

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2018

**تقرير مراقب الحسابات المستقل
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 2018 وبيانات الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية 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 2018 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 مراقب 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

نلفت الانتباه إلى الإيضاح رقم 20 حول البيانات المالية المجمعة والذي يبين أنه خلال سنة 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بمبلغ يعادل قيمة 41 مليون دينار كويتي من الشركة الأم. وقد قامت الشركة الأم في المقابل برفع مطالبة مضادة بمبلغ يعادل 51 مليون دينار كويتي ضد نفس المقاول وذلك للتأخير في إنجاز المشروع. ولا يمكن حالياً تحديد النتيجة النهائية لهذا الأمر وبالتالي، لم يتم احتساب مخصص في البيانات المالية المجمعة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 لأي التزام قد ينشأ عن هذا الأمر.

إن رأينا غير متحفظ فيما يتعلق بهذا الأمر.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للفترة 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.

لقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا المبينة في تقريرنا في قسم "مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة"، بما في ذلك ما يتعلق بتلك الأمور. وبالتالي، تتضمن أعمال التدقيق التي قمنا بها تنفيذ الإجراءات المحددة بما يتوافق مع تقييمنا لمخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة. إن نتائج إجراءات أعمال التدقيق التي قمنا بها، بما في ذلك الإجراءات التي تم تنفيذها لمعالجة الأمور الواردة أدناه، تطرح أساساً يمكننا من إبداء رأي التدقيق حول البيانات المالية المجمعة.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

(أ) تقييم عقار مستأجر

إن العقار المستأجر المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2018 يتم تشغيله كقندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات القندق. يتم قياس العقار المستأجر بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بحقوق الاستئجار وقياسها في السياسات المحاسبية المبينة في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة. تم تحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر من قبل مقيمين معتمدين مستقلين لديهم المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بمواقع وفئة العقار المستأجر الذي يجري تقييمه. كما تم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى طريقة نموذج التدفقات النقدية المخصومة التي تعتمد إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات من كل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين لتقدير القيمة العادلة للعقار المستأجر ضمن الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقار المستأجر وتعقيد عملية التقييم وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقار المستأجر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من أعمال التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى خبراء التقييم المستقلين والتي تم استخدامها كمدخلات لأغراض التقييم. وتم أيضاً تقييم تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. وقد شارك خبراءنا المختصين بالتقييم الداخلي كجزء من مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق عملية تقييم العقارات المستأجرة من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

(ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتألف العقارات الاستثمارية من أرض بدولة الكويت محتفظ بها لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية، وعقارات مكتملة البناء بالمملكة العربية السعودية محتفظ بها لتحقيق إيرادات تأجير. يتم قياس هذه العقارات بالقيمة العادلة على أساس فردي مع تسجيل أي أرباح أو خسائر ناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي تنشأ خلالها. قامت إدارة المجموعة بتعيين مقيمين خارجيين من ذوي المؤهلات المهنية لتقدير القيمة العادلة لعقاراتها الاستثمارية وذلك على أساس سنوي.

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بالمملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة، في حين تم تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت باستخدام طريقة المقارنة بالسوق التي تستند إلى الأدلة السوقية واستخدام الاسعار المقارنة المعدلة وفقاً للعوامل المرتبطة بالسوق مثل طبيعة العقار وموقعه وحالته. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية العقارات الاستثمارية للبيانات المالية المجمعة ككل وتعقيد عملية تقييمها، وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في عملية التقييم، فإننا نعتبر تقييم العقارات الاستثمارية أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية التقييم وكفاءة واستقلالية ونزاهة خبراء التقييم الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة البيانات الخاصة بالعقار والتي قامت المجموعة بتقديمها إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. كما قمنا أيضاً باختبار تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

ج) استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية. بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا وجد دليل موضوعي لتسجيل خسائر انخفاض القيمة لاستثمارها في شركة زميلة استناداً إلى الفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية. يتم تحديد القيمة الممكن استردادها للشركات الزميلة الجوهرية بناءً على القيمة أثناء الاستخدام والتي يتم احتسابها بصورة رئيسية من العقارات المستأجرة الأساسية. وقد تم تقييم هذه العقارات المستأجرة الأساسية من قبل خبير تقييم مستقل معتمد لديه المؤهلات المهنية المعتمدة والخبرة بموقع وفئة العقار المستأجر الذي يتم تقييمه. ويستند التقييم بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات الناتجة من كل غرفة متاحة، 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 للشركات الزميلة. وفي ضوء الأحكام الهامة المتعلقة بتحديد القيمة الممكن استردادها للاستثمار في شركات زميلة، وأهمية الحصة في النتائج والقيمة الدفترية لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة ككل، فإننا نعتبر هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من إجراءات التدقيق التي قمنا بها فيما يتعلق بالحصة في نتائج شركات زميلة، فقد أرسلنا تعليمات تدقيق مفصلة لمدققي الشركات الزميلة للمجموعة والتي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة. حددت تعليمات تدقيق شركات المجموعة مجالات التدقيق الهامة ومخاطر الأخطاء المادية ذات الصلة لأغراض البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ومتطلبات أعداد التقارير للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، ولتقدير انخفاض القيمة الدفترية للشركات الزميلة التي تستند إلى القيمة الممكن استردادها للعقارات المستأجرة الرئيسية، تم تنفيذ إجراءات تدقيق على مستوى المجموعة والتي تضمنت التأكد من موضوعية عملية التقييم ومدى الكفاءة والاستقلالية والنزاهة التي يتسم بها خبراء التقييم الخارجيون. كما قمنا بالتحقق من دقة بيانات كل عقار والمقدمة من المجموعة إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وقمنا باختبار تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية؛ وتقييم معقولية الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المتعلقة بها. وقد شارك خبراء التقييم الداخلي لدينا مع مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق تقييم العقارات المستأجرة بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. يعرض الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة ومطابقتها بالقيمة الدفترية للاستثمار في البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

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

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

معلومات أخرى (تتمة)

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 مراقب 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.

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 تعتزم 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 البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب 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 مراقب 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 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.

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

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

• 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 يشير 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 مراقب 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 مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

• تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة 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 فقط عن رأي التدقيق.

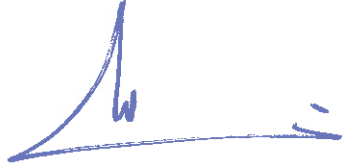
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهري في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلاغهم 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 مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير مراقب الحسابات المستقل
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 بخفائر 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 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، 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 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.


بدر عادل الجادر

بدر عادل الجادر
سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ **EY**

24 مارس 2019
الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	
9,709,825	10,617,787	4	إيرادات التشغيل
(11,333,800)	(10,655,220)	4	تكاليف التشغيل
(1,623,975)	(37,433)		مجمّل الخسارة
			الإيرادات
401,479	729,555	18	أتعاب إدارة
1,260,693	1,298,879		صافي الإيرادات من صكوك
2,133,344	-		إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر
6,097,771	-		رد مخصص انتفت الحاجة اليه
6,541,543	(16,992,258)	8	(مخصص) رد انخفاض قيمة عقار مستأجر
1,194,350	(305,558)	8	صافي (الخسائر) الإيرادات من عقارات استثمارية
10,444	-		رد مخصص عقارات للمتاجرة
			أرباح القيمة العادلة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
63,725	141,623		إيرادات تمويل
35,446	47,373		إيرادات توزيعات أرباح
135,724	165,619		إيرادات أخرى
483,279	430,853		حصة في نتائج شركات زميلة
(1,115,000)	820,764	10	
17,242,798	(13,663,150)		
			المصروفات
(3,175,088)	(2,858,123)	5	مصروفات عمومية وإدارية
(32,370)	(1,846,031)	6	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(34,500)	(29,362)		استهلاك
(84,313)	(99,471)		تخفيض مخزون
(2,284,529)	(3,275,619)		تكاليف تمويل
(473,117)	(61,328)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(108,182)	-		خسائر انخفاض قيمة عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
(6,192,099)	(8,169,934)		
9,426,724	(21,870,517)		(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب
(2,511,660)	(10,077,505)	6	مصروفات الضرائب
(65,000)	-	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
6,850,064	(31,948,022)		(خسارة) ربح السنة
			الخاص بـ
4,311,932	(28,231,521)		مساهمي الشركة الأم
2,538,132	(3,716,501)		الحصص غير المسيطرة
6,850,064	(31,948,022)		(خسارة) ربح السنة
13 فلس	(88) فلس	7	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 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 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
6,850,064	(31,948,022)	(خسارة) ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(77,067)	-	صافي خسائر موجودات مالية متاحة للبيع
1,683	5,820	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة
(176,878)	(272,810)	فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات اجنبية
		صافي الخسائر الشاملة الأخرى للسنة التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(252,262)	(266,990)	(خسائر) إيرادات شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(161,528)	-	التغير في القيمة العادلة لعقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما
	(276,729)	صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
6,112,532	(6,112,532)	إعادة تقييم عقار مستأجر
(1,811,711)	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة
		صافي (الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
4,139,293	(6,389,261)	(الخسائر) الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
3,887,031	(6,656,251)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة
10,737,095	(38,604,273)	الخاص بـ:
8,207,601	(34,473,419)	مساهمي الشركة الأم
2,529,494	(4,130,854)	الحصص غير المسيطرة
10,737,095	(38,604,273)	

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

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
48,472	102,268		الموجودات
92,348,445	66,375,239	8	موجودات غير متداولة
17,880,374	15,621,744	8	أثاث ومعدات
1,772,540	1,772,540	9	عقار مستأجر
34,185,681	32,798,051	10	عقارات استثمارية
6,200,329	-	11	عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
-	4,953,030	11	استثمار في شركة زميلة
-	853,082	11	موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	11	أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	-	11	أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
152,435,841	122,475,954		
249,590	-	11	موجودات متداولة
17,655,908	8,313,657	12	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
530,370	530,370		مدينون ومدفوعات مقدماً
922,684	935,413		عقارات للمتاجرة
541,669	198,019		مخزون
4,637,943	5,575,413		مدينون وكالة
24,538,164	15,552,872		أرصدة لدى البنوك ونقد
176,974,005	138,028,826		
			مجموع الموجودات
32,200,000	32,200,000	13	حقوق الملكية والمطلوبات
12,400,000	12,400,000		حقوق الملكية
11,939,162	11,939,162	13	رأس المال
7,512,156	7,512,156	13	علاوة إصدار أسهم
1,338,442	(1,592,981)	13	احتياطي اجباري
6,770,783	658,251	13	احتياطي اختياري
(477,442)	(335,900)		احتياطي القيمة العادلة
9,598,957	(15,972,049)		فائض إعادة تقييم موجودات
81,282,058	46,808,639		احتياطي تحويل عملات أجنبية
2,539,636	(1,591,218)	14	(خسائر متراكمة) / أرباح مرحلة
83,821,694	45,217,421		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
			إجمالي حقوق الملكية
1,071,784	1,180,887		المطلوبات
19,928,194	43,054,000	15	مطلوبات غير متداولة
15,132,481	14,886,519	16	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
202,559	4,580,418	17	دائون تمويل إسلامي
36,335,018	63,701,824		التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
			دائونون ومصروفات مستحقة
7,197,684	7,585,407	15	مطلوبات متداولة
1,289,121	1,295,840	16	دائون تمويل إسلامي
48,330,488	20,228,334	17	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
56,817,293	29,109,581		دائونون ومصروفات مستحقة
93,152,311	92,811,405		إجمالي المطلوبات
176,974,005	138,028,826		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبد العزيز احمد يوسف الصقر
الرئيس التنفيذي



عبد الله فؤاد عبد الله الشاغب
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

حقوق الملكية الخاصة بـشركة الأم	(خسائر من أرباح)									
	مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	الاحتياطي	احتياطي	إعلان القيمة	احتياطي القيمة	احتياطي	احتياطي	علاوة
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2018 كما سبق	83,821,694	2,539,636	81,282,058	9,598,957	(477,442)	6,770,783	1,338,442	7,512,156	11,939,162	12,400,000
اندر اجه (مفق)	-	-	-	2,660,515	-	-	(2,660,515)	-	-	-
تعديل الانتقال للتطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية و في 1 يناير 2018 (إيضاح 2.3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
كما في 1 يناير 2018 (معدل إدراجه)	83,821,694	2,539,636	81,282,058	12,259,472	(477,442)	6,770,783	(1,332,073)	7,512,156	11,939,162	12,400,000
خسارة السنة	(31,948,022)	(3,716,501)	(28,231,521)	(28,231,521)	-	-	-	-	-	-
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	(6,656,251)	(414,353)	(6,241,898)	-	141,542	(6,112,532)	(270,908)	-	-	-
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	(38,604,273)	(4,130,854)	(34,473,419)	(28,231,521)	141,542	(6,112,532)	(270,908)	-	-	-
كما في 31 ديسمبر 2018	45,217,421	(1,591,218)	46,808,639	(15,972,049)	(335,900)	658,251	(1,592,981)	7,512,156	11,939,162	12,400,000
كما في 1 يناير 2017	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
ربح السنة	6,850,064	2,538,132	4,311,932	4,311,932	-	-	-	-	-	-
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة	3,887,031	(8,638)	3,895,669	-	(168,240)	4,139,293	(75,384)	-	-	-
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة	10,737,095	2,529,494	8,207,601	4,311,932	(168,240)	4,139,293	(75,384)	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة	(739,351)	(739,351)	-	124,850	-	(124,850)	-	-	-	-
تحويل إعفاء عقارات مستأجرة تحويلات إلى الاحتياطيات	-	-	-	(1,445,968)	-	-	-	722,984	722,984	-
كما في 31 ديسمبر 2017	83,821,694	2,539,636	81,282,058	9,598,957	(477,442)	6,770,783	1,338,442	7,512,156	11,939,162	12,400,000

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 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 2018

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	إيضاحات	أنشطة التشغيل
9,426,724	(21,870,517)		(خسارة) ربح السنة قبل الضرائب
			تعديلات لمطابقة الربح (الخسارة) قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
3,775,056	3,835,345	(أ) 8	إطفاء عقار مستأجر
877,196	2,292,859	(ب) 8	خسائر تقييم عقارات استثمارية
(6,541,543)	16,992,258	(أ) 8	مخصص (رد) انخفاض قيمة عقار مستأجر
(63,725)	(141,623)		صافي الربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
108,182			خسائر انخفاض قيمة عقار مستأجر مدفوع مقدما
(10,444)			رد مخصص عقار للمتاجرة
(35,446)	(47,373)		إيرادات تمويل
(135,724)	(165,619)		إيرادات توزيعات أرباح
1,115,000	(820,764)	10	حصة في نتائج شركات زميلة
34,500	29,362		استهلاك
2,284,529	3,275,619		تكاليف تمويل
(6,097,771)			رد مخصص انتفت الحاجة اليه
(2,133,344)			إيرادات من البيع الجزئي لعقار مستأجر
84,313	99,471		تخفيض قيمة مخزون
473,117	61,328		صافي فروق تحويل عملات اجنبية
32,370	1,846,031	6	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
219,282	275,468		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,412,272	5,661,845		
			التعديلات على رأس المال العامل:
1,160,413	6,697,097		مدينون ومدفوعات مقدما
(115,692)	(112,200)		مخزون
(4,400,963)	(3,130,349)		دائنون ومصروفات مستحقة
56,030	9,116,393		متحصلات التدفقات النقدية الناتجة من / المستخدمة في العمليات
(121,708)	(166,365)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(232,625)	(33,653,110)		ضرائب مدفوعة
(298,303)	(24,703,082)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(14,973)	(83,158)		شراء اثاث ومعدات
(65,244)	(234,701)		إضافات إلى عقار مستأجر
525,195			متحصلات من استرداد رأسمال موجودات مالية متاحة للبيع
	241,600		متحصلات من استرداد رأسمال من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(224,316)	343,650		(متحصلات من) استثمار في مديني وكالة
2,387,252	4,192,019	10	متحصلات من استرداد رأسمال شركة زميلة
-	399,651	10	إيرادات توزيعات ارباح مستلمة من شركة زميلة
35,446	47,373		إيرادات تمويل مستلمة
2,643,360	4,906,434		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
879,782	23,872,801		صافي الحركة في دائني تمويل اسلامي
(1,334,149)	(1,294,880)		سداد التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
(336,297)	(1,845,804)		تكاليف تمويل مدفوعة
(739,331)			توزيعات ارباح مدفوعة الى الحصص غير المسيطرة
	(6,386)		توزيعات ارباح مدفوعة
(1,529,995)	20,725,731		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التمويل
(32,740)	8,387		تعديل تحويل عملات اجنبية
782,322	937,470		الزيادة في الارصدة لدى البنوك والنقد
3,855,621	4,637,943		الارصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
4,637,943	5,575,413		الارصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 24 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

1- معلومات حول الشركة والمجموعة

1.1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 24 مارس 2019، ويحق للمساهمين تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع الجمعية العمومية السنوي.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة عامة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت، ويتم تداول أسهمها علناً في بورصة الكويت. يقع المكتب المسجل للشركة الأم في برج أي تي اس - طابق الميزانين - شارع مبارك الكبير - شرق، وعنوانها البريدي 1393- دسمان، 15464 الكويت.

إن الشركة الأم الوسطى لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. هي شركة مجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("عارف") وهي شركة مساهمة مغلقة تم تأسيسها ويقع مقرها في دولة الكويت.

تعمل المجموعة بصورة رئيسية في مجال إدارة المشاريع العقارية. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً لعقد التأسيس هي كالتالي:

1. تملك وبيع وشراء العقارات والأرض وتطويرها لحساب الشركة الأم في دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة الأملاك نيابة عن الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين الحالية أخذاً في الاعتبار القيود التي نصت عليها هذه القوانين.
 2. تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وفي الخارج.
 3. إعداد الدراسات وتقديم أعمال 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 هذه الممتلكات وسلامتها.
 6. إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنزلات 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 وزارة التجارة والصناعة.
 8. تنظيم المزايدات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
 9. تملك المجمعات التجارية والسكنية وإدارتها.
 10. إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.
 11. استغلال الفوائد المالية المتوفرة عن طريق استثمارها في محافظ تدار من قبل شركات وجهات مختصة.
- تقوم المجموعة بتنفيذ أنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية المعتمدة من هيئة الفتوى والرقابة الشرعية التي تم تعيينها من قبل الشركة الأم.

1.2 معلومات حول المجموعة

أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

الاسم

بلد التأسيس

حصة الملكية %
2017 2018

الأنشطة الرئيسية

محتفظ بها مباشرة:

شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة	السعودية	المملكة العربية	100%	100%	100%	أنشطة المقاولات والأنشطة العقارية
شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.	الكويت	السعودية	100%	100%	100%	شركة عقارية
شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مغلقة)	الكويت	الكويت	100%	100%	100%	شركة عقارية
شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة") *	الكويت	الكويت	40%	40%	40%	أنشطة عقارية
شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	الكويت	الكويت	100%	100%	100%	أنشطة التجارة العامة والمقاولات
شركة محاصة القبلية	الكويت	الكويت	62.11%	62.11%	62.11%	أنشطة عقارية
محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية	مصر	السعودية	100%	100%	100%	إدارة مشاريع
شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.	السعودية	السعودية	100%	100%	100%	إدارة مشاريع
شركة ماس الأولى ذ.م.م.	مصر	مصر	100%	100%	100%	إدارة مشاريع
شركة ماس العالمية الأولى تورز						

1- معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة (تتمة)

(أ) الشركات التابعة (تتمة)

* بالرغم من أن المجموعة تمتلك حصة ملكية أقل من 50% في شركة محاصة الصفوة، تم تعيين الشركة الأم بصفتها مدير شركة المحاصة وتتعرض للمخاطر على العائد المتغير (العائد على الاستثمار وأتعاب الإدارة)، ولديها القدرة أيضاً على التأثير على تلك العائدات من خلال ممارسة السيطرة على الشركة المستثمر فيها. ونتيجة لذلك، تم تجميع شركة محاصة الصفوة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. راجع الإيضاح رقم 14 لمزيد من التفاصيل.

(ب) الشركات الزميلة

الاسم	بلد التأسيس	نسبة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2018	2017
شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")	الكويت	36.69%	أنشطة عقارية
شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")	الكويت	32.60%	أنشطة عقارية

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 المفهوم المحاسبي الأساسي

تكبدت المجموعة صافي خسائر بمبلغ 31,948,022 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. وكما في ذلك التاريخ، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 13,556,709 دينار كويتي. إضافة إلى ذلك، بلغت الخسائر المتراكمة للمجموعة 15,972,049 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2018.

دون النظر إلى ما ورد أعلاه، لا ترى الإدارة أن هذه الظروف تشير إلى وجود عدم تأكد مادي بشأن قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية. وبناءً عليه، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ الاستمرارية أخذاً في الاعتبار الافتراضات الآتية:

- خلال السنة الحالية، تمكنت المجموعة من إنتاج إيرادات من عمليات الفنادق بمبلغ 10,617,787 دينار كويتي (2017: 9,709,825 دينار كويتي). كما تمكنت الشركات الزميلة للمجموعة من إنتاج إيرادات بمبلغ 20,862,612 دينار كويتي للسنة المنتهية في ذلك التاريخ (2017: 21,414,903 دينار كويتي) وفقاً للمبين في الإيضاح رقم 10. وتتوقع الإدارة أن تستمر عملياتها في قطاع الفنادق في توليد تدفقات نقدية تشغيلية إيجابية.
- لم تخالف المجموعة أي من تعهدات القروض الخاصة بها، كما لم تتعرض في سداد أي من التزاماتها بموجب اتفاقيات القروض. إضافة إلى ذلك، ووفقاً لما ورد في الإيضاح رقم 15، تمكنت الشركة الأم من الحصول على تسهيل توريق بمبلغ 45.2 مليون دينار كويتي من مؤسسة مالية محلية لتسوية دائني الإجارة وتكاليف التمويل المتعلقة بها المستحقة من قبل شركة تابعة، إلى جانب سداد الالتزامات الناتجة من المطالبة الضريبية. وتعتقد الإدارة أنه سيتم سداد هذه التسهيلات وفقاً لشروطها، كما أنها على ثقة من أنه سيتم الوفاء بهذه المدفوعات من التدفقات النقدية التشغيلية.

وفقاً للمبين أعلاه، لدى الإدارة توقعات معقولة تشير إلى أن المجموعة لديها موارد كافية لمواصلة وجودها التشغيلي في المستقبل القريب وقدرتها على الوفاء بشروط سداد التسهيلات البنكية الإلزامية عند استحقاقها.

2.2 أساس الإعداد

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

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة باستثناء العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية وعقود التأجير التشغيلي المدفوعة مقدماً والاستثمار في أوراق مالية والتي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 لأول مرة. إن طبيعة وتأثير التغييرات الناتجة من تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة موضح ادناه. تسري بعض التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2018 إلا أنها ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات صدرت ولكن لم تسر بعد.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 محل معيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس كما يتضمن متطلبات جديدة للتصنيف والقياس وانخفاض القيمة ومحاسبة التحوط. لا يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على البنود التي تم استبعادها بالفعل في 1 يناير 2018 وهو تاريخ التطبيق المبدي.

(أ) التصنيف والقياس

باستثناء بعض الأرصدة المدينة وطبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، تقوم المجموعة مبدئياً بقياس الأصل المالي وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم لاحقاً قياس أدوات الدين المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. يستند التصنيف إلى معيارين رئيسيين: نموذج الأعمال الذي تطبقه المجموعة لإدارة الأصل، والتدفقات النقدية التعاقدية من الأدوات والتي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم ("عامل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط").

بالنسبة للأرصدة المدينة، قامت المجموعة بتحليل خصائص التدفقات النقدية التعاقدية لتلك الأدوات وتوصلت إلى أن هذه الأدوات يجب تصنيفها كدرجة بالتكلفة المطفأة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 استناداً إلى نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية التي تستوفي معيار اختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط. وبالتالي، لا ضرورة لإعادة تصنيف هذه الأدوات عند التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

تشتمل الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر على أدوات حقوق الملكية والتي لم تختار المجموعة - عند الاعتراف المبدي أو الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والصناديق المدارة. وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تم تصنيف الأوراق المالية للمجموعة كموجودات مالية متاحة للبيع. ونتيجة للتغير في تصنيف استثمارات المجموعة في أسهم، تم إعادة تصنيف احتياطي المتاح للبيع المتعلق بهذه الاستثمارات والذي تم عرضه في السابق ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى المترجمة إلى الأرباح المرحلة في تاريخ التطبيق المبدي.

تم إجراء لتقييم نماذج أعمال المجموعة اعتباراً من تاريخ التطبيق المبدي، وهو 1 يناير 2018، وتطبيقها بعد ذلك بأثر رجعي على تلك الموجودات المالية التي لم يتم استبعادها قبل 1 يناير 2018. تم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية ضمن أدوات الدين اشتملت فقط على أصل المبلغ والفائدة استناداً إلى المعلومات والظروف كما في تاريخ الاعتراف المبدي بالموجودات.

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية للمجموعة دون تغيير إلى حد كبير وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. وعلى نحو مماثل لمتطلبات معيار المحاسبة الدولي 39، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 معاملة مطلوبات المقابل المحتمل كأدوات مالية مقاسة وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغييرات في القيمة العادلة في الأرباح أو الخسائر.

(ب) انخفاض القيمة

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "خسائر الائتمان المتوقعة". ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة والاستثمارات في الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أسهم. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تسجيل خسائر الائتمان بصورة مبكرة قبل توقيت التسجيل وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. تم عرض السياسات المحاسبية للمجموعة المتعلقة بانخفاض قيمة الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الإيضاح رقم 2.5 انخفاض قيمة الموجودات المالية للأدوات المالية.

(ج) محاسبة التحوط

لم تقم المجموعة بتطبيق محاسبة التحوط وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، كما لن تقوم بتطبيق محاسبة التحوط وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 – الأدوات المالية (تتمة)

أحكام انتقالية

تم تطبيق التغييرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي باستثناء الموضح أدناه:

(أ) لم يتم إعادة إدراج الفترات المقارنة. وتم تسجيل الفروق في القيمة الدفترية للموجودات المالية والمطلوبات المالية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018. وبناءً عليه، فإن المعلومات المعروضة لسنة 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبالتالي فهي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2018 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

(ب) تم إجراء التقييمات الآتية على أساس المعلومات والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدي.

- تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله،

- تحديد خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية ذات الصلة،

- اختيار تصنيف بعض الموجودات المالية كمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

يعرض الجدول التالي تحليل تأثير الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على احتياطي القيمة العادلة والأرباح المرحلة:

أرباح مرحلة دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	
9,598,957	1,338,442	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:
		إعادة تصنيف الأسهم من متاحة للبيع إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
116,824	(116,824)	إعادة تصنيف الأسهم من مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
1,273,232	(1,273,232)	إعادة تصنيف الأسهم من متاحة للبيع إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
1,211,435	(1,211,435)	إعادة تصنيف الأسهم في شركة زميلة من متاحة للبيع إلى مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في شركة زميلة
59,024	(59,024)	
12,259,472	(1,322,073)	الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدي كما في 1 يناير 2018

تصنيف الموجودات المالية والمطلوبات المالية في تاريخ التطبيق المبدي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9:

يوضح الجدول التالي مطابقة فئات التصنيف الأصلية والقيمة الدفترية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 وفئات التصنيف الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 للموجودات المالية لدى المجموعة كما في 1 يناير 2018.

القيمة الدفترية الجديدة طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	تعديلات الانتقال (إعادة التصنيف) دينار كويتي	القيمة الدفترية الأصلية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 دينار كويتي	التصنيف الأصلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 دينار كويتي	
880,218	-	880,218	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	متاحة للبيع	استثمارات في أسهم
5,320,111	-	5,320,111	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	متاحة للبيع	استثمارات في أسهم
249,590	-	249,590	القيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	استثمارات في أسهم
3,151,336	-	3,151,336	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	مدينون ومدفوعات مقدماً
4,637,943	-	4,637,943	التكلفة المطفأة	قروض ومدينون	أرصدة لدى البنوك
14,239,198	-	14,239,198			اجمالي الموجودات المالية

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

المعايير الجديدة والمعدلة والتفسيرات (تتمة)
المعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية (تتمة)

أحكام انتقالية (تتمة)

لم يتم إجراء أي تغييرات على تصنيف وقياس المطلوبات المالية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

إن تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة بموجب المعيار الدولي للتقارير المالي 9 لم يؤدي إلى أي تغييرات في القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء"

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15: الإيرادات الناتجة من عقود مع العملاء في تاريخ السريان المبني في 1 يناير 2018. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء، معيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات والتفسيرات ذات الصلة. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 15 نموذجًا مكونًا من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء، ويتطلب الاعتراف بالإيرادات مقابل المبلغ الذي يعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة أحقيتها في الحصول عليه مقابل تحويل البضاعة أو الخدمات إلى العميل. إضافة إلى ذلك، انتقلت الارشادات المتعلقة بإيرادات الفوائد وتوزيعات الأرباح من معيار المحاسبة الدولي 18 إلى المعيار الدولي للتقارير المالية 9 دون إدخال تغييرات جوهرية على هذه المتطلبات.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 15 من الشركات ممارسة أحكام أخذها في الاعتبار كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تطبيق كل خطوة من نموذج العقود مع عملائها. يحدد المعيار أيضًا طريقة المحاسبة عن التكاليف المتزايدة مقابل الحصول على عقد وتكاليف مباشرة ذات صلة بإتمام العقد. إضافة إلى ذلك، يتطلب المعيار عرض الإفصاحات ذات الصلة.

إن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 لم يؤد إلى أي تغيير جوهري في السياسات المحاسبية للمجموعة ولم يكن لها أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40- تحويلات العقار الاستثماري

يتم تطبيق التعديلات بأثر مستقبلي. ويسمح بتطبيق التعديلات بأثر رجعي طبقًا لمعيار المحاسبة الدولي 8 إذا تسنى تطبيقها دون أي مؤشرات على الإدراك المتأخر. يوضح التعديل متى ينبغي للمنشأة تحويل العقار، بما في ذلك تحويل العقار قيد الإنشاء أو قيد التطوير إلى أو من فئة العقار الاستثماري. تبين التعديلات أن التغيير في الاستخدام يقع عندما يستوفي العقار - أو يتوقف عن استيفاء - تعريف العقار الاستثماري ويتوفر الدليل على وقوع التغيير في الاستخدام. إن مجرد التغيير في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يعتبر دليلًا كافيًا على التغيير في الاستخدام. يسري التعديل للفترة المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. لم يتم إدخال أي تغيير في استخدام أي من العقارات الاستثمارية للمجموعة.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريان مفعولها، متى أمكن ذلك.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، ولجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز، ولجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكلًا قانونيًا لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الموازنة الفردي المتبع لعقود التأجير التمويلي ضمن معيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين اثنين بالنسبة للاعتراف للمستأجر - عقود تأجير الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل الحواسيب الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير التي تبلغ مدتها 12 شهرًا أو أقل). وفي بداية تاريخ عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام بسداد مدفوعات التأجير (أي التزام التأجير) وتسجيل أصل يمثل الأصل المرتبط بحق الاستخدام خلال فترة التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). كما يجب على المستأجر تسجيل مصروفات الفوائد على التزام التأجير بصورة مستقلة بالإضافة إلى مصروفات الاستهلاك المتعلقة بالأصل المرتبط بحق الاستخدام.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: عقود التأجير (تتمة)

كما يجب على المستأجر أيضاً إعادة قياس التزام التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل: التغير في مدة الإيجار، أو التغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتج من المؤشر أو النسبة المستخدمة لتحديد تلك المدفوعات). وبشكل عام، يقوم المستأجر بتسجيل القيمة الناتجة من إعادة قياس التزام التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغيير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. سيواصل المؤجرون تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتميز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 الذي يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019 يتطلب من المستأجرين والمؤجرين عرض المزيد من الإفصاحات بما يتجاوز متطلبات معيار المحاسبة الدولي 17.

تعمل المجموعة حالياً على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتخطط لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب.

معايير وتفسيرات أخرى معجلة

إن المعايير والتفسيرات التالية المعدلة ليس من المتوقع أن يكون لها تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 23 عدم التأكد من المعالجات الضريبية.
- خصائص المدفوعات مقدما والتعويضات السابقة (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9).
- الحصص طويلة الأجل في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19).
- دورة التحسينات السنوية للمعايير الدولية للتقارير المالية 2015-2017-معايير متنوعة.
- تعديلات على المرجعيات المتعلقة بإطار المفاهيم في المعايير الدولية للتقارير المالية.
- المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين.

2.5 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة موضحة أدناه.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. 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:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- التعرض 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.

بشكل عام هناك افتراض أن أغلبية حقوق التصويت تؤدي إلى السيطرة، ولدعم هذا الافتراض، وعندما 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 (الترتيبات) التعاقدية القائم مع حاملي حقوق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى
- حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

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 البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم 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 للشركات التابعة مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع. يتم المحاسبة عن التغير في حقوق ملكية شركة تابعة دون فقد السيطرة كمعاملة حقوق ملكية.

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

دمج الأعمال وحياسة الحصص غير المسيطرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحياسة. تقاس تكلفة الحياسة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة وقيمة أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشترية. بالنسبة لكل عملية دمج للأعمال، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشترية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشترية. يتم تحميل تكاليف الحياسة كمصروفات وتدرج ضمن المصروفات الإدارية.

عندما تقوم المجموعة بحياسة أعمال، فإنها تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحياسة. ويتضمن هذا فصل المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشترية.

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحياسة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية وتتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية. يتمثل المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام في أداة مالية وتقع ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية، ويتم قياسه بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويتم قياس المقابل المحتمل الآخر الذي لا يندرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح أو الخسائر.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة (التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والقيمة المدرجة للحصص غير المسيطرة وأي حصص ملكية محتفظ بها سابقاً عن صافي القيمة للموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدرة). إذا كانت القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها يتجاوز مجمل المقابل المحول، تعدد المجموعة بتقييم مدى صوة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحياسة. إذا انتهت إعادة التقييم إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تمت حيازتها عن مجمل المقابل المحول، يتم إدراج الربح في الأرباح أو الخسائر.

عندما يتم إدراج الشهرة ضمن أحد وحدات إنتاج النقد، ويتم استبعاد جزء من العملية بداخل تلك الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعملية المستبعدة في القيمة الدفترية 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.

يتم مبدئياً قياس الالتزام المحتمل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمتها العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً الإطفاء المتراكم (متى أمكن) المدرج وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

الاعتراف بالإيرادات

يتم الاعتراف بالإيرادات من العقود مع العملاء عند نقل السيطرة على البضائع أو الخدمات إلى العميل بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لكي تحدد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كشركة أساسية في أغلبية ترتيبات إيراداتها. يجب الوفاء بمعايير الاعتراف المحددة التالية أيضاً قبل الاعتراف بالإيرادات.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

1. تمثل الإيرادات تلك الإيرادات من خدمات الضيافة عن إيرادات غرف الفندق والمطاعم وغيرها من مرافق مقدمة من قبل المجموعة. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالخدمات عند تقديم الخدمة إلى العملاء.
2. يتم الاعتراف بليرادات أتعاب الإدارة والحوافز وأتعاب الترتيبات والاستشارات والإيداعات على مدار الوقت حال تقديم الخدمات المنصوص عليها باتفاقيات الخدمة.
3. يتم الاعتراف بإيرادات العمولات عند إتمام اتفاقية المبيعات.
4. يتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي لعقارات استثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

تكاليف الاقتراض

يتم رسلة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أو انتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهزاً للاستخدام المقصود منه أو لغرض البيع كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي حدثت فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة لغرض اقتراض أموال.

أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة أي معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للإصدار حول ظروف وقعت في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت المعلومات تؤثر على المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة. وتقوم المجموعة بتعديل المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة بحيث تعكس الأحداث التي أدت إلى التعديل بعد فترة البيانات المالية المجمعة، بالإضافة إلى تحديث الإفصاحات التي تتعلق بتلك الظروف في ضوء المعلومات الجديدة. في حالة وقوع أي أحداث لا تؤدي إلى تعديلات بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة، لن تقوم المجموعة بتغيير المبالغ المسجلة في البيانات المالية المجمعة، ولكن سوف تقوم بالإفصاح عن طبيعة الحدث وتقدير تأثيره المالي أو بيان عدم إمكانية إجراء هذا التقييم- إن أمكن.

العملات الأجنبية

تعرض البيانات المالية المجمعة للمجموعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تقوم كل شركة في المجموعة بتحديد العملة الرئيسية لها، كما يتم قياس البنود المدرجة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. تستخدم المجموعة الطريقة المباشرة للتجميع وعند بيع شركة أجنبية تعكس الأرباح أو الخسائر المعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر المبلغ الناتج عن استخدام هذه الطريقة.

المعاملات والأرصدة

يتم مبدئياً قيد المعاملات بعملات أجنبية من قبل شركات المجموعة بالعملة الرئيسية لكل منها وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ تأهل المعاملة للاعتراف لأول مرة.

ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية المدرجة بعملات أجنبية إلى العملة الرئيسية وفقاً لسعر الصرف الفوري في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وتسجل الفروق الناتجة من التسوية أو تحويل البنود النقدية في الأرباح أو الخسائر.

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 إعادة قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. تتم معاملة الربح أو الخسارة الناتجة من تحويل البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة بما يتماشى مع تحقق الربح أو الخسارة الناتجة من التغير في القيمة العادلة للبنود (أي ان فروق تحويل البنود التي تدرج أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر يتم أيضاً تحققها في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

عند التجميع، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، وتحويل بيانات الأرباح أو الخسائر لهذه الشركات بأسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات. تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن التحويل بغرض التجميع ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه الشركة الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب

(1) مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم 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 الاجباري من ربح السنة عند تحديد الحصة.

(2) ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006.

(3) الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة الخاص بالشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

(4) ضريبة على الشركات التابعة الأجنبية

الضرائب الحالية

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

الضرائب المؤجلة

يتم احتساب مخصص للضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام عن الفروق المؤقتة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض البيانات المالية المجمعة. تسجل مطلوبات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة باستثناء:

- عندما ينتج التزام الضريبة المؤجلة من الاعتراف المبدئي بالشهرة أو أصل أو التزام في معاملة بخلاف دمج الأعمال وعندما لا تؤثر المعاملة على الأرباح المحاسبية ولا الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة، في تاريخ المعاملة.

- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة الخاضعة للضريبة المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة والحصص في شركات مشتركة وعندما يمكن السيطرة على توقيت رد الفروق المؤقتة ومن المحتمل ألا يتم رد الفروق المؤقتة في المستقبل القريب.

يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة لكافة الفروق المؤقتة القابلة للاستقطاع وترحيل موجودات الضرائب غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة. يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة إلى الحد الذي يتوفر معه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة القابلة للاستقطاع وترحيل موجودات الضرائب غير المستخدمة وخسائر الضرائب غير المستخدمة، باستثناء:

- عندما تنتج موجودات الضرائب المؤجلة المتعلقة بالفروق المؤقت القابل للاستقطاع من الاعتراف المبدئي بأصل أو التزام في معاملة ليست دمج أعمال وعندما لا تؤثر المعاملة على الأرباح المحاسبية ولا الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضريبة في تاريخ المعاملة.

- فيما يتعلق بالفروق المؤقتة القابلة للاستقطاع المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات زميلة والحصص في شركات محاصة، لا يتم تسجيل موجودات الضرائب المؤجلة فقط إلا بمقدار احتمال رد الفروق المؤقتة في المستقبل القريب وإلى الحد الذي يتوفر معه الربح الخاضع للضريبة والذي يمكن مقابله استخدام الفروق المؤقتة التي يمكن استخدامها.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن تسمح الأرباح الخاضعة للضريبة باسترداد موجودات ضريبة الدخل المؤجلة.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبية التي من المتوقع تطبيقها خلال السنة التي يتم فيها تحقق الأصل أو تسوية الالتزام استناداً إلى المعدلات الضريبية (وقوانين الضرائب) المعمول بها أو الموضوعية بصورة أساسية في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

(4) ضريبة على الشركات التابعة الأجنبية (تتمة)

ضريبة القيمة المضافة

- يتم تسجيل المصروفات والموجودات بالصافي بعد مبلغ ضريبة القيمة المضافة فيما عدا:
- ألا تكون ضريبة القيمة المضافة المتكبدة لشراء موجودات أو خدمات قابلة للاسترداد من الجهة الضريبية وفي هذه الحالة يتم تسجيل ضريبة القيمة المضافة كجزء من تكلفة حيازة الأصل أو كجزء من بند المصروفات متى أمكن ذلك.
- أن يتم إدراج الأرصدة المدينة والدائنة بمبلغ ضريبة القيمة المضافة المدرج ضمن صافي مبلغ ضريبة المستردة من أو المستحقة إلى الجهة الضريبية ويتم إدراجها كجزء من الأرصدة المدينة أو الدائنة في بيان المركز المالي.

تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

- تقوم المجموعة بإدراج الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها إلى متداولة/غير متداولة. يكون الأصل متداولاً عندما:
- يكون من المتوقع تحقيقه أو هناك نية لبيعه أو استهلاكه خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- من المتوقع تحقيقه خلال اثني عشر شهراً من تاريخ البيانات المالية المجمعة، أو
- يكون عبارة عن نقد أو نقد معادل ما لم يتم منع تبادله أو استخدامه لتسوية التزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة.

تُصنف كافة الموجودات الأخرى كموجودات غير متداولة.

يعتبر الالتزام متداولاً عندما:

- يكون من المتوقع تسوية الالتزام خلال دورة التشغيل المعتادة،
- يتم الاحتفاظ به لغرض المتاجرة بصورة رئيسية،
- يجب تسويته خلال اثني عشر شهراً بعد فترة البيانات المالية المجمعة، أو
- ليس هناك حق غير مشروط لتأجيل تسوية الالتزام لمدة لا تقل عن اثني عشر شهراً من فترة البيانات المالية المجمعة

تقوم المجموعة بتصنيف كافة المطلوبات الأخرى كمطلوبات غير متداولة.

يتم تصنيف موجودات ومطلوبات الضريبة المؤجلة كموجودات ومطلوبات غير متداولة.

أثاث ومعدات

يتم إدراج الأثاث والمعدات 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 - 5 سنوات
* أجهزة كمبيوتر	من 3 - 4 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر وعندما تكون القيمة الدفترية 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 والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل.

يتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تزيد من المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الأثاث والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في الأرباح أو الخسائر كمصروف عند تكبدها.

إن بند الأثاث والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن عدم الاعتراف بالأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في الأرباح أو الخسائر عند عدم الاعتراف بالأصل.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير

يتم تصنيف عقد التأجير في تاريخ البداية كعقد تأجير تمويلي أو عقد تأجير تشغيلي. وعقد التأجير الذي يحول كافة المخاطر والمزايا الجوهرية المتعلقة بملكية المجموعة يتم تصنيفه كعقد تأجير تمويلي. إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين يمثل عقد تأجير أو يحتوي على إيجار يتم استناداً إلى طبيعة هذا الترتيب في تاريخ البداية. ويتم تقييم الترتيب لتحديد 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 محدد 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 الأرباح أو الخسائر. 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 كفاوض إعادة تقييم ضمن الدخل الشامل. إذا كانت زيادة إعادة التقييم تعكس الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فيتم إضافتها إلى الأرباح أو الخسائر. يجب أن يسجل الانخفاض في التقييم ضمن الأرباح أو الخسائر، 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. تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير وتدرج ضمن الأرباح أو الخسائر نظراً لطبيعتها التشغيلية. تضاف التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة بشأن التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصل المؤجر وتحقق على مدى فترة التأجير على نفس الأساس الذي يتم به تحقق إيرادات التأجير. يتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم فيها اكتسابها.

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير الاعتراف وتستثنى من ذلك تكلفة الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للاعتراف 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 الأرباح أو الخسائر المجمع. تحصل المجموعة على التقييم العادل للعقارات الاستثمارية من اثنين من مقيمي العقارات المعتمدين المستقلين، وتقوم بتسجيل التقييم الأدنى من التقييمين ليكون القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في دفاترها.

يتم عدم الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي تاريخ حصول مشتري العقارات على السيطرة) أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يدرج الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في بيان الأرباح أو الخسائر في فترة استبعاد العقار.

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 التغير في الاستعمال. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للأثاث والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

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

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يعكس بيان الأرباح أو الخسائر المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. كما أن أي تغيير 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 أي تغييرات، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في بيان التغييرات 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 الأرباح أو الخسائر المجمع في بند منفصل عن ربح التشغيل وهو يتمثل في الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة البيانات المالية المجمعة 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 بيانات مالية مجمعة 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 الدفترية، ثم تدرج الخسارة كـ "حصة في نتائج شركة زميلة" في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

العقارات للمتاجرة

يحفظ 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.

مخزون

إن المخزون المتمثل في صكوك (حقوق تأجير) يدرج بالقيمة الدفترية أو القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. بالنسبة للمجموعة، تمثل القيمة الدفترية التكلفة الأصلية للمخزون. ويستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف إضافية متوقع تكبدها عند البيع.

الأدوات المالية

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9/الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018. راجع القسم رقم 2.3 لعرض التأثير. لم يتم إعادة إدراج المعلومات المقارنة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017. وبالتالي، يستمر المحاسبة عن البيانات المالية في الفترة المقارنة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39/الأدوات المالية: الاعتراف والقياس.

(أ) الاعتراف والقياس المبني

يتم مبدئياً الاعتراف بالأرصدة التجارية المدينة وأوراق الدين المالية عند استحداثها. ويتم الاعتراف بكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية الأخرى مبدئياً عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (بخلاف الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري) أو الالتزام المالي مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بالحيازة أو الإصدار – بالنسبة للبنود غير المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم قياس الأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن مكون تمويل جوهري مبدئياً مقابل سعر المعاملة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

ب) التصنيف والقياس اللاحق

الموجودات المالية - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي: بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى- الاستثمار في أدوات الدين المالية، أو بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. لا يتم إعادة تصنيف الموجودات المالية لاحقاً للاعتراف المبدئي، ما لم تقم المجموعة بتغيير نموذج أعمالها المختص بإدارة الموجودات المالية؛ وفي هذه الحالة، يعاد تصنيف كافة الموجودات المالية المتأثرة بالتغيير في اليوم الأول لفترة البيانات المالية المجمعة التالية للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة عندما يستوفي الشروط التالية ولم يتم تصنيفه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يستهدف الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية، و
- ◀ تحدد شروط التعاقد للأصل المالي تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات المبالغ الأصلية والفوائد على المبلغ الأصلي القائم.

يتم قياس الاستثمار في الدين بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى فقط عندما تستوفي الشروط الآتية ولم يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:

- ◀ يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال تتحقق أهدافه بتحصيل تدفقات نقدية تعاقدية وبيع الموجودات المالية،
- ◀ تحدد شروط التعاقد للأداة تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل فقط مدفوعات أصل المبالغ والفوائد على أصل المبلغ القائم.

عند الاعتراف المبدئي بالاستثمار في أسهم غير المحتفظ به لغرض المتاجرة، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء عرض التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم هذا الاختياري لكل استثمار على حدة.

يتم قياس كافة الموجودات المالية غير المصنفة كمقاسة بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى وفقاً للموضح أعلاه بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. عند الاعتراف المبدئي، يجوز للمجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كمدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي عدم تطابق محاسبي قد ينشأ.

الموجودات المالية - تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي الأصل إلى تدفقات نقدية تمثل "مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط" على أصل المبلغ القائم. يشار إلى هذا التقييم باختبار مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط ويتم إجراؤه على مستوى الأداة.

الموجودات المالية - تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل فقط أصل المبلغ والفائدة - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

يشير نموذج أعمال المجموعة المتعلق بإدارة الموجودات المالية إلى كيفية إدارة المجموعة لموجوداتها المالية من أجل إنتاج تدفقات نقدية. ويحدد نموذج الأعمال ما إذا كانت التدفقات النقدية سوف تنتج من تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو بيع الموجودات المالية أو كليهما.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ب) التصنيف والقياس اللاحق (تتمة)

الموجودات المالية - القياس اللاحق والأرباح والخسائر: السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. ويتم الاعتراف بصافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح في الأرباح أو الخسائر. تتضمن هذه الفئة الاستثمارات في أسهم غير مسعرة وصناديق مدارة التي اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. ويتم تخفيض التكلفة المطفأة مقابل خسائر انخفاض القيمة. ويتم الاعتراف بإيرادات الفوائد، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة ضمن الأرباح أو الخسائر. كما تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من الاستبعاد في الأرباح أو الخسائر. تتضمن الموجودات المالية للمجموعة المدرجة بالتكلفة المطفأة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين ومدينين الوكالة.

الاستثمارات في الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد المحتسبة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، وأرباح وخسائر تحويل العملات الأجنبية وانخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. كما يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المترتبة في الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن الأرباح أو الخسائر.

الاستثمارات في أسهم المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم قياس هذه الموجودات لاحقاً بالقيمة العادلة. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في الأرباح أو الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد لجزء من تكلفة الاستثمار. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى ولا يعاد تصنيفها أبداً إلى الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف بعض الأسهم المسعرة وغير المسعرة كأدوات حقوق ملكية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

الموجودات المالية - السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة وتدرج التغيرات المتعلقة بها بما في ذلك أي إيرادات الفوائد أو إيرادات توزيعات الأرباح ضمن الأرباح أو الخسائر

موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق

تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

قروض ومدينون

تم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي

موجودات مالية متاحة للبيع

تم قياسها بالقيمة العادلة، مع إدراج التغيرات ذات الصلة بخلاف خسائر انخفاض القيمة وإيرادات الفوائد وفروق تحويل العملات الأجنبية لأدوات الدين المالية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى والمترتبة في احتياطي القيمة العادلة. في حالة استبعاد هذه الموجودات المالية، تم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المترتبة في حقوق الملكية إلى الأرباح أو الخسائر

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

(ج) المطلوبات المالية

الاعتراف المبني والقياس

تستمر المحاسبة عن المطلوبات المالية بدرجة كبيرة على نحو مماثل طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. تصنف المطلوبات المالية كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض وسلف ودائنين، حسبما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند الاعتراف المبني.

تدرج كافة المطلوبات المالية ميدنياً بالقيمة العادلة بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة، في حالة القروض والسلف. تتضمن المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة على المجموعة الدائنين والالتزامات بموجب عقود تأجير تمويلي، والمصروفات المستحقة ودائني التمويل الإسلامي. لم يكن لدى المجموعة أي مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

القياس اللاحق

يعتمد قياس المطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنو التمويل الإسلامي

هذه الفئة هي الأكثر ارتباطاً بالمجموعة. بعد الاعتراف المبني، تقاس أرصدة دائني التمويل الإسلامي لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة بواسطة طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تسجيل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عند عدم الاعتراف بالمطلوبات وكذلك من خلال عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. يتم احتساب التكلفة المطفأة عن طريق مراعاة أي خصم أو علاوة عند الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. يتم إدراج إطفاء معدل الفائدة الفعلي ضمن تكاليف التمويل في بيان الأرباح أو الخسائر. تتضمن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للمجموعة التورق والمراوحة.

الدائنون

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

(د) عدم الاعتراف

الموجودات المالية

تعمل المجموعة على عدم الاعتراف بالأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للحصول على التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تقوم بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل المالي، أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكيتها الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

تدخل المجموعة في معاملات حيث تقوم بتحويل الموجودات المسجلة في بيان المركز المالي المجمع وتحتفظ بكافة المخاطر والمزايا للموجودات المحولة. وفي هذه الحالات، لا يتم استبعاد الموجودات المحولة.

المطلوبات المالية

تستبعد المجموعة الالتزام المالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. كما تستبعد المجموعة الالتزام المالي عندما يتم تعديل شروطه وتختلف التدفقات النقدية للالتزام بعد التعديل إلى حد كبير وفي هذه الحالة، يتم تسجيل التزام مالي جديد بناءً على الشروط المعدلة وفقاً للقيمة العادلة.

عند استبعاد التزام مالي، يدرج الفرق بين القيمة الدفترية المطفأة والمقابل المدفوع (بما في ذلك الموجودات غير النقدية المحولة أو المطلوبات المفترضة) في الأرباح أو الخسائر.

هـ) المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية -السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تستند خسائر الائتمان المتوقعة إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة طبقاً للعقد وكافة التدفقات النقدية الذي تتوقع المجموعة استلامها، مخصومة بنسبة تقريبية لسعر الفائدة الفعلي الأصلي. سوف تتضمن التدفقات النقدية المتوقعة التدفقات النقدية الناتجة من بيع الضمان المحتفظ به أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين التجاريين، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتساب خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى الخبرة التاريخية للمجموعة في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية للمجموعة.

تعتبر الإدارة الأصل المالي متعزراً في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة في بعض الحالات الأصل المالي متعزراً عندما تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل. يتم شطب الأصل المالي متى لا يكون هناك توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية -السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. تنخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر منذ الاعتراف المبدئي بالأصل ("حدث خسارة" متكررة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المدينين أو مجموعة المدينين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بالفوائد أو بالمدفوعات الأساسية أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في المتأخرات أو الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات التعثر.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم الشركة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات قد انخفضت قيمتها.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم مصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً كبيراً أو متواصلاً في القيمة العادلة للاستثمار في الأسهم 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، فإن الخسائر المترتبة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلك الموجودات المالية المتاحة للبيع مدرجة سابقاً في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أسهم لا يتم ردها من خلال الأرباح أو الخسائر، في حين تدرج الزيادات في قيمتها العادلة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

إن تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" يتطلب أحكاماً. وعند إصدار هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم فترة أو نطاق انخفاض القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته إلى جانب عوامل أخرى.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات تعرضت لخسارة انخفاض في القيمة. فإذا ما وجد مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده لهذا الأصل لغرض تحديد مقدار خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). في الحالة التي لا يمكن فيها تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات أيضاً على الوحدات الفردية لإنتاج النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات إنتاج النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

إن المبلغ الممكن استرداده هو القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب.

في حالة تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل ما (أو وحدة إنتاج نقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة إنتاج النقد) إلى مبلغه الممكن استرداده. يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة في الأرباح أو الخسائر مباشرة.

إذا تم رد خسارة انخفاض في القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة إنتاج النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لمبلغه الممكن استرداده على ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم تسجيل أي خسارة نتيجة الانخفاض في قيمة الأصل (وحدة إنتاج النقد) في السنوات السابقة. يتم إدراج عكس خسارة الانخفاض في القيمة في الأرباح أو الخسائر مباشرة.

الأرصدة لدى البنوك والنقد

لغرض بيان التدفقات النقدية المجمعة، يتكون النقد والنقد المعادل من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملة 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 مصلحتهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك 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 تتوفر 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.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة 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 فترة البيانات المالية المجمعة.

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.

2- أساس الاعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة. تستند القيمة العادلة للموجودات غير المالية إلى أساليب التقييم المحددة من قبل خبراء تقييم مستقلين (الإيضاح 8).

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.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لجميع موظفيها. 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.

فضلاً عن ذلك، وبالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم اشتراكات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية وتحسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات وتسجل كمصروف عند استحقاقها.

المطلوبات والموجودات المحتملة

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

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

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً 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 منفصل فقط عندما يكون الاسترداد مؤكداً. وتعرض المصروفات المتعلقة بالمخصص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

توزيعات الأرباح على الأسهم العادية

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

3- 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 المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إلا أن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

3- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 الأحكام الجوهرية

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

تصنيف الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

تحدد المجموعة تصنيف الموجودات المالية استناداً إلى تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالموجودات من خلاله وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تمثل مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط على أصل المبلغ القائم.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

يجب أن تتخذ الإدارة قراراً عن حيازة موجودات مالية بشأن ما إذا كان يجب تصنيفها كمستحقة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق أو استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو قروض ومدينين. وعند اتخاذ هذه الأحكام، تأخذ الإدارة في اعتبارها الغرض الرئيسي الذي تم حيازة الأصل من أجله وكيف تنوي إدارته وإعداد التقارير بشأن أداءه.

تصنيف العقارات والعقار المستأجر

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

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار للمناجزة 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.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معيار المحاسبة الدولي 39)

تعتبر المجموعة الموجودات المالية المتاحة للبيع كمخفضة القيمة إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في قيمتها العادلة دون التكلفة. إن تحديد ما إذا كان الانخفاض كبيراً أو متواصلاً يتطلب إصدار الأحكام. وتعتبر المجموعة الانخفاض بنسبة 30% انخفاضاً جوهرياً بينما يعتبر مستمراً في حالة استمرار الانخفاض لفترة 12 شهراً.

تقييم مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بتقييم قدرة المجموعة على مواصلة عملها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى قناعة أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة عملها في المستقبل القريب. وبالتالي، فقد تم إعداد البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ الاستمرارية.

3.2 التقديرات والافتراضات

تم عرض الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها مخاطر كبيرة تؤدي إلى إجراء تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة في إيضاحات مستقلة في البنود ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أدناه. تستند المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، قد تختلف الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية بسبب التغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. تنعكس مثل هذه التغيرات في الافتراضات وقت حدوثها.

انخفاض قيمة شركات زميلة

يتم المحاسبة عن الاستثمار في شركات زميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية المحاسبية للشركات الزميلة، حيث يتم مبدئياً إدراج الشركات الزميلة بالتكلفة ويتم تعديلها بعد ذلك مقابل التغيرات فيما بعد الحيازة في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي خسائر للانخفاض في القيمة. يجب على المجموعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تقييم ما إذا وجد أي مؤشرات على انخفاض القيمة. وفي حالة وجود هذه المؤشرات، تقوم الإدارة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة لغرض تحديد حجم خسائر انخفاض القيمة (إن وجدت). إن تحديد مؤشرات انخفاض القيمة وتحديد المبالغ الممكن استردادها تتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

3- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التقديرات والافتراضات

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018 (معياري المحاسبة الدولي 39)
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.

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)
تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة لأرصدة المدينة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغييرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة المالية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها التاريخية في خسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات. وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية
تستخدم الإدارة أساليب تقييم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية (عندما لا تتوفر لها أسعار سوق نشط). ويتضمن ذلك وضع تقديرات وافتراضات تتوافق مع الطريقة التي يتبعها المشاركون في السوق في تسعير الأداة المالية. لوضع هذه الافتراضات، تستند الإدارة إلى البيانات الملحوظة قدر الإمكان، إلا أن هذه البيانات قد لا تكون متوافرة بصورة مستمرة. وفي هذه الحالة، تقوم الإدارة باستخدام أفضل المعلومات المتاحة. قد تختلف القيم العادلة المقدرة عن الأسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة متكافئة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تقييم العقارات الاستثمارية والعقار المستأجر
يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من خلال خبراء تقييم عقارات باستخدام آليات التقييم المعتمدة ومبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة.

يتم قياس العقارات الاستثمارية قيد الإنشاء بناءً على التقديرات الصادرة من خبراء تقييم العقارات المستقلين، إلا في حالة عدم إمكانية تحديد هذه القيم بصورة موثوقة منها. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل خبراء التقييم لتقدير القيمة العادلة للعقار الاستثماري في الإيضاح 8.

4- إيرادات وتكاليف تشغيل

2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
10,617,787	9,709,825	إيرادات التشغيل
		إيرادات فندق
(6,819,875)	(7,558,744)	تكاليف التشغيل
(3,835,345)	(3,775,056)	تكاليف تشغيل فندق
		إطفاء عقار مستأجر (إيضاح 8)
10,655,220	11,333,800	

5- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 1,964,779 دينار كويتي (2017: 2,120,237 دينار كويتي).

6- الضرائب

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 - المعروفة سابقاً بـ " مصلحة الزكاة والدخل" - بالمملكة العربية السعودية، عن السنوات من 2003 الى 2013 للمطالبة بضريبة الأرباح الرأسمالية وضريبة دخل الشركات وضريبة الاستقطاع وغرامات التأخير ("المطالبة الضريبية").

قامت إدارة الشركة الأم بتعيين مستشار ضريبي في المملكة العربية السعودية لمراجعة المطالبة الضريبية وتقديم كتاب اعتراض إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل. وعليه، قام المستشار الضريبي بتقديم كتاب اعتراض إلى الهيئة بتاريخ 2 مارس 2016.

استناداً إلى استشارة المستشار الضريبي، قامت إدارة الشركة الأم بتقدير وتسجيل التزام ضريبي محتمل يتضمن المطالبة الضريبية المذكورة آنفاً بمبلغ 30,444,311 دينار كويتي في بيان المركز المالي المجمع كما في نهاية السنة المالية السابقة مباشرة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.

يمثل الالتزام الضريبي المحتمل أفضل تقدير للإدارة بشأن الالتزام الضريبي المتعلق بالشركة الأم والأطراف الأخرى ذات علاقة (يشار إليها مجتمعة "شركات المجموعة") كما في ذلك التاريخ.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، تلقت الشركة الأم عرضاً من الهيئة لتسوية المطالبة الضريبية ("العرض") بمبلغ 288,536,072 ريال سعودي للفترة المالية من 2003 إلى 2013 ومبلغ 122,920,182 ريال سعودي للفترة المالية من 2014 إلى 2017 بإجمالي مبلغ 411,456,254 ريال سعودي (بما يعادل مبلغ 33,299,155 دينار كويتي).

قرر مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعه المنعقد بتاريخ 23 سبتمبر 2018 بناء على توصية المستشار الضريبي قبول العرض المقدم من الهيئة بما يحقق مصلحة الشركة الأم وتم دعوة المساهمين لعقد جمعية عمومية عادية لاعتماد القرار. إضافة إلى ذلك، شكلت الشركة الأم لجنة إجرائية لتحديد وتوزيع الالتزام الضريبي المتعلق بكل شركة من شركات المجموعة وتم تعيين مستشار مستقل لإجراء ممارسة التوزيع. تم استكمال إجراء التوزيع في 17 أكتوبر 2018 وتم أيضاً اعتماده من قبل مجلس الإدارة كما في ذلك التاريخ. وعليه، اعتمد المساهمون في اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقد بتاريخ 21 أكتوبر 2018 توصية مجلس الإدارة وتم تفويض أعضاء مجلس الإدارة لاتخاذ الإجراءات اللازمة لإنهاء التسوية.

نتيجة لذلك، سجلت المجموعة مصروفات ضريبية إضافية بمبلغ 26,368,485 ريال سعودي (بما يعادل مبلغ 2,134,894 دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر لكي تعكس التسوية الضريبية حتى 31 ديسمبر 2017. وبلغ مخصص ضريبة الدخل والزيادة للسنة 2,345,127 دينار كويتي (2017: 2,196,889 دينار كويتي). كما سجلت المجموعة التزام ضريبة مؤجلة بمبلغ 5,459,819 دينار كويتي (2017: لا شيء دينار كويتي) في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

كما في تاريخ التقارير المالية، قامت المجموعة بتقييم الأرصدة المستحقة من أطراف المجموعة الخاضعة للضرائب لغرض تحديد انخفاض قيمة تلك الأرصدة بناءً على وجود دليل موضوعي على ذلك، مما نتج عنه تكوين مخصص لانخفاض القيمة الدفترية بمبلغ 1,832,207 دينار كويتي. تم إدراج التغيرات في القيمة الدفترية لمبالغ المخصصات في حساب الأرباح أو الخسائر.

قامت المجموعة خلال السنة بتسوية المبلغ بالكامل إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل والخاصة بالمطالبة الضريبية حتى 31 ديسمبر 2017.

7- (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة

تحتسب ربحية السهم بقسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم العاديين على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. اخذاً في الاعتبار عدم وجود أسهم مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

2017	2018	
4,311,932	(28,231,521)	(خسارة) ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
13 فلس	(88) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن (خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخففة متطابقة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية

أ. عقار مستأجر

يمثل العقار المستأجر "برج القبة" 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:

2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
92,348,445	69,584,596	كما في 1 يناير
(16,992,258)	6,541,543	(مخصص) رد انخفاض القيمة
(6,112,532)	6,112,532	(خسارة) ربح إعادة تقييم
(3,835,345)	(3,775,056)	إطفاء (إيضاح 4)
575,913	14,397,863	إضافات
391,016	(513,033)	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
66,375,239	92,348,445	كما في 31 ديسمبر

حددت الإدارة في تاريخ البيانات المالية المجمعة القيمة العادلة للعقار المستأجر استناداً إلى تقييمات خارجية تم إجراؤها من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بواسطة التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية نظراً لعدم توفر بيانات مماثلة بالسوق بسبب طبيعة العقارات.

يتم إطفاء العقار المستأجر على مدى الفترة المتبقية من عقد التأجير اعتباراً من تاريخ وضع الأصل قيد الاستخدام. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كانت الفترة المتبقية من عقد التأجير بمدة 23 سنة (2017: 24 سنة).

ب. عقارات استثمارية

إن الحركة في العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
17,880,374	18,887,585	كما في 1 يناير
-	3,634,071	إضافة
-	(3,634,071)	استبعاد
(2,292,859)	(877,196)	التغير في القيمة العادلة
34,229	(130,015)	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
15,621,744	17,880,374	كما في 31 ديسمبر

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة. يتم تحديد القيمة العادلة للعقار الواقع بدولة الكويت باستخدام طريقة المقارنة بالسوق. تم إجراء التقييمات من قبل خبراء تقييم مستقلين معتمدين لديهم المؤهلات المهنية ذات الصلة والخبرة في المواقع وفئات العقارات الخاضعة للتقييم. إن نماذج التقييم المطبقة تتسق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13.

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 9,231,425 دينار كويتي (2017: 10,550,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني تمويل إسلامي (إيضاح 15).

إن صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية المدرج في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع يتضمن ما يلي:

2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
(2,292,859)	(877,196)	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
1,987,301	2,071,546	صافي إيرادات تأجير
(305,558)	1,194,350	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي تفاصيل طرق التقييم المستخدمة والمدخلات غير الملحوظة المستخدمة لتحديد قيمة العقار المستأجر والعقارات الاستثمارية:

نوع العقار	طريقة التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	الناطق
2018	2017		
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 *	610 - 475	710 - 512
معدل الإشغال	معدل الخصم	76% - 72%	10.5% - 3%
معدل التضخم	معدل ربح التشغيل	11.50%	11.25%
		3%	3.5%
		60% - 52%	70% - 40%
* مركز التسوق			
نموذج التدفقات النقدية المخصومة	الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي للمتر المربع	6,577	6,500
معدل الإشغال	معدل الخصم	95% - 50%	95% - 65%
		10.50%	11.15%
ب. عقارات استثمارية			
أرض في دولة الكويت			
المقارنة بالسوق	سعر المتر المربع	3,500 - 3,750	4,000 - 4,200
دينار كويتي			
6 أدوار من برج الصفوة - المملكة العربية السعودية			
طريقة التدفقات النقدية المخصومة	تحدد القيمة العادلة بناءً على طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام التدفقات النقدية الثابتة المحددة بموجب عقد ومعدل الخصم بنسبة 11.50% (2017: 11.50%)		

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

طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس المعاملات المماثلة. 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.

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 إيرادات التشغيل الدورية بالصافي بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع إن وجدت.

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

8- عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

إن الإفصاحات الكمية للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة المتعلقة بالعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2018 هي كالتالي:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهرية	غير الملحوظة	الاجمالي	دينار كويتي
(المستوى 3)	دينار كويتي		
2018			
عقار مستأجر			
المملكة العربية السعودية			
66,375,239	66,375,239		
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
9,231,425	9,231,425		
المملكة العربية السعودية			
6,390,319	6,390,319		
2017			
عقار مستأجر			
المملكة العربية السعودية			
92,348,445	92,348,445		
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
10,550,000	10,550,000		
المملكة العربية السعودية			
7,330,374	7,330,374		

9- عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدما

يمثل عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدما التدفقات النقدية التشغيلية الإضافية من عقار مستأجر "برج زمزم" لمدة خمس أشهر بدءاً من 10 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

خلال السنة الحالية، أجرت الشركة الأم تقييماً للقيمة العادلة لعقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدما ولم تسجل تغييراً في القيمة العادلة (2017): نقص بمبلغ 269,710 دينار كويتي).

10- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2017	2018	2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي				
29,518,646	28,283,208	36.69%	36.69%	الكويت	شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")
4,667,035	4,514,843	32.60%	32.60%	الكويت	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")
34,185,681	32,798,051				

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كالتالي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
39,734,702	34,185,681	كما في 1 يناير
(2,387,252)	(4,192,019)	استرداد رأس المال
-	(399,651)	توزيعات أرباح مستلمة
(1,115,000)	3,028,390	حصة في النتائج *
1,683	5,820	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
(1,466,980)	-	حصة في احتياطي إعادة التقييم
(581,472)	169,830	فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات اجنبية
34,185,681	32,798,051	كما في 31 ديسمبر

* خلال السنة، قامت إدارة الشركة الأم بإعادة تقييم توزيع المطالبة الضريبية بين إحدى الشركات الزميلة للمجموعة والشركة الأم. وأدت إعادة التقييم إلى التزام ضريبي إضافي للشركة الأم بمبلغ 2,207,626 دينار كويتي والذي تم إدراجه ضمن الحصة في نتائج الشركات الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

10- استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية عن استثمار المجموعة في شركات زميلة قبل الاستيعادات/ التصفيات فيما بين الشركات، والتي يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية:

المجموع	السنة		التمن		زمنم		موجودات غير متداولة	موجودات متداولة	مطلوبات متداولة	حقوق الملكية	نسبة ملكية المجموعة
	2018	2017	2018	2017	2018	2017					
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي					
109,994,951	94,798,569	12,996,728	12,269,759	96,998,223	82,528,810						
24,929,427	11,958,410	1,335,492	1,583,179	23,593,935	10,375,231						
(27,365,570)	(11,031,722)	(16,163)	(3,726)	(27,349,407)	(11,027,996)						
107,558,808	95,725,257	14,316,057	13,849,212	93,242,751	81,876,045						
-	-	32.60%	32.60%	36.69%	36.69%						
38,877,800	34,555,164	4,667,035	4,514,843	34,210,765	30,040,321						
21,414,903	20,862,612	1,188,392	741,302	20,226,511	20,121,310						
(10,944,685)	(10,995,745)	-	-	(10,944,685)	(10,995,745)						
(11,528,839)	(15,081,106)	-	-	(11,528,839)	(15,081,106)						
(7,846,918)	940,935	(12,384)	-	(7,834,534)	940,935						
(8,905,539)	(4,273,304)	1,176,008	741,302	(10,081,547)	(5,014,606)						

حصة المجموعة في حقوق الملكية

الإيرادات
تكلفة الإيرادات
الإطفاء و/أو انخفاض القيمة
مصرفات عمومية وإدارية و(مخصص) لرد ضرائب

(خسارة) ربح السنة

تم تعديل القيمة الدفترية لبرج زمنم بفرض استبعاد المعاملة التفاضلية ببليغ 1,757,113 دينار كويتي (2017: 4,692,119 دينار كويتي).

كما في 31 ديسمبر 2018، لم يكن لدى الشركات الزميلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية (2017: لا شيء).

إن الشركات الزميلة الموضحة أعلاه غير مسعرة، ولا يوجد أسعار محتملة في الأسواق لأسهم هذه الشركات. وتزى الإدارة أن القيمة الدفترية للاستثمارات لا تختلف بصورة جوهرية عن المبالغ الممكن استردادها لها. وبالتالي، لم يتم تسجيل خسائر انخفاض في القيمة.

لا توجد مطلوبات مالية محتملة تتعلق بحصة المجموعة في الشركات الزميلة.

11- استثمارات في أوراق مالية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
-	4,953,030	التصنيف الجديد طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
-	853,082	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
		التصنيف القديم طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39
249,590	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
6,200,329	-	موجودات مالية متاحة للبيع
6,449,919	5,806,112	

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9، تم تصنيف بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى كما في 1 يناير 2018 (إيضاح 2.3).

12- مدينون ومدفوعات مقدماً

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
5,256,656	8,098,768	مدينون تجاريون
(2,850,182)	(4,696,213)	ناقصا: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة (2017: مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين)
2,406,474	3,402,555	
12,193,575	2,920,245	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
2,254,747	1,669,458	دفعات مقدماً إلى مقاولين
56,250	25,435	مصرفات مدفوعة مقدماً
744,862	295,964	مدينون آخرون
17,655,908	8,313,657	

كما في 31 ديسمبر 2018، انخفضت قيمة الارصدة التجارية المدينة بمبلغ 4,696,213 دينار كويتي (2017: 2,850,182 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها بالكامل. تتعلق هذه الارصدة بصورة رئيسية بالعملاء والذين يتعرضون لظروف اقتصادية صعبة غير متوقعة. ليس لدى المجموعة أي ضمانات لتأمين هذه الارصدة. إن الفئات الأخرى من الارصدة المدينة لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة. إن الارصدة التجارية المدينة لا تحمل فائدة وتستحق الدفع عادة في الفترات تتراوح بين 30-90 يوماً.

يعرض الايضاح 21.1 إفصاحات تتعلق بالتعرض لمخاطر الائتمان وتحيل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للارصدة التجارية المدينة للمجموعة. إن الفئات الأخرى للمدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يمثل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات المدينين المذكورة أعلاه.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

12- مدينون ومدفوعات مقدماً (تتمة)

فيما يلي الحركة في مخصص انخفاض قيمة المدينين:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
2,817,812	2,850,182	في 1 يناير (وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39) الرصيد الافتتاحي لمخصص الخسائر كما في 1 يناير 2018- المحتسب وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 2.3)
-	-	
2,817,812	2,850,182	الرصيد الافتتاحي لمخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين
43,168	1,850,053	مخصص مسجل في الأرباح أو الخسائر خلال السنة (إيضاح 6)
(10,798)	(4,022)	رد مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين
2,850,182	4,696,213	في 31 ديسمبر

13- رأس المال والاحتياطي الاجباري والاختياري

(أ) رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	عدد الأسهم	
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 2018
32,200,000	32,200,000	322,000,000 322,000,000

أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة) نقداً

(ب) الاحتياطي الاجباري

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل نسبة 10% كحد أدنى من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) إلى الاحتياطي الاجباري (بموجب توصية من مجلس إدارة الشركة الأم). يجوز للجمعية العمومية السنوية للشركة الأم وقف هذه التحويلات السنوية عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا لتغطية الخسائر وسداد توزيعات أرباح بنسبة 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بتأمين سداد توزيعات الأرباح نتيجة لعدم توفر الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مقطوعة من الاحتياطي عندما تكون الأرباح في السنوات التالية كافية ما لم يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

(ج) الاحتياطي الاختياري

طبقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم 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.

14- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة والتي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

الاسم	بلد التأسيس	الحصص غير المسيطرة
2017	2018	
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")	الكويت	60%
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")	الكويت	37.89%

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

14- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	الرصيد المتراكم للحصص غير المسيطرة الجوهرية: شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة) شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")
5,102,474	4,854,031	
(2,562,838)	(6,445,249)	
<u>2,539,636</u>	<u>(1,591,218)</u>	
96,397	234,889	الأرباح (الخسائر) الموزعة إلى الحصص غير المسيطرة الجوهرية: شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة) شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")
2,441,735	(3,951,390)	

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

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
2,071,546	1,987,301	4,910,923	5,545,212	الإيرادات
(103,429)	(99,365)	(5,220,212)	(4,493,071)	تكلفة الإيرادات
4,863	9,410	(433,160)	119,257	إيرادات (خسائر) أخرى
(877,196)	(974,284)	6,337,300	(10,215,774)	(خسارة) ربح التقييم
-	-	(1,251,519)	(1,369,587)	تكاليف تمويل
(935,388)	(532,228)	(32,405)	(14,621)	مصروفات إدارية
-	-	2,133,344	-	ربح بيع عقار مستأجر
<u>160,396</u>	<u>390,834</u>	<u>6,444,271</u>	<u>(10,428,584)</u>	(خسارة) ربح السنة
<u>160,396</u>	<u>390,834</u>	<u>6,444,271</u>	<u>(10,428,584)</u>	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
96,397	234,889	2,441,735	(3,951,390)	الخاص بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي:

شركة محاصة الصفوة		شركة محاصة القبلة		
2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
7,330,374	6,390,319	-	-	عقارات استثمارية
-	-	44,610,720	32,837,280	عقار مستأجر
1,349,651	1,639,528	3,405,048	1,517,094	مدينون
1,142,173	954,826	145,772	146,700	موجودات متداولة أخرى
<u>9,822,198</u>	<u>8,984,673</u>	<u>48,161,540</u>	<u>34,501,074</u>	إجمالي الموجودات
1,332,106	908,001	54,925,430	51,511,497	دائنون
1,332,106	908,001	54,925,430	51,511,497	إجمالي المطلوبات
<u>8,490,092</u>	<u>8,076,672</u>	<u>(6,763,890)</u>	<u>(17,010,423)</u>	(عجز الأموال) إجمالي حقوق الملكية
3,387,618	3,222,641	(4,201,052)	(10,565,174)	الخاص بـ:
5,102,474	4,854,031	(2,562,838)	(6,445,249)	مساهمي الشركة الأم
<u>8,490,092</u>	<u>8,076,672</u>	<u>(6,763,890)</u>	<u>(17,010,423)</u>	الحصص غير المسيطرة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

14- شركات تابعة جوهريّة مملوكة جزئياً (تتمة)

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاسبة الصفاة		شركة محاسبة القبلية		
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,606,094	946,539	(571,834)	5,262,950	أنشطة التشغيل
(127,940)	1,216,422	(142,597)	(316,950)	أنشطة الاستثمار
(4,060,000)	(2,800,000)	790,631	(4,945,410)	أنشطة التمويل
418,154	(637,039)	76,200	590	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

15- دائنو تمويل إسلامي

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,707,204	5,405,407	متداول
-	2,180,000	دائنو مرابحة
1,492,278	-	دائنو توريق *
(1,798)	-	دائنو اجارة
7,197,684	7,585,407	ناقصاً: تكاليف تمويل موجلة
-	43,054,000	غير متداول
19,928,194	-	دائنو توريق *
19,928,194	43,054,000	دائنو اجارة
27,125,878	50,639,407	

* خلال السنة، حصلت المجموعة على تسهيل توريق غير دوار بمبلغ 45.2 مليون دينار كويتي من مؤسسة مالية محلية لتسوية دائني اجارة مستحقة وتكاليف التمويل المتعلقة بها والمستحقة على شركة تابعة، إضافة الى سداد التزامات ناتجة من المطالبة الضريبي (إيضاح 17). إن التسهيل مستحق السداد على مدى فترة 10 سنوات بموجب أقساط سنوية تبدأ من 1 ديسمبر 2019 وتستحق في 1 ديسمبر 2028.

تحمل ارصدة التمويل الإسلامي الدائنة متوسط تكاليف تمويل بنسبة 6% (2017: 5.9%) سنوياً ومدرجة بالدينار الكويتي.

إن ارصدة المرابحة الدائنة مكفولة بضمان بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة (إيضاح 8). إن تسهيل التوريق مكفول بضمان على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة والاستثمار في شركة زميلة وشركات تابعة، وما زالت الإجراءات القانونية ذات الصلة قيد التنفيذ كما في تاريخ اعتماد هذه البيانات المالية المجمعة.

تختلف التعهدات البنكية المتعلقة باتفاقيات القروض كل على حدة. وقد يتطلب مخالفة هذه التعهدات في المستقبل من المجموعة سداد التمويل الإسلامي الدائن عند الطلب. خلال السنة، لم تخالف المجموعة أي من تعهداتها المتعلقة بالقروض كما لم تتعثر في سداد أي من التزاماتها الأخرى بموجب اتفاقية القروض.

15- دائنو تمويل اسلامي (تتمة)

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل:

يوضح الجدول التالي التغيرات في مطلوبات المجموعة الناتجة من أنشطة التمويل بما في ذلك التغيرات النقدية وغير النقدية:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
26,246,096	27,125,878	كما في 1 يناير
		التدفقات النقدية:
(630,890)	(23,207,003)	سداد قروض
	45,234,000	متحصلات من قروض
		الحركات غير النقدية:
(77,144)	110,032	الحركة في أسعار العملات الأجنبية
1,587,816	1,376,500	تكاليف تمويل
27,125,878	50,639,407	كما في 31 ديسمبر

يعرض الايضاح 21 معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر معدل الربح والتغير في أسعار العملات الأجنبية ومخاطر السيولة.

16- التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
16,421,602	16,182,359	التزامات عقود تأجير
(1,289,121)	(1,295,840)	ناقصاً: الجزء المتداول
15,132,481	14,886,519	التزامات طويلة الأجل بموجب عقود تأجير تمويلي

تتعلق الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي ببرج القبلة - المملكة العربية السعودية وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة لمدفوعات التأجير لحصص الملكية التي تم شراؤها بموجب عقود تأجير تمويلي والتي تم تصنيفها كعقار مستأجر. ويتم تصنيف الأقساط المستحقة التي سيتم سدادها خلال 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كمتداولة. إن الحد الأدنى لمدفوعات التأجير لمجمل التزام التأجير التمويلي هو كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,289,121	-	2018
1,289,120	1,295,840	2019
1,289,120	1,295,840	2020
1,289,120	1,295,840	2021
25,782,400	25,916,800	بعد ذلك
30,938,881	29,804,320	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير
(14,517,279)	(13,621,961)	ناقصاً: مصروفات التمويل المستقبلية
16,421,602	16,182,359	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير التمويلي
(1,289,121)	(1,295,840)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
15,132,481	14,886,519	التزامات غير متداولة ضمن عقود التأجير التمويلي

16- التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي (تتمة)

فيما يلي التغيرات في الالتزامات بموجب عقود تأجير تمويلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,779,115	16,421,602	كما في 1 يناير
15,693,658	-	إضافات
327,305	966,988	تكاليف تمويل
(1,334,149)	(1,294,880)	مبالغ مسددة
(44,327)	88,649	صافي فروق تحويل عملات اجنبية
16,421,602	16,182,359	كما في 31 ديسمبر

17- دائنون ومصرفات مستحقة

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
1,732,843	1,742,025	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقارات استثمارية وعقار مستأجر
3,195,490	480,898	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
794,499	727,712	مصرفات مستحقة
1,300,921	1,266,193	دفعات مقدما من عملاء
4,908,511	4,934,099	مستحق إلى مدير عقار مستأجر ومقاول صيانة
30,444,311	8,771,311	مخصص ضرائب حالية والتزام ضرائب مؤجلة (إيضاح 6)
6,156,472	6,886,514	دائنون آخرون
48,533,047	24,808,752	

18- إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

بنود وشروط المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس الشروط المعتمدة من قبل الإدارة. والأرصدة القائمة باستثناء دائني التمويل الإسلامي في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتتم التسوية نقداً. باستثناء أرصدة التمويل الإسلامي الدائنة المبينة في الايضاح رقم 15، أم يتم تقديم أو تلقي ضمانات عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة للأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، لم تسجل المجموعة أي مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة (لا شيء) فيما يتعلق بالمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة. يتم إجراء هذا التقييم كل سنة مالية من خلال فحص المركز المالي للطرف ذي علاقة والسوق الذي يعمل به.

المعاملات مع موظفي الإدارة العليا

يتمثل موظفو الإدارة العليا في أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الرئيسيين في الإدارة ممن لديهم سلطة ومسئولية تخطيط وتوجيه ومراقبة أنشطة المجموعة. وفيما يلي مجمل قيما المعاملات المتعلقة بموظفي الإدارة العليا:

قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		الرصيد القائم كما في 31 ديسمبر		مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
2017	2018	2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
694,922	558,272	173,203	193,854	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
42,926	89,054	395,672	342,422	مكافأة نهاية الخدمة
737,848	647,326	568,875	536,276	

اقترح مجلس الادارة إصدار مكافأة لأعضاء مجلس الادارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ لا شيء دينار كويتي (2017: 65,000 دينار كويتي).

19- معلومات القطاعات

تعمل المجموعة، بما في ذلك الشركات الزميلة المفصّل عنها في الايضاح رقم 10 بصورة رئيسية في الأنشطة العقارية. فيما يتعلق بالتوزيع الجغرافي، تقع موجودات المجموعة في دول مجلس التعاون الخليجي وبصورة رئيسية في دولة الكويت والمملكة العربية السعودية. وعليه، لم يتم عرض المعلومات القطاعية.

20- التزامات ومطلوبات محتملة

مطالبة قانونية محتملة

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى للمطالبة بتعويض من الشركة الأم بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) للتأخير في تنفيذ مشروع معين والتكاليف الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالمشروع. قامت الشركة الأم برفع مطالبة مضادة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول للتأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية الناتجة عن التأخير. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية ومازالت إجراءات الدعوى جارية حتى تاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة. على الرغم من ذلك، ونظراً للتباين في التقارير الفنية المقدمة من طرفي النزاع، فقد قامت لجنة التحكيم السعودية بتعيين خبير فني متخصص الذي أصدر تقريره في 20 مارس 2018 مؤيداً لموقف الشركة الأم إلى حد كبير.

قامت المجموعة بالحصول على استشارة مستشارها القانوني بأنه من المحتمل -وليس من المرجح- ألا يصدر الحكم في الدعوى لصالح المجموعة. وبناءً عليه، لم يتم احتساب مخصص لقاء أي التزام في هذه البيانات المالية المجمعة.

21- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتمثل المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة في القروض البنكية والارصدة الدائنة الأخرى. ان الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين والنقد والارصدة التي تتولد مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تتولى الإدارة العليا للمجموعة الاشراف على إدارة هذه المخاطر. كما يتولى مجلس إدارة الشركة الام المسؤولية الكاملة عن تطوير إطار إدارة المخاطر للمجموعة والاشراف عليه. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة لإدارة المخاطر بحيث تتولى مسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة. تقدم اللجنة تقارير حول أنشطتها بصورة منتظمة الى مجلس الإدارة. تهدف سياسات إدارة المخاطر للمجموعة الى تحديد ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود المقررة. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بانتظام بحيث تتضمن التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الادرة الى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وفعالة تساعد كافة الموظفين على استيعاب ادوارهم والتزاماتهم.

يقوم مجلس إدارة الشركة الام بمراجعة واعتماد السياسات المتعلقة بإدارة كل نوع من أنواع المخاطر وملخصها أدناه:

21.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم قدرة الطرف المقابل على الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد مبرم مع عميل، مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من أنشطتها التشغيلية (المدينون الآخرون بصفة أساسية) ومن أنشطتها التمويلية بما في ذلك الودائع لدى البنوك والمؤسسات المالية الأخرى.

تقوم سياسة المجموعة على مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وبالنسبة للأرصدة المدينة لإيرادات التأجير، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الدخول في ترتيبات التأجير. ومخاطر الائتمان على الأرصدة البنكية محدود نظراً لأن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية:

2018 دينار كويتي	2017 دينار كويتي	
6,618,764	15,344,911	مدينون *
198,019	541,669	مدينو وكالة
5,575,413	4,637,943	ارصدة لدى البنوك
12,392,196	20,524,523	

* باستثناء الدفعات مقدما الى مقاولين والمصروفات المدفوعة مقدما.

مدينون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة من العملاء من الأفراد. وتفتقر المجموعة لزيادة الملحوظ في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد تزيد عن 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلبية الانكشاف لمخاطر الأطراف المقابلة لدى المجموعة يرتبط بمخاطر تعثر منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهرية.

تم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض قيمة المدينين التجاريين والارصدة المدينة الأخرى في الايضاح 12.

21- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

أرصدة لدى البنوك ومديني الوكالة

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة لدى البنوك والمؤسسات المالية محدودة حيث إن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني الدولية.

تم قياس انخفاض قيمة الأرصدة لدى البنوك ومديني الوكالة على أساس خسائر الائتمان المتوقعة لمدة 12 شهر وتعكس التعرض لمخاطر استحقاقات قصيرة الأجل. تعتقد المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك ومديني الوكالة تتعرض لمخاطر ائتمانية منخفضة بناءً على التقييم الائتماني الخارجي للأطراف المقابلة.

تركز المخاطر

فيما يلي توزيع الموجودات المالية وفقاً للمنطقة الجغرافية لسنة 2018 و2017:

المجموع دينار كويتي	السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2018		
6,618,764	3,074,237	3,544,527
198,019	-	198,019
5,575,413	531,649	5,043,764
12,392,196	3,605,886	8,786,310
في 31 ديسمبر 2017		
15,344,911	3,837,103	11,507,808
541,669	-	541,669
4,637,943	887,581	3,750,362
20,524,523	4,724,684	15,799,839

* باستثناء الدفعات مقدما إلى مقاولين والمصروفات المدفوعة مقدما ودائني التورق المؤجلة.

المعلومات المقارنة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39

في السنة السابقة، تم تقييم انخفاض قيمة المدينين استناداً إلى نموذج الخسائر المتكبد. وتم شطب الأرصدة المدينة الفردية التي كان من المعلوم عدم إمكانية تحصيلها عن طريق تخفيض قيمتها الدفترية بصورة مباشرة. بينما تم تقييم الأرصدة المدينة الأخرى بصورة مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على تكبد انخفاض في قيمتها ولكن لم يتم تحديده بعد. وبالنسبة لهذه الأرصدة المدينة، تم تسجيل خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة ضمن مخصص منفصل لانخفاض القيمة. وترى الشركة توفر الدليل على الانخفاض في القيمة في حالة توفر أي من المؤشرات التالية:

- ◀ مواجهة المدين لصعوبات مالية جوهرية
- ◀ احتمالية قيام المدين بإشهار الإفلاس أو القيام بأي من إجراءات إعادة التنظيم المالي
- ◀ حدث تعثر أو تأخر في السداد (لمدة تزيد عن 90 يوماً)

تم شطب الأرصدة المدينة التي تم لها تسجيل مخصص انخفاض في القيمة مقابل المخصص في حالة عدم التوقع باسترداد النقد الإضافي.

فيما يلي تحليل الجودة الائتمانية للأرصدة التجارية المدينة غير المتأخرة أو منخفضة القيمة، وتقادم الأرصدة المدينة التجارية المتأخرة وغير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2017:

متأخرة السداد ولكن غير منخفضة القيمة

الإجمالي دينار كويتي	غير متأخرة أو منخفضة القيمة دينار كويتي	أقل من 30 يوماً دينار كويتي	30-60 يوماً دينار كويتي	60-90 يوماً دينار كويتي	90-120 يوماً دينار كويتي	أكثر من 120 يوماً دينار كويتي
31 ديسمبر 2017	2,406,474	-	366,864	163,258	207,231	90,000
1,579,121						

21- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز المخاطر (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة كما في 1 يناير 2018 و 31 ديسمبر 2018 تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر في السداد الملحوظة التاريخية لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة المستحقة من العملاء الأفراد والتي تتكون من عدد كبير للغاية من الأرصدة الصغيرة. تفترض المجموعة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بصورة ملحوظة منذ الاعتراف المبني عندما تسجل المدفوعات التعاقدية تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة توضح خلاف ذلك.

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة عندما يتأخر سدادها لأكثر من سنة واحدة ولا تخضع لأية أنشطة تعزيزية. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على سبيل التأمين.

أرصدة مدينة أخرى ومبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة

إن أغلب المخاطر التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بالطرف ذي العلاقة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تعتبر مخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة. وبالتالي، انتهت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة ليست مادية.

21.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر ان تواجه المجموعة صعوبات في الوفاء بالتزاماتها المرتبطة بالمطلوبات المالية والتي يتم تسويتها من خلال تقديم النقد أو أصل مالي آخر.

تنشأ مخاطر السيولة من إدارة المجموعة لرأس المال العامل ورسوم التمويل وأصول المبالغ المتعلقة بأدوات الدين المالية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق حوالي نسبة 19% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2018 (2017: 27%) استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض المبيّنة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل المديونية وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. إذ لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد المديونية المستحقة خلال 12 شهراً والقائمة لدى الدائنين الحاليين.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للمجموعة كما في 31 ديسمبر بناءً على التزامات السداد التعاقدية غير المخصصة:

2018	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	-	-	1,295,840	28,508,480	29,804,320
دائنو تمويل اسلامي	5,405,407	-	4,894,040	56,629,513	66,928,960
دائنون ومصرفيات مستحقة *	950,228	1,695,847	2,517,800	3,942,135	9,106,010
مجموع المطلوبات غير المخصصة	6,355,635	1,695,847	8,707,680	89,080,128	105,839,290
2017	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	-	-	1,289,120	29,649,760	30,938,880
دائنو تمويل اسلامي	11,302,546	-	-	15,825,130	27,127,676
دائنون ومصرفيات مستحقة *	399,069	895,015	14,487,595	202,559	15,984,238
مجموع المطلوبات غير المخصصة	11,701,615	895,015	15,776,715	45,677,449	74,050,794

* باستثناء الدفعات مقدماً من العملاء والمخصصات والمصرفيات المستحقة

21- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق

مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار السوق. تتكون مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى مثل مخاطر أسعار الأسهم. وتتضمن الأدوات المالية المتأثرة بمخاطر السوق القروض البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في الأسهم وبعض الأرصدة المدينة.

الغرض من إدارة مخاطر السوق هو إدارة ومراقبة الانكشافات لمخاطر السوق في إطار المؤشرات المقبولة مع العمل على تحسين العائد.

21.3.1 مخاطر معدلات الربح

إن مخاطر معدلات الربح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة التغيرات في أسعار الفائدة السوقية. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح تتعلق بصورة رئيسية لدائني التمويل الإسلامي للمجموعة.

إن سياسة المجموعة لإدارة التمويل من خلال التسهيلات الائتمانية التنافسية المتاحة من مؤسسات مالية محلية والرقابة المستمرة للتقلبات في معدلات الربح.

التعرض لمخاطر معدلات الربح

فيما يلي معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل معدل ربح للمجموعة والمحددة من قبل إدارة المجموعة:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
		الأدوات ذات المعدلات الثابتة
541,669	198,019	موجودات مالية
37,842,076	16,182,359	مطلوبات مالية
38,383,745	16,380,378	
		الأدوات ذات المعدلات المتغيرة
		موجودات مالية
5,705,404	50,639,407	مطلوبات مالية
5,705,404	50,639,407	

الحساسية لمعدلات الربح

إن التغير المحتمل بصورة معقولة بمعدل 100 نقطة أساسية في معدلات الربح في تاريخ البيانات المالية المجمعة سوف يؤدي إلى زيادة في خسارة السنة بمبلغ 506,394 دينار كويتي (2017: 57,054 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

21.3.2 مخاطر أسعار العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية المستقبلية للمخاطر نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على المعاملات المسجلة بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي وبصورة رئيسية الدولار الأمريكي والريال السعودي. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بصورة رئيسية بأنشطة عمليات المجموعة (عند تسجيل الإيرادات أو المصروفات بعملة أجنبية) واستثمارات المجموعة.

لا تستعين المجموعة حالياً بمشتقات مالية لإدارة تعرضها لمخاطر العملات الأجنبية. تدير المجموعة مخاطر العملات الأجنبية في ضوء الحدود المقررة من قبل الإدارة والتقييم المستمر للمراكز المفتوحة والتحويلات الحالية والمستقبلية في أسعار الصرف. كما تتأكد المجموعة من الاحتفاظ بمعدل التعرض للمخاطر في مستويات مقبولة من خلال التعامل مع عملات لا تتعرض لتقلبات جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

21- أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق (تتمة)

21.3.2 مخاطر أسعار العملات الأجنبية (تتمة)

يعرض الجدول التالي تعرض المجموعة لمخاطر العملات الأجنبية على الموجودات والمطلوبات المالية النقدية في تاريخ البيانات المالية المجمعة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(9,729,439)	(7,567,166)	ريال سعودي
7,382,395	7,081,488	دولار أمريكي

الحساسية لمخاطر العملات الأجنبية

يعرض الجدول التالي تأثير التغير المحتمل بصورة معقولة في أسعار الصرف المبينة أعلاه مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة. إن التأثير على الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية موضح أدناه:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)		التأثير على الأرباح أو الخسائر (المتعلق بالموجودات والمطلوبات المالية النقدية)		التغير في أسعار الصرف	العملة
2018	2017	2018	2017		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
-	-	(486,472)	(378,358)	+5%	ريال سعودي
61,058	217,680	151,440	293,016	+5%	دولار أمريكي

إن النقص المعادل في العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي سوف يؤدي إلى تأثير مساوي معاكس.

21.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن استثمارات المجموعة في أسهم معرضة لمخاطر أسعار السوق الناتجة من عدم التأكد من القيمة المستقبلية للاستثمارات في الأسهم.

إن تعرض الاستثمارات في أسهم غير مسعرة في تاريخ البيانات المالية المجمعة تدرج بالقيمة العادلة بمبلغ 5,601,130 دينار كويتي (2017: 6,200,329 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح رقم 22.

إن أغلبية استثمارات المجموعة في أسهم مسعرة يتم تداولها علنا وتدرج في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت").

يلخص الجدول التالي تأثير الزيادة/النقص في مؤشرات أسعار الأسهم في بورصة الكويت على أرباح أو خسائر المجموعة. يستند التحليل إلى افتراضات أن ارتفاع أو انخفاض مؤشر أسعار الأسهم بنسبة 5% و 5% على التوالي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة وإن كافة الأوراق المالية للمجموعة تحركت بالتوازي مع تلك المؤشرات.

التأثير على الأرباح أو الخسائر		مؤشرات السوق بورصة الكويت
2018	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
15,476	21,340	

22- قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر المستلم مقابل بيع أصل ما أو المدفوع لتحويل التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تحويل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام في حالة غياب السوق الرئيسي.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

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

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

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف وبقدر ما يتوافر لها من بيانات ومعلومات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من 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 لاحقاً، 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 يشكل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يشكل أهمية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة 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 الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تحدد الإدارة العليا للمجموعة سياسات وإجراءات قياس القيمة العادلة على أساس متكرر مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة والاستثمارات في أسهم.

يتولى المقيمون الخارجيون تقييم الموجودات الجوهرية مثل العقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة. تتخذ الإدارة العليا قرار مشاركة المقيمين الخارجيين بناءً على معايير اختيار تتضمن المعرفة بالسوق والسمعة والاستقلالية والحفاظ على المعايير المهنية. وبعد القرارات المتخذة من قبل المقيمين الخارجيين للمجموعة، تحدد الإدارة العليا آليات التقييم والمدخلات المستخدمة لكل حالة.

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمارات في أسهم والصناديق المشتركة والموجودات غير المالية مثل الاستثمار والعقارات المستأجرة وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة. وفيما يلي الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقديرات والافتراضات الجوهرية.

يعرض الجدول التالي ملخص الأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة على أساس متكرر بخلاف البنود المقاسة بالقيمة الدفترية التي تقرب القيمة العادلة بصورة معقولة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الأدوات المالية
		الاستثمارات في أسهم (بالقيمة العادلة)
		أسهم مسعرة
249,590	204,982	أسهم غير مسعرة
4,708,456	4,237,813	الصناديق غير المسعرة
1,082,614	1,221,163	
6,040,660	5,663,958	

22- قياس القيمة العادلة (تتمة)

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
17,880,374	15,621,744	الأدوات غير المالية
92,348,445	66,375,239	عقارات استثمارية
		عقارات مستأجرة
110,228,819	81,996,983	

انتهت الإدارة إلى أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الآتية تقارب قيمتها الدفترية:

- النقد والارصدة لدى البنوك
- الأرصدة المدينة
- مدينو الوكالة
- دائني التمويل الإسلامي
- دائنون ومطلوبات أخرى

طرق التقييم والافتراضات

تم استخدام الطرق والافتراضات الآتية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمارات المدرجة في أسهم

تستند القيمة العادلة المتداولة في أسهم إلى الأسعار المعلنة في سوق نشط للموجودات المماثلة دون أي تعديل. تقوم المجموعة بتصنيف القيمة العادلة لهذه الاستثمارات في المستوى 1 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

الاستثمارات في الأسهم غير المدرجة

استثمارات المجموعة في شركات ذات أسهم خاصة غير مسعرة في سوق نشط. ولا تحدث المعاملات في هذه الاستثمارات على أساس منتظم. تستخدم المجموعة أساليب تقييم بالسوق لهذه المراكز. تحدد المجموعة القيمة العادلة للاستثمار بناءً على حصتها في صافي القيمة الدفترية لكل شركة مستثمر فيها حيث أن الموجودات الأساسية لهذه الشركات المستثمر فيها تتمثل في عقارات استثمارية أو عقارات مستأجرة مقاسة بالقيمة العادلة في تاريخ البيانات المالية المجمعة باستخدام طرق تقييم تتوافق مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة". كما تصنف المجموعة القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

الصناديق المشتركة غير المدرجة

تستثمر المجموعة في الصناديق المدارة، بما في ذلك صناديق الأسهم الخاصة التي لا يتم تسعيرها في سوق نشط والتي يمكن أن تخضع لقيود على الاسترداد مثل فترات امتناع كبار المساهمين عن بيع أسهمهم. وتراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من المهام المنوطة بها قبل الاستثمار، ولضمان أنها معقولة ومناسبة. بالتالي، يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات لهذه صناديق الشركة المستثمر فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. وعند قياس قيمتها العادلة، يتم تعديل صافي قيمة الموجودات هذه الصناديق، حسب الضرورة، لتعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية وغيرها من العوامل المحددة الأخرى لصناديق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة أيضاً، تراعى المعاملات في أسهم الصندوق المستثمر فيه. واستناداً إلى طبيعة ومستوى التعديلات اللازمة لتقدير صافي قيمة الموجودات ومستوى التداول في الصندوق المستثمر فيه، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 3.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقارات المستأجرة من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين ومعتمدين ذوي مهارات مهنية معروفة وذات صلة وخبرة حديثة بمواقع وفئات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة" وتحدد القيمة العادلة باستخدام طرق المقارنة بالسوق ورسملة الإيرادات والتدفقات النقدية المخصومة أخذاً في الاعتبار طبيعة واستخدام كل عقار. يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بناءً على صافي إيرادات التشغيل المعتادة الناتجة من العقار، ويتم قسمتها على معدل الرسملة (الخصم). يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات العاملة كفنادق بخضم التدفقات النقدية الحرة من عمليات الفنادق حتى نهاية فترة الإيجار باستخدام معدل خصم مناسب. وفقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة من خلال المقارنة بمعاملات مماثلة. وتتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة في سعر المتر المربع. ويتم إدراج القيمة العادلة للعقار الاستثماري ضمن المستوى 3.

22- قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة المقاسة بالقيمة العادلة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	مدخلات جهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	أسعار معلنه في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
4,953,030	-	-	4,953,030
648,100	-	204,982	853,082
5,601,130	-	204,982	5,806,112

31 ديسمبر 2018

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الإيرادات الشاملة الأخرى

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جهرية غير ملحوظة (المستوى 3) دينار كويتي	مدخلات جهرية ملحوظة (المستوى 2) دينار كويتي	أسعار معلنه في أسواق نشطة (المستوى 1) دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
6,200,329	-	-	6,200,329
-	-	249,590	249,590
6,200,329	-	249,590	6,449,919

31 ديسمبر 2017

موجودات مالية متاحة للبيع
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال
الأرباح أو الخسائر

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال عامي 2018 و 2017.

مطابقة المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة

يعرض الجدول التالي مطابقة كافة التحركات في القيمة العادلة للبند المصنفة ضمن المستوى 3 بين بداية ونهاية فترة البيانات المالية المجمعة:

المجموع دينار كويتي	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر دينار كويتي	الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	2018
6,200,329	5,320,111	880,218	كما في 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالي (9)
(232,118)	-	(232,118)	إعادة القياس المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
141,623	141,623	-	إعادة القياس المسجل في الأرباح أو الخسائر
(508,704)	(508,704)	-	مشتريات / مبيعات (بالصافي)
5,601,130	4,953,030	648,100	كما في 31 ديسمبر 2018

22- قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

مطابقة المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

2017		الموجودات المالية المتاحة للبيع	المجموع
		دينار كويتي	دينار كويتي
كما في 1 يناير 2017		6,284,559	6,284,559
إعادة القياس المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى		(80,890)	(80,890)
إعادة القياس المسجل في الأرباح أو الخسائر		(412,600)	(412,600)
مشتريات / مبيعات (بالصافي)		-	-
كما في 31 ديسمبر 2017		5,791,069	5,791,069

تحليل الحساسية

لدى المجموعة استثمارات في شركات غير مسعرة في سوق نشط. إن المعاملات في هذه الاستثمارات لا تتم بصفة منتظمة. تستخدم المجموعة طريقة صافي قيمة الموجودات باستخدام اليات تقييم لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات فوق الضرورة- بحيث تعكس اعتبارات مثل خصم السيولة بالسوق وعوامل أخرى تتعلق بهذه الاستثمارات. وبالتالي، تدرج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

إن الارتفاع (الانخفاض) في صافي قيمة الموجودات المعلنة قد تؤدي الى ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة على أساس البند.

22.2 الموجودات غير المالية

تتكون الموجودات غير المالية من عقار مستأجر وعقارات استثمارية. يتم تصنيف القيمة العادلة للعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة.

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2018 و2017 تم الإفصاح عنها في الإيضاح رقم 8.

تم عرض مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية ضمن المستوى 3 للجدول الهرمي للقيمة العادلة في الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة.

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 للمساهمين. 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 السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2018 و31 ديسمبر 2017.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض الذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التمويل الإسلامي والالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصرفيات المستحقة ضمن صافي الدين، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

23- إدارة رأس المال (تتمة)

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
27,125,878	50,639,407	دائنو تمويل اسلامي
16,421,602	16,182,359	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
48,533,047	24,808,752	دائنون ومصرفات مستحقة
(4,637,943)	(5,575,413)	ناقصاً: الرصيد لدى البنك والنقد
87,442,584	86,055,105	صافي الدين
81,282,058	46,808,639	إجمالي رأس المال
168,724,642	132,863,744	رأس المال والدين
52%	65%	معدل الاقتراض

24- توزيعات أرباح مقترحة

- ▲ اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 24 مارس 2019 عدم إصدار أي توزيعات أرباح نقدية الى المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. ويخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.
- ▲ قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد في 25 مايو 2018 عدم توزيع أي أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017.