن ما إذا كان يجب تصنيفها كموجودات مالية متاحة للبيع أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

وتقوم الإدارة بتصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازة هذه الموجودات بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير ويمكن تحديد القيمة العادلة لتلك الاستثمارات بصورة موثوقة منها.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد أيضاً على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية، عند عدم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوفر لها قيم عادلة متاحة وإذا كانت التغيرات في القيمة العادلة مسجلة كجزء من بيان الدخل المجمع في حسابات الإدارة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المجمع.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كممتاحة للبيع.

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة العقار لتحديد سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به للتطوير أو عقار مستأجر أو عقار استثماري.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن سياق الأعمال العادي.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية التطوير.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو بغرض ارتفاع قيمته الرأسمالية أو لاستخدام مستقبلي غير محدد، كما تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار مستأجر إذا تم حيازته لغرض الاستخدام في المستقبل ومن المقرر أن يكون ضمن عمليات أو لتوليد تدفقات نقدية تشغيلية.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي تنطوي على مخاطرة جوهرية بأن تؤدي إلى تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية التالية:

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع المصنفة كموجودات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند وجود دليل موضوعي آخر على الانخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب اتخاذ أحكام جوهرية. عند اتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم عدة عوامل من بينها الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة للاستثمار عن تكلفته وإلى أي مدى ذلك.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. وبالنسبة للمبالغ الجوهرية بصورة فردية، يتم هذا التقدير على أساس فردي. يتم على أساس مجمع تقييم المبالغ غير الجوهرية بصورة فردية ولكن التي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى أسعار معلنة في أسواق نشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم تشمل نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق معروضة إن أمكن، ولكن إن لم يكن ذلك ممكناً، يلزم استخدام درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان والتقلب. يمكن أن تؤثر أي تغيرات في هذه التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام التقديرات والافتراضات المختلفة ولكن المعقولة بدرجة متساوية على القيمة المدرجة بالدفاتر للقروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.

تقييم العقارات الاستثمارية والعقار المستأجر

بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر، يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومسجلين أو بالرجوع إلى معاملات حديثة لعقارات مماثلة. وفقاً لسياسة المجموعة تم الحصول على تقييمين من اثنين من مقيمي العقارات المستقلين لتقييم القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2016. بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر، والتي لا تتوفر لها بيانات السوق المقارنة نظراً لطبيعة العقارات، يتم استخدام أساليب التقييم التي تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية. يتم تقييم العقار الاستثماري المحتفظ به بغرض رفع قيمته الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة القائمة على السوق، باستخدام أسعار السوق المماثلة المعدلة لتعكس عوامل محددة في السوق مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر مبينة بالتفصيل في الإيضاح 8.

3- إيرادات وتكاليف تشغيل

2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي
5,583,780	-
إيرادات التشغيل	
إيرادات فندق	
تكاليف التشغيل	
(5,599,036)	-
تكاليف تشغيل فندق	
(3,982,625)	-
إطفاء عقار مستأجر	
(9,581,661)	-

4- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 2,014,248 دينار كويتي (2015: 2,376,368 دينار كويتي)، وتتضمن مبلغ وقدره لا شيء دينار كويتي (2015: 729,754 دينار كويتي) الذي يمثل مصروفات ما قبل التشغيل والمتعلقة ببرج القبة.

5- دمج الأعمال

خلال السنة السابقة، قامت الشركة الام بشراء حصة ملكية اضافية في شركة محاصة القبة (التي سبق المحاسبة عنها بصفتها استثمار في شركة زميلة) لقاء مقابل نقدي بمبلغ 22,500,000 دولار امريكي (ما يعادل 6,808,050 دينار كويتي) ما أدى إلى زيادة حصة ملكية الشركة الام من 37.11% إلى 62.11%. ونتيجة لذلك، أصبحت شركة المحاصة شركة تابعة للمجموعة وتم تجميعها اعتباراً من تاريخ ممارسة السيطرة.

5- دمج الاعمال (تمة)

تم تنفيذ عملية دمج الاعمال لشركة محاصة القبلية على مراحل. وبناء عليه، قامت المجموعة بتسجيل صافي خسائر من دمج الاعمال بمبلغ 2,026,841 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع، على النحو التالي:

دينار كويتي	خسائر عند الحيازة
(8,843,681)	خسائر إعادة قياس حصة الملكية المحتفظ بها سابقا
(2,466,009)	أرباح تسوية معاملات قائمة سابقا بين المجموعة والشركة المشتراة
9,282,849	
(2,026,841)	صافي الخسائر من دمج الاعمال

6- حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
59,432	-	زكاة
80,200	-	ضريبة دعم العمالة الوطنية
163,952	-	ضرائب خارجية *
5,234,860	541,596	
5,538,444	541,596	

* في 5 يناير 2016، تسلمت الشركة الام إخطار مطالبة بمبلغ 1,891 مليون ريال سعودي (ما يعادل 153 مليون دينار كويتي) من الهيئة العامة للزكاة والدخل -المملكة العربية السعودية- متضمنا الربط الضريبي على الشركة الام للسنوات من 2003 الى 2013؛ بالإضافة الى ضريبة الأرباح الرأسمالية وضريبة دخل الشركات وضريبة الاستقطاع وغرامات ("مطالبات ضريبية"). إضافة إلى ذلك، طالبت الهيئة العامة أيضاً بغرامات عدم التسجيل وغرامات عدم تقديم الإقرارات وغرامات التأخير المترتبة بواقع نسبة 1% عن كل ثلاثين يوم تأخير على تسوية ضريبة الدخل وضريبة الاستقطاع تحتسب من تاريخ الاستحقاق حتى تاريخ السداد. تغطي المطالبة الضريبية معاملات العقارات المملوكة و/ أو المدارة من قبل الشركة الأم والتي تتضمن أبراج زمزم وبكة والمحراب ودار القبلية في المملكة العربية السعودية.

ترى إدارة الشركة الأم أن المطالبة الضريبية لا تعكس التطبيق الصحيح للقوانين الضريبية في المملكة العربية السعودية. كما أن الطبيعة الصحيحة لعمليات الشركة الأم وكذلك الأرقام الرئيسية المستخدمة في احتساب المطالبة الضريبية مختلفة بصورة جوهرية عن النتائج الفعلية للعمليات.

إضافة إلى ذلك، قامت إدارة الشركة الأم بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وتقديم كتاب اعتراض لدى الهيئة العامة. وبالتالي، قام المستشار الضريبي بتقديم كتاب الاعتراض المؤرخ في 2 مارس 2016 لدى الهيئة العامة يغطي بصورة رئيسية ضريبة الأرباح الرأسمالية على التنازل عن حقوق الإيجار والضريبة على عقود إيجار برج بكة والمحراب والإيرادات المقدرة من عمليات برج زمزم وغرامات التأخير وغرامات عدم تقديم الإقرار وغرامات عدم التسجيل وغرامات الإخفاء.

قامت إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة من مستشار ضريبي، بتقدير وتسجيل التزام ضريبي محتمل في بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر 2016 بمبلغ 14,548,428 دينار كويتي (2015: 12,004,980 دينار كويتي) ويمثل الزكاة وضريبة الاستقطاع والغرامات المطبقة. يتضمن الالتزام الضريبي المشار إليه مبلغ 11,795,357 دينار كويتي تم احتسابه من قبل المستشار الضريبي حتى عام 2014، كما تم احتساب مبلغ 2,753,071 دينار كويتي لسنتي 2015 و2016 من قبل إدارة الشركة الام باستخدام نفس طريقة المحاسبة المستخدمة من قبل المستشار الضريبي لتقدير الالتزام الضريبي للسنوات حتى 2014. يتضمن الالتزام الضريبي المحتمل حصة الشركة الام بمبلغ 6.4 مليون دينار كويتي (2015: 5.9 مليون دينار كويتي). وقد قامت المجموعة بتحميل مبلغ 541,596 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 (2015: 5,234,860 دينار كويتي) ويتضمن مبلغ 86,071 دينار كويتي (2015: 130,310 دينار كويتي) ناتج عند تجميع شركتين تابعتين. كما تم إدراج الرصيد بمبلغ 2,001,852 دينار كويتي (2015: 5,796,845 دينار كويتي) كأرصدة مستحقة من الشركات الزميلة التي تخضع أيضاً للمطالبة الضريبية. ولكن، كما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، كان يوجد عدم تأكد مادي حول نتيجة المطالبة الضريبية. يمثل المخصص المسجل في البيانات المالية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2016 أفضل تقدير للالتزام الضريبي الذي قد ينشأ عن المطالبة الضريبية.

7- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة (خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2015	2016	
960,731	(7,983,295)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
3 فلس	(25) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة فإن (خسارة) ربحية الاسهم الاساسية والمخفضة متطابقة للسهم.

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية

أ. عقار مستأجر

يمثل العقار المستأجر "برج القبلة" وهو عقار يقع في المملكة العربية السعودية ويتم تشغيله كفندق من خلال اتفاقية مع أحد مشغلي الفنادق العالميين.

إن الحركة في العقار المستأجر هي كالتالي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,725,115	76,225,925	كما في 1 يناير
41,620,292	-	الناتج من دمج الاعمال
(3,273,450)	(4,564,097)	خسائر انخفاض القيمة
-	(3,982,625)	الاطفاء
10,194,449	501,575	اضافات
-	(2,388,163)	بيع (ايضاح 18)
(40,481)	237,170	حركة اخرى
76,225,925	66,029,785	كما في 31 ديسمبر

استناداً الى تقدير القيمة العادلة لبرج القبلة، سجلت المجموعة خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 4,564,097 دينار كويتي (2015: 3,273,450 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع ضمن "خسائر انخفاض قيمة عقار مستأجر".

يتم اطفاء العقار المستأجر على مدى فترة التأجير المتبقية اعتباراً من تاريخ استخدام الاصل. وكما في تاريخ التقارير المالية، كانت الفترة المتبقية للإيجار هي 13.25 سنة (2015: 14.25 سنة).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة برد مخصص التكاليف المقدرة بمبلغ 5,041,157 دينار كويتي تم احتسابه في سنوات سابقة لهذا العقار إلى بيان الدخل المجموع ضمن "مخصص انتفت الحاجة إليه" حيث تم إنجاز المشروع بصورة كبيرة كما في 31 ديسمبر 2015 وليس من المتوقع أن يتم تكبد أي تكاليف جوهرية إضافية حتى بدء العمليات التشغيلية في فبراير 2016.

ب. عقارات استثمارية

إن الحركة في العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,125,103	19,385,725	في 1 يناير
(1,064,357)	(572,261)	التغير في القيمة العادلة
324,979	74,121	تحركات أخرى
19,385,725	18,887,585	في 31 ديسمبر

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

تم إجراء التغييرات في القيمة العادلة للعقارات الواقعة بالمملكة العربية السعودية خلال السنة استناداً إلى تقييمات خارجية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية نظراً لعدم توافر بيانات السوق المقارنة بسبب طبيعة العقارات.

تم إجراء تغيير في القيمة العادلة للعقار الواقع بالكويت خلال السنة استناداً إلى تقييمات خارجية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين. ويتم تقييم العقار المحتفظ به لزيادة قيمته الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة المتاحة بالسوق باستخدام أسعار السوق المقارنة المعدلة لتناسب عوامل السوق المحددة مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2015: 10,550,000 دينار كويتي) مقابل بعض دائني التمويل الاسلامي (إيضاح 15).

إن صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان الدخل المجمع تتضمن ما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية صافي إيرادات تأجير
(1,064,357)	(572,261)	
2,034,863	2,965,143	
970,506	2,392,882	

فيما يلي وصف طرق التقييم المستخدمة والمدخلات الرئيسية لتقييم العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية:

المدخلات الجوهرية

غير الملحوظة

نوع العقار	طريقة التقييم	غير الملحوظة	النطاق (المتوسط المرجح)	2016	2015
أ. عقار مستأجر برج القبلة – المملكة العربية السعودية * فندق	نموذج التدفقات النقدية المخصومة	المتوسط المقدر لسعر الغرفة بالريال السعودي النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات لكل غرفة متاحة * معدل الاشغال معدل الخصم معدل التضخم معدل ربح التشغيل		843- 562	880- 620
				3.5%-10.5%	2.4%-16.9%
				71% - 66%	71% - 61%
				11.5%	12%
				3.5%	3.5%
				38%-70%	49%-77%
* مركز التسوق	نموذج التدفقات النقدية المخصومة	الايجار السنوي المقدر بالريال السعودي للمتر المربع معدل الاشغال معدل الخصم		6,500	6,500
				65%-95%	65%-95%
				11.65%	11.65%

ب. عقارات استثمارية

أرض في دولة

الكويت

برج بكة – المملكة

العربية السعودية

* النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات = الإيرادات مقابل الغرف المتاحة.

طبقاً لطريقة المقارنة السوقية، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال والذي بموجبه لن يدفع المشتري المحتمل أي مبلغ للعقار بما يزيد عن تكلفة شراء عقار بديل مماثل. ويمثل سعر المتر المربع وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة.

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

طبقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدار عمر الأصل بما في ذلك قيمة البيع أو القيمة النهائية. إن وجدت. تتضمن هذه الطريقة التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية لحصة ملكية في عقار. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم مستقى من السوق للوصول إلى القيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالأصل. يقدر عائد البيع عادة بشكل منفصل وهو يختلف عن معدل الخصم.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الواردة والصادرة عن طريق أحداث مثل مراجعة الإيجارات أو تجديد الإيجار وإعادة التأجير ذي الصلة أو إعادة التطوير أو التجديد. يتم تحديد المدة المناسبة نموذجياً عن طريق أداء السوق المميز لفئة العقار. ويتم تقدير التدفقات النقدية الدورية نموذجياً كإجمالي الإيرادات ناقصاً معدل الشغور والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر التحصيل وحوافز التأجير وتكاليف الصيانة وتكاليف الوكالة والعمولات ومصروفات التشغيل والإدارة الأخرى. بعد ذلك يتم خصم سلسلة إيرادات التشغيل الدورية بالصافي بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع أن وجدت.

تؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في قيمة الإيجار المقدرة ومعدل نمو الإيجار سنوياً إلى احتساب ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة المحسوبة للعقارات بصورة جوهرية. كما تؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع) إلى ارتفاع (انخفاض) القيمة العادلة بصورة جوهرية.

بصورة عامة، يرتبط التغير في الافتراض الموضوع لقيمة الإيجار المقدرة بـ:

- تغير مماثل اتجاهي في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد البيع)
- تغير مقابل في معدل الشغور طويل الأجل

إن الإفصاحات الكمية للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2016 هي كالتالي:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المخزلات الجوهرية غير الملحوظة (المستوى 3)	دينام كويتي	الاجمالي	دينام كويتي
2016			
عقار مستأجر			
المملكة العربية السعودية			
66,029,785	66,029,785		
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
10,550,000	10,550,000		
8,337,585	8,337,585		
2015			
عقار مستأجر			
المملكة العربية السعودية			
76,225,925	76,225,925		
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
10,550,000	10,550,000		
8,835,725	8,835,725		

9- ربح إطفاء مطلوبات مالية وعقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما

قامت الشركة الام بالتوقيع على اتفاقية تسوية مع مطور برج زمزم. وبناءاً على سداد القسط الأخير خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، سجلت الشركة الام ربحاً بمبلغ 3,752,978 دينار كويتي في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

إضافة إلى ما تقدم، وخلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014، وافق المطور أيضاً على إعادة تحديد تاريخ بدء تشغيل العقار المستأجر ما أدى إلى تدفقات نقدية تشغيلية إضافية من العقار المستأجر لمدة 5 أشهر بدءاً من 1 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030. ونتيجة لذلك، سجلت الشركة الام مبلغ 1,222,470 دينار كويتي ما يمثل القيمة العادلة لمدة التأجير الإضافية 5 أشهر ضمن "عقود تأجير تشغيلي مدفوعة مقدماً" في بيان المركز المالي المجمع.

خلال السنة الحالية، أجرت الشركة الام التقييم العادل لعقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدماً وسجلت انخفاضاً بمبلغ 388,050 دينار كويتي (2015: 1,207,830 دينار كويتي) كاحتياطي إعادة التقييم في بيان الدخل الشامل المجمع.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

10- استثمار في شركات زميلة

القيمة المدرجة بالدفاتر		نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2015	2016	2015	2016		
دينار كويتي	دينار كويتي				
38,947,837	35,452,687	36.69%	36.69%	الكويت	شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")
4,211,461	4,282,015	32.60%	32.60%	الكويت	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م ("أثمان")
43,159,298	39,734,702				

إن الحركة في المبلغ القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كالتالي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
53,156,614	43,159,298	كما في 1 يناير
(2,466,009)	-	المحول كشركة تابعة (إيضاح 5)
(6,574,189)	(3,723,419)	استرداد رأس المال
1,211,148	66,731	حصة في النتائج
34,688	14,219	حصة في إيرادات شاملة أخرى
(5,101)	708,226	حصة في احتياطي إعادة التقييم
(2,310,786)	(495,567)	توزيعات أرباح
112,933	5,214	فروق التحويل عند تحويل عمليات اجنبية
43,159,298	39,734,702	كما في 31 ديسمبر

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ج. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

10- استثمار في شركات زميلة (تمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية عن استثمار المجموعة في شركات زميلة:

	المجموع		الضمان		الزمزم	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
بنيل كويتي	بنيل كويتي	بنيل كويتي	بنيل كويتي	بنيل كويتي	بنيل كويتي	بنيل كويتي
133,043,967	126,835,783	12,825,127	13,041,613	120,218,840	113,794,170	
30,137,283	29,976,721	97,074	1,632,717	30,040,209	28,344,004	
(25,327,397)	(28,267,849)	(2,230)	(1,537,911)	(25,325,167)	(26,729,938)	
137,853,853	128,544,655	12,919,971	13,136,419	124,933,882	115,408,236	حقوق الملكية
-	-	32.60%	32.60%	36.69%	36.69%	نسبة ملكية المجموعة
50,052,201	46,627,605	4,211,461	4,282,015	45,840,740	42,345,590	حصة المجموعة في حقوق الملكية
25,783,515	24,185,891	2,108,473	1,708,850	23,675,042	22,477,041	الإيرادات
(10,717,738)	(13,540,593)	-	-	(10,717,738)	(13,540,593)	تكلفة الإيرادات
(8,346,723)	(8,743,188)	-	-	(8,346,723)	(8,743,188)	الإطفاء و/أو انخفاض القيمة
(3,185,542)	(1,531,258)	(24,017)	(15,715)	(3,161,525)	(1,515,543)	مصرفات عمومية وإدارية
3,533,512	370,852	2,084,456	1,693,135	1,449,056	(1,322,283)	(خسارة) ربح السنة
1,211,148	66,731					صافي الحصة في النتائج

تم احتساب القيمة المدرجة بالدفاتر للزمزم بالصافي بعد خصم مبلغ 6,892,903 دينار كويتي (2015: 6,892,903 دينار كويتي) الناتج من معاملات محدودة في السنوات السابقة.

كما في 31 ديسمبر 2016، لم يكن لدى الشركات الزميلة مطلوبات طارئة أو التزامات رأسمالية (2015: لا شيء).

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

11- موجودات مالية متاحة للبيع

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,743,402	4,662,464	أوراق مالية غير مسعرة
2,429,681	2,140,128	صناديق عقارية غير مسعرة
7,173,083	6,802,592	

إن الأوراق المالية غير المسعرة تشمل استثمارات بمبلغ 518,033 دينار كويتي (2015: 564,615 دينار كويتي) والمدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن التنبؤ بها ونقص الوسائل الأخرى المناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق فيها لهذه الاستثمارات.

قامت المجموعة خلال السنة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 181,381 دينار كويتي (2015: 283,290 دينار كويتي) مقابل صندوق عقاري غير مسعر استناداً إلى المعلومات المتاحة.

إن إدارة الشركة الأم ليست على دراية بأي ظروف قد تشير إلى أي انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات في تاريخ التقارير المالية.

تم عرض الجدول الهرمي للقيمة العادلة لغرض تحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم في إيضاح 22.

12- مدينون ومدفوعات مقدماً

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,540,352	2,741,655	مدينون تجاريون
3,101,684	4,378,248	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
2,279,667	2,302,557	دفعات مقدماً إلى مقاولين
122,650	126,491	مصروفات مدفوعة مقدماً
85,390	184,278	مدينون آخرون
8,129,743	9,733,229	

كما في 31 ديسمبر 2016، انخفضت قيمة الارصدة التجارية المدينة بمبلغ 4,664,761 دينار كويتي (2015: 4,664,761 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها بالكامل. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات على الارصدة المدينة.

إن الحركة في مخصص انخفاض قيمة الارصدة التجارية المدينة كانت كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,013,989	4,664,761	الرصيد الافتتاحي
(180,557)	-	استرداد خسائر انخفاض القيمة خلال السنة
(8,168,671)	-	المبلغ المعكوس عند حيازة شركة محاصة القبلية
4,664,761	4,664,761	الرصيد الختامي

إن تحليل الارصدة التجارية المدينة غير منخفضة القيمة هو كما يلي:

المتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة					غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	الإجمالي	
أكثر من 120 يوماً	90 إلى 120 يوماً	60 إلى 90 يوماً	30 إلى 60 يوماً	أقل من 30 يوماً			
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,444,698	81,869	191,028	145,951	878,109	-	2,741,655	31 ديسمبر 2016
1,219,368	228,632	203,228	127,018	762,106	-	2,540,352	31 ديسمبر 2015

13- رأس المال والاحتياطي القانوني والاختياري

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع نقدا من 322,000,000 (2015: 322,000,000) سهم بقيمة 100 فلس للسهم
32,200,000	32,200,000	

لم يصدر مجلس الادارة أي توصية بتوزيع ارباح نقدية (2015: لا شيء) للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2016 ويخضع ذلك الى موافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين. وافقت الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 26 مايو 2016 على اصدار توزيعات ارباح نقدية بمبلغ لا شيء للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015.

في 23 فبراير 2015، وافقت الجمعية العمومية السنوية على اصدار توزيعات ارباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 الى مساهمي الشركة الام المسجلين في تاريخ الجمعية العمومية.

الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال. لم يتم اجراء أي تحويلات خلال السنة حيث تكبدت الشركة الام خسائر خلال السنة.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لدفع توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي الاختياري

طبقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا التحويل بناء على قرار من الجمعية العمومية العادية للمساهمين استناداً إلى توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري. لم يتم اجراء أي تحويلات خلال السنة حيث تكبدت الشركة الام خسائر خلال السنة.

14- شركات تابعة مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بشركات تابعة والتي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الاسم	بلد التأسيس	الحصص غير المسيطرة	2016	2015
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")	الكويت	60%	60%	
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")	الكويت	37.89%	37.89%	
الرصيد المتراكم للحصص غير المسيطرة المادية:				
شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)			5,833,342	5,572,280
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")			(5,083,850)	(2,437,221)
الأرباح (الخسائر) الموزعة للحصص غير المسيطرة المادية:				
شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)			740,998	392,265
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")			(2,626,183)	(1,189,645)

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

14- شركات تابعة مملوكة جزئياً (تتمة)

فيما يلي ملخص المعلومات المالية عن الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.

ملخص بيان الدخل:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلية		
2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,419,149	1,966,810	-	2,799,666	الإيرادات
(228,589)	(98,491)	-	(5,171,787)	تكلفة المبيعات
2,212	1,958	541,118	233,591	إيرادات أخرى
(405,357)	(572,261)	(2,947,638)	(3,782,582)	خسائر من التغير في القيمة العادلة
-	-	-	(975,910)	تكاليف تمويل
(134,721)	(65,062)	(733,215)	(34,050)	مصروفات إدارية
652,694	1,232,954	(3,139,735)	(6,931,072)	(خسارة) ربح السنة
652,694	1,232,954	(3,139,735)	(6,931,072)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
392,265	740,998	(1,189,645)	(2,626,183)	الخاص بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلية		
2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
8,835,726	8,337,585	-	-	عقارات استثمارية
-	-	41,620,292	32,899,550	عقار مستأجر
-	-	-	-	موجودات غير متداولة أخرى
-	-	568,276	1,092,071	مدينون
1,278,517	1,798,925	116,196	124,724	موجودات متداولة أخرى
10,114,243	10,136,510	42,304,764	34,116,345	إجمالي الموجودات
842,469	430,353	48,737,124	47,533,737	دائنون
842,469	430,353	48,737,124	47,533,737	إجمالي المطلوبات
9,271,774	9,706,157	(6,432,360)	(13,417,392)	(عجز الأموال) إجمالي حقوق الملكية
3,699,494	3,872,815	(3,995,139)	(8,333,542)	الخاص بـ:
5,572,280	5,833,342	(2,437,221)	(5,083,850)	مساهمي الشركة الأم
9,271,774	9,706,157	(6,432,360)	(13,417,392)	الحصص غير المسيطرة

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلية		
2015	2016	2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
5,486,656	3,033,578	(17,449,110)	(1,130,306)	أنشطة التشغيل
(844,700)	(162,494)	-	(398,540)	أنشطة الاستثمار
(1,530,000)	(3,710,000)	17,181,900	1,536,398	أنشطة التمويل
3,111,956	(838,916)	(267,210)	7,552	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

15- دائنو تمويل اسلامي

2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
6,045,205	6,914,798	دائني مرابحة - متداولة
(45,205)	(29,868)	ناقصاً: ارباح مؤجلة مستحقة
6,000,000	6,884,930	
20,246,096	20,148,349	دائني اجارة- غير متداولة
-	(905,090)	ناقصاً: ارباح مستحقة مؤجلة
26,246,096	26,128,189	

إن متوسط معدل الربح الخاص بدائني المرابحة هو 5.7% (2015: 5.7%) سنوياً. تم الحصول على ارصدة المرابحة الدائنة بمبلغ لا شئ دينار كويتي (2015: 884,930 دينار كويتي) من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18).

إن دائني المرابحة بمبلغ 6,045,205 دينار كويتي (2015: 6,011,507 دينار كويتي) مكفولة بضمان عقار استثماري بقيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2015: 10,550,000 دينار كويتي) (إيضاح 8).

تمثل أرصدة الاجارة الدائنة تسهيل محدد بمبلغ 25 مليون دينار كويتي تم الحصول عليه من الشركة الام الكبرى لمدة 5 سنوات. وسيتم تجديد التسهيل تلقائياً وجبرياً حتى يتم سداد قيمة التمويل والارباح.

16- التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي

2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
1,779,115	1,811,228	التزامات عقود تأجير
(76,737)	(81,044)	ناقصاً: الجزء المتداول
1,702,378	1,730,184	التزامات طويلة الأجل بموجب عقود تأجير تمويلي

تتعلق الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي بمشروع في المدينة المنورة وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة لصافي القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير لحصص العقارات التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تمويلي والتي تم تصنيفها كعقار مستأجر. وتظهر الأقساط المستحقة خلال 12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي تحت بند مطلوبات متداولة. إن الحد الأدنى لمدفوعات التأجير هو كما يلي:

2016 دينار كويتي	2015 دينار كويتي	
162,020	162,020	2016
163,380	162,020	2017
163,380	162,020	2018
163,380	162,020	2019
2,246,475	2,227,775	بعد ذلك
2,736,615	2,875,855	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير
(957,500)	(1,064,627)	ناقصاً: مبلغ التأجير المقدّر الذي يمثل مصروفات التمويل المتعلقة بالسنوات المستقبلية
1,779,115	1,811,228	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير التمويلي
(76,737)	(81,044)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
1,702,378	1,730,184	الجزء غير المتداول من التزامات عقود التأجير
1,779,115	1,811,228	التزام التأجير
(76,737)	(81,044)	الجزء المتداول
1,702,378	1,730,184	التزام طويل الاجل

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

17- دائنون ومصروفات مستحقة

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
2,021,050	1,664,468	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقارات استثمارية وعقار مستأجر
19,105,299	13,563,280	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
800,218	587,245	مصروفات مستحقة
2,761,913	1,707,488	دفعات مقدما من عملاء
9,461,860	4,976,744	مستحق إلى مدير عقار مستأجر ومقاول صيانة
12,004,980	14,548,428	مخصص ضرائب (إيضاح 6)
6,822,096	7,281,035	مخصص مقابل مدفوعات إلى هيئة تطوير
2,051,865	-	ارصدة دائنة مقابل حيازة شركة تابعة
1,170,004	1,916,153	دائنون آخرون
<u>56,199,285</u>	<u>46,244,841</u>	

تتضمن الارصدة الدائنة والمصروفات المستحقة مبلغ وقدره 2,365,488 دينار كويتي (2015: 647,513 دينار كويتي) والذي يستحق بعد سنة واحدة من تاريخ المركز المالي وبالتالي فقد تم تصنيفه كذمم دائنة غير متداولة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

18- معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات تخضع للسيطرة أو المشتركة أو تأثيراً ملموساً من قبل هؤلاء الأطراف بما في ذلك مشغل الفندق. يتم المرافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

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

2015	2016	أطراف	الشركات	المساهمون	الشركة	الشركة الأم	إعقاب إدارة
دينار كويتي	دينار كويتي	أخرى	الزميلة	الرئيسيون	الأم الوسيطة	الكبرى	إيرادات تمويل
692,938	531,568	341,289	190,279	-	-	-	تكاليف تمويل
8,624	7,606	-	-	-	-	7,606	إيرادات أخرى
(312,284)	(989,717)	-	-	-	(25,335)	(964,382)	إيرادات من عقارات استثمارية وعقار مستأجر
851,306	-	-	-	-	-	-	
110,133	-	-	-	-	-	-	
-	2,388,163	-	-	2,388,163	-	-	معاملات أخرى خلال السنة
74,237	-	-	-	-	-	-	بيع عقار مستأجر
9,282,849	-	-	-	-	-	-	نقل ملكية حصة ملكية في شركة زميلة عند حيازة محاصة القليلة

استرداد مخصص مدين من حيازة شركة محاصة القليلة (إيضاح 5)

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

2015	2016	أطراف	الشركات	المساهمون	الشركة	الشركة الأم	موجودات مالية متاحة للبيع
دينار كويتي	دينار كويتي	أخرى	الزميلة	الرئيسيون	الأم الوسيطة	الكبرى	موجودات مالية مدرجة بالقيمة المعادلة من خلال بيان الدخل
4,178,787	4,144,431	4,144,431	-	-	-	-	أرصدة لدى البنوك ونقد
244,177	185,865	-	-	185,865	-	-	مدينون ومدفوعات مقدما
3,066,285	2,454,252	-	-	-	-	2,454,252	دائنون ومصرفيات مستحقة
3,101,684	4,378,248	3,882,681	495,567	-	-	-	دائنون تمويل اسلامي (إيضاح 15)
19,105,299	13,563,280	7,963	11,170,802	2,384,515	-	-	تتضمن الأرصدة المدينة والدائنة لأطراف ذات علاقة مبلغ 7,764,957 دينار كويتي (2015: 5,796,845 دينار كويتي) ويمثل مبلغ مستحق من شركات زميلة لحساب مطالبة الضريبة للهيئة العامة للزكاة والدخل (إيضاح 6).
20,128,189	20,246,096	-	-	-	-	20,246,096	

18- معاملات مع أطراف ذات علاقة (تتمة)

مكافأة موظفي الإدارة العليا

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتنفيذيين والأعضاء الآخرين في الإدارة العليا خلال السنة هي كما يلي:

2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
746,285	717,306	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
71,699	59,816	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>817,984</u>	<u>777,122</u>	

أوصى مجلس الإدارة بإصدار مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ لا شئ دينار كويتي (2015: لا شئ دينار كويتي).

19- معلومات القطاعات

معلومات القطاعات الرئيسية

تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، إلى قطاعين رئيسيين للأعمال. إن الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات هي كما يلي:

العقارات : شراء وبيع وتطوير وتأجير وإدارة العقارات وعمليات الفنادق
استثمار : إدارة المحافظ الاستثمارية

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء.

يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى إجمالي الإيرادات (الخسائر) بالنسبة لقطاع العقارات، واستناداً إلى العائد على الاستثمار بالنسبة لقطاع الاستثمار.

2016	إدارة عقارات وممتلكات دينار كويتي	استثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	8,962,776	210,095	516,621	9,689,492
نتائج القطاع	(3,629,421)	28,714	(2,314,899)	(5,915,606)
حصة في نتائج شركات زميلة	-	66,731	-	66,731
استهلاك	(36,980)	-	-	(36,980)
إطفاء عقار مستأجر	(3,982,625)	-	-	(3,982,625)
(خسارة) ربح السنة	(7,649,026)	95,445	(2,314,899)	(9,868,480)
الموجودات والمطلوبات	97,104,141	7,305,810	4,923,559	109,333,510
موجودات القطاع	-	39,734,702	-	39,734,702
استثمار في شركات زميلة (إيضاح 10)	-	-	-	-
إجمالي الموجودات	97,104,141	47,040,512	4,923,559	149,068,212
إجمالي المطلوبات	71,332,380	-	3,911,882	75,244,262

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2016

19- معلومات القطاعات (تمة)

2015	ادارة عقارات وممتلكات دينار كويتي	استثمار دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	(404,365)	1,723,790	1,371,252	2,690,677
نتائج القطاع	(12,972,869)	2,539,483	1,371,252	(9,062,134)
حصة في نتائج شركات زميلة	-	1,211,148	-	1,211,148
استهلاك	(66,984)	-	-	(66,984)
استرداد مخصصات انتفت الحاجة اليها	6,174,627	-	-	6,174,627
استرداد خسائر انخفاض قيمة ارصدة مدينة	180,557	-	-	180,557
صافي خسائر من دمج الاعمال	-	(2,026,841)	-	(2,026,841)
ربح من اطفاء مطلوبات مالية (ايضاح 9)	3,752,978	-	-	3,752,978
ربح السنة	(2,931,691)	1,723,790	1,371,252	163,351
الموجودات والمطلوبات	102,040,944	7,417,260	15,960,544	125,418,748
موجودات القطاع	-	43,159,298	-	43,159,298
استثمار في شركات زميلة (ايضاح 10)	-	-	-	-
مجموع الموجودات	102,040,944	50,576,558	15,960,544	168,578,046
مجموع المطلوبات	82,703,967	-	2,244,906	84,948,873

معلومات القطاعات الثانوية

تعمل المجموعة في مناطق جغرافية مختلفة فيما يلي تحليل جغرافي حسب الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات استناداً إلى الموقع:

2016	الكويت دينار كويتي	دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	726,716	8,962,776	9,689,492
موجودات غير متداولة	10,550,000	76,477,619	87,027,619
2015	الكويت دينار كويتي	دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
إيرادات القطاع	878,326	1,812,351	2,690,677
موجودات غير متداولة	10,550,000	87,573,612	98,123,612

تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من اثاث وحاسبات والعقار المستأجر وعقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما والعقارات الاستثمارية.

20- التزامات ومطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2016، كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بتكلفة إنشاءات بمبلغ لا شئ دينار كويتي (2015: 4,865,272 دينار كويتي).

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بتعويض عن التأخير من الشركة الأم بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) للتأخير في تنفيذ المشروع ومختلف التكاليف الأخرى ذات الصلة، وقد قامت الشركة الأم برفع دعوى مضادة للمطالبة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول للتأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية وكما في تاريخ هذه البيانات المالية المجمعة، كانت الدعوى لا تزال منظورة أمام اللجنة. وترى إدارة الشركة الأم، استناداً إلى استشارة المستشار القانوني الممثل للشركة الأم في التحكيم المذكور أعلاه، أن قرار التحكيم من المرجح أن يصدر في صالح الشركة الأم، كما أن المطالبة المضادة المرفوعة من الشركة الأم ضد المقاول أعلى من المبلغ الذي يطالب به المقاول. وبالتالي، كما في 31 ديسمبر 2016، لم تقم المجموعة باحتساب أي مخصص مقابل هذه المطالبة في البيانات المالية المجمعة.

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تكمّن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، حيث تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في بيئة التكنولوجيا وقطاع الأعمال حيث يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

تتحمل إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل نوع من هذه المخاطر والتي تلخص فيما يلي:

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة أحد أطراف الأدوات المالية على الوفاء بالتزامه وبذلك يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة الشركة الأم أن تسيطر على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.

تتبع المجموعة عدد من السياسات والإجراءات للحد من مستوى التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي طرف مقابل.

إن الموجودات المالية المنخفضة، والمتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة للمجموعة مفصّل عنها في إيضاح 12.

يعرض الجدول التالي الموجودات المالية للمجموعة والتي ترتبط بمخاطر الائتمان قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	مدينون مدينو وكالة ارصدة لدى البنوك
5,727,426	7,304,181	
-	317,353	
10,522,839	3,854,621	
16,250,265	11,476,155	

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر الائتمان (تتمة)

يمكن تحليل الموجودات المالية لدى المجموعة والتي تحمل مخاطر قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية حسب قطاع الأعمال كما يلي:

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	قطاع الأعمال: بنوك ومؤسسات مالية إنشاءات وعقارات
10,522,839	4,171,974	
5,727,426	7,304,181	
16,250,265	11,476,155	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. ولتجنب هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات غير المخصومة على المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

2016	خلال 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	من 6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي	-	-	163,380	2,573,235	2,736,615
دائنو تمويل إسلامي	6,045,205	-	-	20,246,096	26,291,301
دائنون ومصرفات مستحقة	1,456,999	560,701	40,990,039	3,237,102	46,244,841
مجموع المطلوبات	7,502,204	560,701	41,153,419	26,056,433	75,272,757
التزامات	-	-	-	-	-
2015	خلال 3 أشهر دينار كويتي	من 3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	من 6 إلى 12 شهراً دينار كويتي	أكثر من سنة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي	-	-	162,020	2,713,835	2,875,855
دائنو تمويل إسلامي	6,011,507	903,292	-	25,141,318	32,056,117
دائنون ومصرفات مستحقة	16,631,444	21,537,990	17,382,338	647,513	56,199,285
مجموع المطلوبات	22,642,951	22,441,282	17,544,358	28,502,666	91,131,257
التزامات	-	-	4,865,272	-	4,865,272

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار المفرد أو بالجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الأدوات المالية بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

21- أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

مخاطر معدلات الأرباح

تنشأ مخاطر معدلات الأرباح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الأرباح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهريّة تتعلق بمعدلات الأرباح حيث إن جميع أدواتها المالية الإسلامية ذات معدلات أرباح ثابتة.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأدوات المالية أو تدفقاتها النقدية المستقبلية والنتائج عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تراقب إدارة الشركة الأم المراكز على أساس يومي لضمان المحافظة على هذه المراكز ضمن الحدود الموضوعية.

فيما يلي التأثير على النتائج (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة زيادة بنسبة 5% في أسعار صرف العملات الأجنبية لقاء الدينار الكويتي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة		
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
114,322	49,333	دولار أمريكي
79,037	120,201	ريال سعودي

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال وضع حدود على استثمارات الأفراد وإجمالي الاستثمارات في حقوق الملكية.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل) نتيجة زيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على نتائج السنة		
2015	2016	
دينار كويتي	دينار كويتي	
20,877	15,891	مؤشرات السوق
		الكويت

ليس لدى المجموعة موجودات مالية مسعرة ومتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2016 (2015: لا شيء).

22- قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة.

إفصاحات كمية حول الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2016:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
مخالفات جوهريّة	أسعار مطلقة في	أسواق نشطة	المجموع
(المستوى 3)	(المستوى 1)	(المستوى 1)	دينار كويتي
غير ملحوظة	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,144,431	-	-	4,144,431
2,140,128	-	-	2,140,128
-	185,865	-	185,865

موجودات مالية متاحة للبيع

أوراق مالية غير مسعرة

صناديق عقارية غير مسعرة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

22- قياس القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة باستخدام

2015

مخلات	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع
جوهري غير ملحوظة (المستوى 3)	دينار كويتي	دينار كويتي
4,178,787	-	4,178,787
2,429,681	-	2,429,681

موجودات مالية متاحة للبيع

أوراق مالية غير مسعرة

صناديق عقارية غير مسعرة

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

244,177 244,177

قامت الإدارة بتقييم الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدنيين والدائنين والمصروفات المستحقة تقارب قيمتها المدرجة بالدفاتر بصورة كبيرة بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية (الموجودات المالية والمطلوبات المالية) باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة بمبلغ 518,033 دينار كويتي (31 ديسمبر 2015: 564,615 دينار كويتي) لا تختلف بصورة مادية عن قيمها المدرجة بالدفاتر.

يتم قياس الاستثمار في أوراق مالية غير مسعرة وصناديق مدارة غير مسعرة وفقاً للقيمة العادلة في نهاية كل تاريخ تقارير مالية. يتم تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة استناداً إلى طريقة صافي القيمة المدرجة بالدفاتر باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها والتي يتم تقدير القيمة العادلة للموجودات الأساسية. يتم تقييم الصناديق المدارة غير المسعرة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات أو القيمة السوقية كما هو مفصّل عنها في بيان المحفظة المقدم من مدراء الصناديق.

يكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغيرات في حقوق ملكية المساهمين المجمع غير جوهري في حالة إذا طرأ تغير بنسبة 5% على متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016، لم يكن هناك أي تحويلات بين الأدوات المالية بالمستوى 1 والمستوى 2 ولم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن الأدوات المالية بالمستوى 3.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية بالمستوى 3.

كما في 1 يناير	أرباح محققة في الإيرادات الشاملة الأخرى	صافي المشتريات (والمبيعات والتسويات)	انخفاض القيمة/ الاسترداد المسجل خلال السنة	كما في 31 ديسمبر
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
6,608,468	316,833	-	(640,742)	6,284,559
6,835,290	221,909	-	(448,731)	6,608,468

موجودات مالية متاحة للبيع

استثمارات غير مسعرة

23- إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أقصى قيمة للمساهم. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2016 و 31 ديسمبر 2015.

23- إدارة رأس المال (تتمة)

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل صافي الدين إلى حقوق الملكية والذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال الخاص. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والالتزام بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء الإيرادات غير المكتسبة)، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع ضمن صافي الدين. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً التغيرات المترجمة في القيمة العادلة.

2015 دينار كويتي	2016 دينار كويتي	
26,128,189	26,246,096	دائنو تمويل اسلامي
1,811,228	1,779,115	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
56,199,285	46,244,841	دائنون ومصروفات مستحقة
(10,523,839)	(3,855,621)	ناقصاً: الرصيد لدى البنك والنقد
<u>73,614,863</u>	<u>70,414,431</u>	صافي الدين
<u>79,451,259</u>	<u>71,660,631</u>	إجمالي رأس المال
93%	98 %	صافي الدين إلى معدل حقوق الملكية