

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

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019

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 2019 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 2019 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 (بما في ذلك المعايير الدولية للاستقلالية) 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 2019 لأي التزام قد ينشأ عن هذا الأمر.

إن رأينا غير معدل 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 بتحديددها 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. (تتمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

أ) اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام

إن أصل حق الاستخدام المحتفظ به من قبل المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 يتم تشغيله كفندق يعمل على توليد إيرادات من عمليات الفندق. يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة والإطفاء المتراكم، وتم عرض الاعتراف بأصل حق الاستخدام وقياسه ضمن السياسات المحاسبية في الإيضاح رقم 2 حول البيانات المالية المجمعة. تم تحديد القيمة أثناء الاستخدام لهذا الأصل من قبل مقيمين مستقلين لديهم المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بمواقع وفئة الأصل الجاري تقييمه. تم تحديد القيمة أثناء الاستخدام استناداً إلى طريقة نموذج التدفقات النقدية المخصومة التي تعتمد إلى حد كبير على التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات لكل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدل الخصم. تم عرض الطرق والافتراضات الجوهرية المستخدمة من قبل المقيمين لتقدير القيمة أثناء الاستخدام لأصل حق الاستخدام ضمن الإيضاح رقم 8 حول البيانات المالية المجمعة. وفي ضوء أهمية أصل حق الاستخدام وتعقيد عملية اختبار انخفاض قيمته وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة أثناء الاستخدام، فإننا اعتبرنا عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من أمور التدقيق الرئيسية.

كجزء من أعمال التدقيق التي قمنا بها، قمنا بتقييم موضوعية عملية اختبار انخفاض القيمة وكفاءة واستقلالية ونزاهة المقيمين الخارجيين. كما قمنا بتقييم دقة بيانات العقار المقدمة من قبل المجموعة إلى المقيمين المستقلين والتي تم استخدامها كمدخلات لأغراض اختبار انخفاض القيمة. قمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي قامت به الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولة الافتراضات الرئيسية وعوامل عدم التأكد من التقديرات المرتبطة بها. وشارك خبراءنا المختصون بالتقييم الداخلي كجزء من مجموعة التدقيق بغرض المساعدة في تدقيق عملية اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام من خلال اختبار الافتراضات والتقديرات المستخدمة.

ب) تقييم العقارات الاستثمارية

تتكون العقارات الاستثمارية من أرض بدولة الكويت محتفظ بها لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية، وعقار مكتمل البناء ومركز تسوق مكتمل بالمملكة العربية السعودية محتفظ به 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 المجموع 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 ومركز التسوق الواقعين 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 الأسعار 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 ضمن 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 اعتبرنا 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 التي قامت المجموعة بتقديمها إلى خبراء التقييم المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وقمنا أيضاً بتقييم تحليل الحساسية الذي أجرته الإدارة للتحقق من تأثير التغيرات المحتملة بصورة معقولة في الافتراضات الرئيسية، بالإضافة إلى تقييم معقولة 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. (تنمة)

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تنمة)

أمور التدقيق الرئيسية (تنمة)

ج) اختبار انخفاض قيمة الاستثمار 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 أصل حق الاستخدام ذي الصلة. وقد تم تقييم أصل حق الاستخدام ذي الصلة من قبل مقيم مستقل معتمد لديه المؤهلات المهنية المعتمدة والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة أصل حق الاستخدام الذي يتم تقييمه. ويستند التقييم بصورة كبيرة إلى التقديرات والافتراضات مثل متوسط سعر الغرفة، والإيرادات الناتجة من كل غرفة متاحة، ومعدل الإشغال، ومعدلات الخصم. إن الحصة في نتائج الشركات الزميلة الجوهرية بالنسبة للمجموعة وتنعكس 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 لمدقق 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 وكذلك متطلبات إعداد التقارير للمجموعة. بالإضافة إلى ذلك، ولتقييم مدى انخفاض القيمة الدفترية للشركات الزميلة التي تستند إلى القيمة الممكن استردادها لأصل حق الاستخدام ذي الصلة، تم تنفيذ إجراءات تدقيق على مستوى المجموعة والتي تضمنت التأكد من موضوعية عملية اختبار انخفاض القيمة ومدى الكفاءة والاستقلالية والنزاهة التي يتسم بها المقيمون الخارجيون. كما قمنا بالتحقق من دقة بيانات العقار والمقدمة من المجموعة إلى المقيمين المستقلين والمستخدم كمدخلات لأغراض التقييم. وقمنا بتقييم 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 اختبار انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام بما في ذلك الافتراضات والتقديرات المستخدمة. يعرض الإيضاح رقم 10 حول البيانات المالية المجمعة معلومات مالية موجزة عن الشركات 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 2019، 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 تعترض 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 يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير 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.

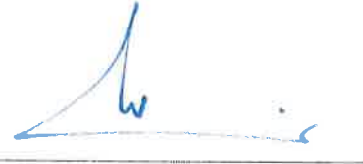
إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبلغهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليّتنا 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 بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 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 2019 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



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

7 مايو 2020

الكويت

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

بيان الأرباح أو الخسائر المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	الإيرادات
10,617,787	11,087,841	4	إيرادات التشغيل
(10,655,220)	(9,677,712)	4	تكاليف التشغيل
(37,433)	1,410,129		مجمّل الربح (الخسارة)
729,555	590,903	18	أتعاب إدارة
1,298,879	1,475,266		صافي إيرادات من صكوك
-	795,444		رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
(16,992,258)	(246,740)	8 (أ)	انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام (2018): انخفاض قيمة عقار مستأجر)
(305,558)	(499,731)	8 (ب)	صافي الخسائر من عقارات استثمارية
141,623	122,912		أرباح القيمة العادلة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
47,373	26,886		إيرادات تمويل
165,619	-		إيرادات توزيعات أرباح
430,853	491,669		إيرادات أخرى
820,764	1,658,906	10	حصة في نتائج شركات زميلة
(13,700,583)	5,825,644		
(2,858,123)	(2,741,683)	5	المصروفات
(1,846,031)	(492,176)	12	مصروفات عمومية وإدارية
(29,362)	(86,535)		مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(99,471)	(88,137)		مصروفات استهلاك
(2,308,631)	(3,011,727)		تخفيض مخزون
(966,988)	(942,574)	16	تكلفة تمويل دائني تمويل إسلامي
(61,328)	9,335		تكلفة تمويل التزامات تأجير
(8,169,934)	(7,353,497)		صافي فروق تحويل عملات أجنبية
(21,870,517)	(1,527,853)		الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(10,077,505)	1,653,539	6	رد (مخصص) مصروفات ضرائب
-	(10,000)	18	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(31,948,022)	115,686		ربح (خسارة) السنة
(28,231,521)	873,719		الخاص بـ
(3,716,501)	(758,033)		مساهمي الشركة الأم
(31,948,022)	115,686		الحصص غير المسيطرة
(88) فلس	2.71 فلس	7	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
(31,948,022)	115,686	ربح (خسارة) السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
5,820	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى لشركة زميلة
(272,810)	2,300	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
		صافي الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة التي قد يتم إعادة تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(266,990)	2,300	
		خسائر شاملة أخرى لن يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة:
(276,729)	(19,118)	صافي الخسائر من أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(6,112,532)	-	إعادة تقييم عقار مستأجر
(6,389,261)	(19,118)	صافي الخسائر الشاملة الأخرى التي لن يعاد تصنيفها إلى الأرباح أو الخسائر في فترات لاحقة
(6,656,251)	(16,818)	خسائر شاملة أخرى للسنة
(38,604,273)	98,868	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
(34,473,419)	851,641	مساهمي الشركة الأم
(4,130,854)	(752,773)	الحصص غير المسيطرة
(38,604,273)	98,868	

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

بيان المركز المالي المجموع

كما في 31 ديسمبر 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
			أثاث ومعدات
102,268	338,361		أصل حق الاستخدام (2018): عقار مستأجر
66,375,239	53,849,054	8	عقارات استثمارية
15,621,744	22,588,450	8	عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً
1,772,540	-	9	استثمار في شركات زميلة
32,798,051	30,182,157	10	أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,953,030	4,749,684	11	أصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
853,082	833,964	11	
122,475,954	112,541,670		
			موجودات متداولة
			مدينون ومدفوعات مقدماً
8,313,657	9,451,262	12	عقارات للمتاجرة
530,370	530,370		مخزون
935,413	1,096,172		مدينو وكالة
198,019	273,591		أرصدة لدى البنوك ونقد
5,575,413	5,880,812		
15,552,872	17,232,207		
138,028,826	129,773,877		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
32,200,000	32,200,000	13	علاوة إصدار أسهم
12,400,000	12,400,000		احتياطي اجباري
11,939,162	11,939,162	13	احتياطي اختياري
7,512,156	-	13	احتياطي آخر
-	(309,291)	20	احتياطي القيمة العادلة
(1,592,981)	(1,612,099)		فائض إعادة تقييم موجودات
658,251	-		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(335,900)	(338,860)		خسائر متراكمة
(15,972,049)	(6,927,923)		
46,808,639	47,350,989		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
(1,591,218)	(3,003,223)	14	الحصص غير المسيطرة
45,217,421	44,347,766		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات
			مطلوبات غير متداولة
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,180,887	984,411		دائنو تمويل إسلامي
43,054,000	40,644,066	15	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
14,886,519	13,806,626	16	دائنون ومصرفيات مستحقة
4,580,418	4,993,000	17	
63,701,824	60,428,103		
			مطلوبات متداولة
			دائنو تمويل إسلامي
7,585,407	7,817,608	15	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
1,295,840	1,007,040	16	دائنون ومصرفيات مستحقة
20,228,334	16,173,360	17	
29,109,581	24,998,008		
92,811,405	85,426,111		إجمالي المطلوبات
138,028,826	129,773,877		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



عبد العزيز أحمد يوسف الصقر
الرئيس التنفيذي



عبد الله فؤاد عبد الله الشاذلي
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم											
مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خسائر متراكمة	احتياطي تحويل عملات أجنبية دينار كويتي	فائض إعادة تقييم موجودات دينار كويتي	احتياطي القيمة المعادلة دينار كويتي	احتياطي آخر دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي اجباري دينار كويتي	علامة إصدار أسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي
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	32,200,000
-	-	-	658,251	-	(658,251)	-	-	-	-	-	-
45,217,421	(1,591,218)	46,808,639	(15,313,798)	(335,900)	-	(1,592,981)	-	7,512,156	11,939,162	12,400,000	32,200,000
115,686	(758,033)	873,719	873,719	-	-	-	-	-	-	-	-
(16,818)	5,260	(22,078)	-	(2,960)	-	(19,118)	-	-	-	-	-
98,868	(752,773)	851,641	873,719	(2,960)	-	(19,118)	-	-	-	-	-
-	-	-	7,512,156	-	-	-	-	(7,512,156)	-	-	-
(665,473)	(665,473)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(303,030)	6,241	(309,291)	-	-	-	-	(309,291)	-	-	-	-
44,347,766	(3,003,223)	47,350,989	(6,927,923)	(338,860)	-	(1,612,099)	(309,291)	-	11,939,162	12,400,000	32,200,000
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	32,200,000
-	-	-	2,660,515	-	-	(2,660,515)	-	-	-	-	-
83,821,694	2,539,636	81,282,058	12,259,472	(477,442)	6,770,783	(1,322,073)	-	7,512,156	11,939,162	12,400,000	32,200,000
(31,948,022)	(3,716,501)	(28,231,521)	(28,231,521)	-	-	-	-	-	-	-	-
(6,656,251)	(414,353)	(6,241,898)	-	141,542	(6,112,532)	(270,908)	-	-	-	-	-
(38,604,273)	(4,130,854)	(34,473,419)	(28,231,521)	141,542	(6,112,532)	(270,908)	-	-	-	-	-
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	32,200,000

كما في 1 يناير 2018 كما سبق تسجيله
(مدقق)
تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

الرصيد الافتتاحي المعاد إدراجه طبقاً للمعيار
الدولي للتقارير المالية 9
خسارة السنة
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى للسنة

إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

في 31 ديسمبر 2019

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 2019

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	إيضاحات
(21,870,517)	(1,527,853)	أنشطة التشغيل
3,835,345	3,309,184	الخسارة قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
2,292,859	2,403,468	تعديلات لمطابقة الخسارة قبل الضرائب بصافي التدفقات النقدية:
16,992,258	246,740	استهلاك أصل حق الاستخدام (2018: إطفاء عقار مستأجر)
(141,623)	(122,912)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(47,373)	(26,886)	انخفاض قيمة موجودات حق الاستخدام (2018: انخفاض قيمة عقار مستأجر)
(165,619)	-	صافي الربح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(820,764)	(1,658,906)	إيرادات تمويل
29,362	86,535	إيرادات توزيعات أرباح
2,308,631	3,011,727	حصة في نتائج شركات زميلة
966,988	942,574	استهلاك
-	(795,444)	تكلفة تمويل دائني تمويل إسلامي
99,471	88,137	تكلفة تمويل التزامات عقود تأجير
61,328	(9,335)	رد مخصصات انتفت الحاجة إليها
1,846,031	492,176	تخفيض قيمة مخزون
275,468	(63,425)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
5,661,845	6,375,779	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
6,697,097	(1,629,781)	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(112,200)	(248,896)	التعديلات على رأس المال العامل:
(3,130,349)	1,401,744	مدينون ومدفوعات مقدما
9,116,393	5,898,846	مخزون
(166,365)	(133,051)	دائنون ومصرفات مستحقة
(33,653,110)	(1,874,200)	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(24,703,082)	3,891,596	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
		ضرائب مدفوعة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
(83,158)	(159,785)	أنشطة الاستثمار
(234,701)	(124,188)	شراء اثاث ومعدات
241,600	326,257	إضافات إلى أصل حق الاستخدام (2018: عقار مستأجر)
343,650	(54,713)	متحصلات من استرداد رأسمال لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
4,192,019	3,769,349	(استثمار في) متحصلات من مديني وكالة
399,651	479,571	متحصلات من استرداد رأسمال شركة زميلة
47,373	26,886	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
4,906,434	4,263,377	إيرادات تمويل مستلمة
		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
23,872,801	(2,180,000)	أنشطة التمويل
(1,294,880)	(1,007,400)	صافي (المدفوعات) المتحصلات من دائني تمويل إسلامي
(1,845,804)	(3,979,717)	سداد التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
-	(665,473)	تكاليف تمويل مدفوعة
(6,386)	(15,213)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى الحصص غير المسيطرة
20,725,731	(7,847,803)	توزيعات أرباح مدفوعة إلى مساهمي الشركة الأم
929,083	307,170	صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) الناتجة من أنشطة التمويل
4,637,943	5,575,413	الزيادة في الارصدة لدى البنوك والنقد
8,387	(1,771)	الارصدة لدى البنوك والنقد في 1 يناير
5,575,413	5,880,812	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
		الارصدة لدى البنوك والنقد في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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 معا بـ "المجموعة") للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر في 7 مايو 2020، ولدى المساهمين صلاحية تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الاجتماع الجمعية العمومية السنوي.

اعتمد مساهمو الشركة الأم خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2019 البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. لم يتم الإعلان عن أي توزيعات للأرباح من قبل المساهمين خلال اجتماع الجمعية العمومية السنوية.

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 هو 1393- دسمان، 15464 الكويت.

إن الشركة الأم الكبرى لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. هي شركة مجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. ("عارف") وهي شركة مساهمة مقفلة 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:

- ◀ 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.
 - ◀ تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم في الكويت وفي الخارج.
 - ◀ إعداد الدراسات وتقديم أعمال الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في مقدمي هذه الخدمة.
 - ◀ تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
 - ◀ 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.
 - ◀ إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنترهات 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.
 - ◀ تنظيم المعارض العقارية المتعلقة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
 - ◀ تنظيم المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في وزارة التجارة والصناعة.
 - ◀ تملك المجمعات التجارية والسكنية وإدارتها.
 - ◀ إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة أسواق المال.
 - ◀ استغلال الفائض المالي المتوفر عن طريق استثماره 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.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

1- معلومات حول الشركة والمجموعة (تتمة)

1.2 معلومات حول المجموعة

(أ) الشركات التابعة

تتضمن البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2019	2018
محتفظ بها مباشرة:			
شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة	المملكة العربية السعودية	100%	100%
شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%
شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%
- قيد التصفية	الكويت	40%	40%
شركة محاصة الصفوة ("شركة محاصة الصفوة") *	الكويت	100%	100%
شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.	الكويت	40%	40%
("ماس العالمية")	الكويت	100%	100%
شركة محاصة القبلة (إيضاح 20)	الكويت	62.81%	62.11%
محتفظ بها من خلال شركة ماس العالمية			
شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.	مصر	100%	100%
شركة ماس الأولى ذ.م.م.	المملكة العربية السعودية	100%	100%
شركة ماس العالمية الأولى تورز	مصر	100%	100%

* 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 العائدات المتغيرة (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 الايضاح رقم 14 لمزيد من التفاصيل.

(ب) الشركات الزميلة

الاسم	بلد التأسيس	حصة الملكية %	الأنشطة الرئيسية
		2019	2018
شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")	الكويت	36.69%	36.69%
شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")	الكويت	32.60%	32.60%

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 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 التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والاستثمارات في أوراق مالية والتي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

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

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. فيما يلي طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذه المعايير المحاسبية الجديدة.

تسري العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2019 إلا أنه ليس لها تأثير على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

المعايير والتفسيرات الجديدة والمعدلة (تتمة)

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود التأجير"

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 16 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 شكلاً قانونياً لعقد التأجير. يحدد هذا المعيار مبادئ الاعتراف والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير، ويتطلب من المستأجر المحاسبة عن كافة عقود التأجير باستخدام نموذج الميزانية الفردي.

إن طريقة محاسبة المؤجر وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا تختلف بصورة جوهرية عن طريقة المحاسبة الحالية وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 17، حيث يستمر المؤجر في تصنيف عقود التأجير إما كعقود تأجير تشغيلي أو عقود تأجير تمويلي باستخدام مبادئ تصنيف مماثلة لتلك الموضحة في معيار المحاسبة الدولي 17. بالتالي فإن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 ليس له أي تأثير على عقود التأجير حيث تكون المجموعة هي المؤجر.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 بواسطة طريقة التطبيق المعدل بأثر رجعي في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 يناير 2019، اختارت المجموعة الاستفادة من المبرر العملي للانتقال بما يسمح بتطبيق المعيار فقط على العقود التي سبق تحديدها كعقود تأجير وفقاً للمعيار المحاسبة الدولي 17 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 في تاريخ التطبيق المبدئي. كما اختارت المجموعة الاستفادة من إعفاءات الاعتراف لعقود التأجير التي تمتد مدة التأجير بموجبها في تاريخ البدء لمدة 12 شهراً أو أقل ولا تتضمن خيار الشراء ("عقود التأجير قصيرة الأجل") وعقود التأجير التي تنخفض فيها قيمة الأصل الأساسي ("موجودات منخفضة القيمة").

أ) طبيعة تأثير تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16

في إطار تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16، قامت المجموعة بتطبيق طريقة اعتراف وقياس فردية لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. يقدم المعيار متطلبات انتقالية محددة ومبررات عملية قامت المجموعة بتطبيقها.

عقود التأجير التي سبق المحاسبة عنها كعقود تأجير تمويلي

لم تغير المجموعة القيمة الدفترية للمبدينية للموجودات والمطلوبات المسجلة التي سبق تصنيفها كعقود تأجير تمويلي (أي أصل حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير التي تعادل العقار المستأجر والمطلوبات المسجلة طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17).

تم تطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على عقود التأجير التي تطبق نموذج التكلفة اعتباراً من 1 يناير 2019. تم عرض السياسة المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها في البيانات المالية المجمعة.

عقود التأجير التي تم المحاسبة عنها سابقاً كعقود تأجير تشغيلي

سجلت المجموعة موجودات حق الاستخدام ومطلوبات عقود التأجير بالنسبة لتلك العقود المصنفة سابقاً كعقود تأجير تشغيلي باستثناء العقود قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. تم الاعتراف بموجودات حق الاستخدام استناداً إلى القيمة الدفترية كما لو كان المعيار مطبقاً بالفعل بشكل دائم، بخلاف استخدام معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي. تم الاعتراف بمطلوبات عقود التأجير استناداً إلى القيمة الحالية لمدفوعات التأجير المتبقية مخصومة مقابل معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ التطبيق المبدئي.

2.3 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.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 ومعيار المحاسبة الدولي 8: تعريف المعلومات الجوهرية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8 السياسات المحاسبية، التغيرات في التقديرات المحاسبية والأخطاء لكي يتفق تعريف مصطلح "معلومات جوهرية" في جميع المعايير وتتضح بعض جوانب التعريف. ويشير التعريف الجديد إلى أن "المعلومات تعتبر جوهرية في حالة إذا كان حذفها أو عدم صحة التعبير عنها أو إخفائها من المتوقع بصورة معقولة أن يؤثر على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام استناداً إلى تلك البيانات المالية بما يقدم معلومات مالية عن جهة محددة لإعداد التقارير".

ليس من المتوقع أن يكون للتعديلات على تعريف المعلومات الجوهرية تأثير جوهرية على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3: تعريف الأعمال

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في أكتوبر 2018 تعديلات على تعريف الأعمال الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال بهدف مساعدة المنشأة في تحديد ما إذا كانت أية مجموعة من الأنشطة أو الموجودات التي تم حيازتها تمثل أعمالاً أم لا. وهذه التعديلات توضح الحد الأدنى من المتطلبات المرتبطة بالأعمال كما أنها تستبعد التقييم لما إذا كان لدى المشاركين في السوق القدرة على استبدال أي عناصر ناقصة وتشتمل التعديلات أيضاً على إرشادات لمساعدة المنشآت في تقييم ما إذا كانت العملية المشتراة تمثل أعمالاً جوهرية كما أنها تعمل على تضيق نطاق التعريفات الموضوعية للأعمال والمخرجات. إضافة إلى ذلك، تتضمن التعديلات اختباراً اختياريًا لمدى تركيز القيمة العادلة، كما صاحب هذه التعديلات أمثلة توضيحية جديدة.

نظراً لأن التعديلات تسري بأثر مستقبلي على المعاملات أو الأحداث الأخرى التي تقع في أو بعد تاريخ أول تطبيق، لن يكون لهذه التعديلات تأثير على المجموعة في تاريخ الانتقال لتطبيق التعديلات.

ليست المعايير الجديدة أو المعدلة الأخرى الصادرة ولكنها لم تسر بعد ذات صلة بالمجموعة وليس لها تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

2.4 السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الجوهرية المطبقة في اعداد البيانات المالية المجمعة موضحة أدناه:

2.4.1 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.

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 إلغاء 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.2 دمج الأعمال وحيازة الحصص غير المسيطرة

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

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

يتم تقدير المقابل المحتمل الناتج من عمليات دمج الأعمال بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. لا يتم إعادة قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم 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 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، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة تحديد الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدرة، كما تقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة لقياس المبالغ التي سيتم الاعتراف بها في تاريخ الحيازة. 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 توزيع الشهرة ضمن إحدى 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 المسجل في عملية دمج أعمال وفقاً لقيمه العادلة. ويتم قياسه لاحقاً بالمبلغ المسجل وفقاً لمتطلبات أحكام معيار المحاسبة الدولي 37/المخصصات والمطلوبات المحتملة والموجودات المحتملة أو المبلغ المسجل مبدئياً ناقصاً (متى كان ذلك ملائماً) الإطفاء المتراكم المسجل وفقاً لمتطلبات الاعتراف بالإيرادات أيهما أعلى.

2.4.3 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.

تشتمل مصادر الدخل الرئيسية لدى المجموعة على ما يلي:

- « إيرادات فنادق
- « إيرادات تأجير
- « إيرادات من عقود مع عملاء
- خدمات إلى مستأجرين بما في ذلك مصروفات الإدارة والمصروفات الأخرى المستردة من المستأجرين
- ترتيبات الإيرادات الأخرى

فيما يلي طريقة المحاسبة عن كل عنصر من هذه العناصر.

إيرادات فنادق

تمثل الإيرادات تلك الإيرادات من غرف الفندق وإيرادات الأطعمة والمرطبات الواردة من غرف الفنادق والمطاعم وغيرها من منشآت مقدمة من قبل المجموعة كجزء من خدمات الضيافة. يتم الاعتراف بالإيرادات المتعلقة بالغرف عند إشغال الغرف بينما يتم الاعتراف بالإيرادات من الأطعمة والمرطبات عند بيعها.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.3 الاعتراف بالإيرادات (تتمة)

إيرادات تأجير

تكتسب المجموعة إيرادات من العمل كمؤجر في عقود التأجير التشغيلي والتي لا تحول بموجبها كافة المخاطر والمزايا المرتبطة بملكية العقار الاستثماري. إضافة إلى ذلك، تلجأ المجموعة إلى التأجير من الباطن للعقار الاستثماري الذي تم حيازته بموجب عقود تأجير رئيسية ذات مدة تأجير تتجاوز 12 شهراً من تاريخ البدء. يتم تصنيف عقود التأجير من الباطن كعقود تأجير تمويلي أو كعقود تأجير تشغيلي بالرجوع إلى أصل حق الاستخدام الناتج من عقد التأجير الرئيسي بدلاً من الرجوع إلى العقار الاستثماري ذي الصلة. يتم تصنيف كافة عقود التأجير من الباطن لدى المجموعة كعقود تأجير تشغيلي.

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقار الاستثماري على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد التأجير ويتم إدراجها ضمن "صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية" في بيان الأرباح أو الخسائر نتيجة لطبيعتها التشغيلية. يتم تسجيل التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض حول عقد التأجير التشغيلي والترتيب له كمصروفات على مدى فترة عقد التأجير بنفس الأساس الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.

ترتيبات إيرادات أخرى

يتم الاعتراف بها على مدار الوقت وعند نقطة زمنية محددة عندما تنتقل السيطرة على البضاعة أو الخدمات إلى العملاء ويتم الوفاء بالتزامات الأداء.

2.4.4 رسملة تكاليف الاقتراض

يتم عادة تسجيل تكاليف الاقتراض كمصروفات عند تكبدها. ويتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة بشراء أو إنشاء أصل مؤهل بينما في حالة أن يكون الأصل خاضع للإنشاء، يتم رسملة جزء من تكلفة ذلك الأصل. تبدأ رسملة تكاليف الاقتراض عندما:

- يتم تكبد مصروفات للأصل وتكاليف الاقتراض.
- تكون الأنشطة الضرورية لإعداد الأصل للاستخدام المقصود منه أو البيع قيد التنفيذ.

يتم إيقاف الرسملة عندما يصبح الأصل جاهزاً للغرض المعد من أجله أو البيع. إذا تم وقف التطوير النشط لفترة ممتدة، يتم إيقاف الرسملة مؤقتاً.

عندما يتم الإنشاء تدريجياً على مراحل ويكون من الممكن استخدام كل جزء على حدة أثناء الاستمرار في الإنشاء، تتوقف رسملة كل جزء عند إتمام الجزء بالكامل. بالنسبة للاقتراض المتعلق بأصل محدد، فإنه يتم استخدام المعدل الفعلي على ذلك الاقتراض وإلا يتم استخدام المتوسط المرجح لتكلفة الاقتراض.

2.4.5 أحداث بعد فترة البيانات المالية المجمعة

إذا تلقت المجموعة أي معلومات بعد فترة البيانات المالية المجمعة وقبل اعتمادها للتصريح بإصدارها 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.

2.4.6 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 لأسعار الصرف الفورية 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.6 العملات الأجنبية (تتمة)

المعاملات والأرصدة (تتمة)

يتم تحويل البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بعملة أجنبية باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية فيتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف 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 أن 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 عملية أجنبية، يعاد تصنيف بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بهذه العملية الأجنبية إلى الأرباح أو الخسائر.

2.4.7 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 الإجمالي 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 وزارة 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 والزكاة

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. تخضع المجموعة للزكاة على عملياتها الأجنبية طبقاً للوائح الزكاة الصادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل بالمملكة العربية السعودية كما تخضع أيضاً للتفسيرات. يتم فرض الزكاة بنسبة 2.5% على الربح المعدل الخاضع للزكاة أو استناداً إلى صافي حقوق الملكية بواسطة الأساس المحدد في لائحة الزكاة (وعاء الزكاة) أيهما أعلى.

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 المجموع.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.8 تصنيف الموجودات والمطلوبات إلى متداولة وغير متداولة

تقوم المجموعة بإدراج الموجودات والمطلوبات في بيان المركز المالي المجمع بعد تصنيفها الى 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.

2.4.9 أثاث ومعدات

يتم إدراج الأثاث والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/ أو الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحتسب 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 الممكن 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 بيان الأرباح أو الخسائر المجمع كمصروفات عند تكبدها.

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

2.4.10 عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان الترتيب يمثل أو يتضمن عقد تأجير يستند إلى جوهر الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ الترتيب يستند إلى استخدام أصل معين أو موجودات معينة، ويقوم الترتيب بتحويل الحق في استخدام الأصل حتى وإن لم يتم تحديد هذا الحق في الترتيب صراحة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.10 عقود التأجير (تتمة)

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2019

تقوم المجموعة في بداية العقد بتقييم ما إذا كان العقد يمثل أو ينطوي على عقد تأجير، أي إذا كان العقد ينص على حق السيطرة على استخدام الأصل المحدد لفترة من الوقت لقاء مقابل نقدي.

المجموعة كمستأجر

تطبق المجموعة طريقة فردية للقياس والاعتراف بالنسبة لكافة عقود التأجير باستثناء عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة. قامت المجموعة بتسجيل موجودات حق الاستخدام التي تمثل حق استخدام الموجودات الأساسية.

موجودات حق الاستخدام

تسجل المجموعة موجودات حق الاستخدام في تاريخ بدء عقد التأجير (أي تاريخ توافر الأصل الأساسي للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً أي استهلاك متراكم وخسائر انخفاض القيمة، ويتم تعديلها لأي إعادة قياس مطلوبات التأجير. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام مبلغ مطلوبات التأجير المسجلة، والتكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة، ومدفوعات التأجير التي تمت في أو قبل تاريخ البدء، ناقصاً أي حوافز تأجير مستلمة وانخفاض القيمة. ما لم تتيقن المجموعة من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية عقد التأجير، يتم استهلاك موجودات حق الاستخدام المسجلة على أساس القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر للموجودات أو مدة التأجير أيهما أقصر. كما تتعرض موجودات حق الاستخدام لانخفاض القيمة.

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض في القيمة. فإذا ما ظهر مثل ذلك المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل لتحديد خسارة الانخفاض في القيمة (إن وجدت). في حال عدم إمكانية تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل ما، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل.

مطلوبات التأجير

في تاريخ بدء عقد التأجير، تسجل المجموعة مطلوبات التأجير المقاسة بالقيمة الحالية لمدفوعات التأجير التي يتم سدادها على مدى مدة عقد التأجير ناقصاً أي مدفوعات مسددة في تاريخ إبرام عقد التأجير.

عند احتساب القيمة الحالية لمدفوعات التأجير، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد في تاريخ بدء التأجير في حالة عدم إمكانية تحديد معدل الاقتراض المتضمن في عقد التأجير بسهولة.

بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ مطلوبات التأجير ليعكس تراكم تكلفة التمويل بينما يتم تخفيضه وفقاً لقيمة مدفوعات التأجير المسددة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة الدفترية لمطلوبات التأجير في حالة وجود تعديل أو تغيير في مدة التأجير أو في مدفوعات التأجير الثابتة أو في تغيير في تقييم شراء الأصل الأساسي.

عقود التأجير قصيرة الأجل وعقود تأجير الموجودات منخفضة القيمة

تطبق المجموعة إعفاء الاعتراف للعقود قصيرة الأجل بالنسبة لعقود تأجير الممتلكات والمعدات قصيرة الأجل الخاصة بها (أي تلك العقود التي تقدر مدتها بفترة 12 شهراً أو أقل من تاريخ بداية التأجير والتي لا تتضمن خيار الشراء). كما أنها تطبق إعفاء الاعتراف لعقود الموجودات منخفضة القيمة بالنسبة لعقود تأجير المعدات المكتبية التي تعتبر منخفضة القيمة. ويتم تسجيل مدفوعات عقد التأجير في حالة العقود قصيرة الأجل وعقود الموجودات منخفضة القيمة كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد التأجير.

الأحكام الجوهرية التي تم اتخاذها في تحديد مدة التأجير للعقود المشتملة على خيارات التجديد

تعتبر المجموعة مدة عقد التأجير هي المدة غير القابلة للإلغاء بالإضافة إلى أي فترات يغطيها خيار تمديد عقد التأجير إذا كان من المؤكد بصورة معقولة أنه سيتم ممارسته أو أي فترات يغطيها خيار إنهاء عقد التأجير إذا كان من غير المؤكد بصورة معقولة ممارسته.

السياسة المطبقة حتى 31 ديسمبر 2018

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 عقد تأجير يتم استناداً إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييماً 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.10 عقود التأجير (تتمة)

السياسة المطبقة حتى 31 ديسمبر 2018 (تتمة)

المجموعة كمستأجر

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 في بيان الأرباح أو الخسائر.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسلة على مدى العمر الإنتاجي المقدر للأصل أو مدة عقد التأجير أيهما أقصر.

تسجل الزيادة في القيمة العادلة في فائض إعادة تقييم ضمن بيان الدخل الشامل المجمع. إذا كانت زيادة إعادة التقييم ترد الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فقد يتم إضافتها إلى الأرباح أو الخسائر. يجب أن يسجل الانخفاض في التقييم ضمن الأرباح أو الخسائر، باستثناء إلى الحد الذي يرد فيه فائض إعادة تقييم حالي.

2.4.11 عقارات استثمارية

يتكون العقار الاستثماري من عقار مكتمل ومركز تسوق محتفظ بهما لغرض اكتساب إيرادات تأجير. ويتم تصنيف العقار ومركز التسوق المحتفظ بهما بموجب عقد التأجير كعقار استثماري في حالة الاحتفاظ بهما لغرض اكتساب إيرادات تأجير أو لرفع قيمتهما الرأسمالية أو للغرضين معاً بدلاً من غرض البيع في سياق الأعمال العادي أو للاستخدام في الإنتاج أو لأغراض إدارية.

يتكون العقار الاستثماري بصورة رئيسية من مبنى تجاري ومركز تسوق لا يتم إشغالهما بصورة جوهرية لغرض الاستخدام من قبل المجموعة أو في عملياتها وليس لغرض البيع في سياق الأعمال العادي وإنما يتم الاحتفاظ بهما بصورة رئيسية لغرض اكتساب إيجارات. يتم تأجير هذا المبنى ومركز التسوق بصورة جوهرية للمستأجرين وليست هنا نية لبيعهما في سياق الأعمال العادي.

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. لاحقاً للاعتراف المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في الأرباح أو الخسائر في فترة حدوثها بما في ذلك التأثير الضريبي المقابل. ولغرض إعداد هذه البيانات المالية المجمعة ويهدف تجنب الاحتساب المزدوج للقيمة العادلة، يتم تخفيض القيمة العادلة المحسوبة بالإيرادات المستحقة الناتجة من طريقة محاسبة إيرادات التأجير على أساس طريقة القسط الثابت. يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييم سنوي يتم إجراؤه من قبل مقيم مستقل خارجي معتمد يستعين بنموذج تقييم يتماشى مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري.

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 الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 16 حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها (أي تاريخ حصول المستلم 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 الأرباح أو الخسائر في فترة إلغاء الاعتراف.

2.4.12 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 الملموس 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)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.12 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 المجمع. 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 يمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والخصص 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.

2.4.13 العقارات للمتاجرة

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

تتكون التكلفة من تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار للوصول إلى الحالة الضرورية لإجراء البيع. صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي ناقصاً التكاليف حتى الإتمام والتكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

2.4.14 مخزون

يمثل المخزون حقوق تقاسم الوقت (الصكوك) ويتم تقييمه وفقاً للتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

صافي القيمة الممكن تحقيقها هو سعر البيع المقدر ضمن سياق الأعمال الطبيعي ناقصاً التكاليف المقدرة الضرورية لإجراء البيع.

2.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق

الأداة المالية هي أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لمنشأة والتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لمنشأة أخرى.

(أ) الموجودات المالية

الاعتراف المبني والقياس المبني

يتم تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني وتقاس لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى أو القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يستند تصنيف الموجودات المالية عند الاعتراف المبني إلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي وإلى نموذج الأعمال المستخدم من قبل المجموعة لإدارته. باستثناء الموجودات الأخرى التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، تقبى المجموعة مبدئياً الأصل المالي وفقاً لقيمتها العادلة زاندا تكاليف المعاملة في حالة الأصل المالي غير المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. وبالنسبة للموجودات الأخرى التي لا تتضمن بند تمويل جوهري أو تلك التي قامت المجموعة بتطبيق المبرر العملي لها، فيتم قياسها وفقاً لسعر المعاملة.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

لغرض تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، يجب أن يؤدي 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. يتم تصنيف وقياس الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التي لا تندرج ضمن مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بغض النظر عن نموذج الأعمال.

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. يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالتكلفة المطفأة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية في حين يتم الاحتفاظ بالموجودات المالية المصنفة والمقاسة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للنظم أو بالعرف في الأسواق (بالطريقة الاعتيادية) يتم تسجيلها على أساس تاريخ التسوية، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة باستلام أو تسليم الأصل.

القياس اللاحق

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية إلى ثلاث فئات:

- ◀ موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دون إعادة إدراج الأرباح والخسائر المترجمة عند إلغاء الاعتراف (أدوات حقوق الملكية)
- ◀ موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

(أ) موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (أدوات الدين)

يتم لاحقاً قياس الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي، كما تتعرض هذه الموجودات لانخفاض القيمة. وتسجل الأرباح والخسائر في الأرباح أو الخسائر عندما يتم إلغاء الاعتراف بالأصل أو تعديله أو انخفاض قيمته.

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لدى المجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد ومديني الوكالة والمدينين.

(ب) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى (أدوات حقوق الملكية)

عند الاعتراف المبني، يجوز للمجموعة أن تختار على نحو غير قابل للإلغاء تصنيف استثماراتها في أسهم كأدوات حقوق ملكية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى التي تستوفي تعريف حقوق الملكية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض، وتكون غير محتفظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد التصنيف على أساس كل أداة على حدة.

لا يتم أبداً إعادة إدراج الأرباح والخسائر لهذه الموجودات المالية إلى الأرباح أو الخسائر. وتسجل توزيعات الأرباح كإيرادات في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع عندما يثبت الحق في المدفوعات باستثناء عندما تستفيد المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأصل المالي. وفي هذه الحالة، تسجل هذه الأرباح في الإيرادات الشاملة الأخرى. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة.

اختارت المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في أسهم ضمن هذه الفئة على نحو غير قابل للإلغاء.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

(أ) الموجودات المالية (تتمة)

الاعتراف المبني والقياس المبني (تتمة)

(ج) موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع تسجيل صافي التغيرات في حقوق الملكية في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع.

هذه الفئة تتضمن بعض الاستثمارات في الأسهم التي لم تختار المجموعة تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى على نحو غير قابل للإلغاء. ويتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر بما في ذلك أي إيرادات فوائد أو إيرادات توزيعات أرباح ضمن الأرباح أو الخسائر.

إلغاء الاعتراف

يتم إلغاء الاعتراف (أي الاستبعاد من بيان المركز المالي المجموع للمجموعة) بأصل مالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية عندما:

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

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من أصل ما أو تقوم بالدخول في ترتيب "القبض والدفع"، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت تحتفظ بمخاطر ومزايا الملكية وإلى أي مدى ذلك. عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، تستمر المجموعة في تسجيل الأصل المحول بمقدار استمرارها في السيطرة على الأصل. وفي تلك الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. يتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل أو الحد الأقصى للمقابل الذي يجب على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بمخصص لخسائر الائتمان المتوقعة عن كافة أدوات الدين غير المحتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كما يلي:

- « مدينون بما في ذلك موجودات العقود
- « موجودات مالية أخرى مقاسة وفقاً للتكلفة المطفأة

لا تخضع الاستثمارات في الأسهم لخسائر الائتمان المتوقعة. إضافة إلى ذلك، ليس لدى المجموعة استثمارات في دين مقاسة وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى.

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 بموجب العقد 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 أو التعزيزات الائتمانية الأخرى التي تشكل جزءاً لا يتجزأ من الشروط التعاقدية.

بالنسبة للمدينين، قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة واحتسبت خسائر الائتمان المتوقعة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة. كما حددت المجموعة مصفوفة مخصصات استناداً إلى خبرة المجموعة السابقة بخسائر الائتمان مع تعديلها بما يتناسب مع العوامل المستقبلية المرتبطة بالأرصدة والبيئة الاقتصادية. تعامل الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في حالة التأخر في سداد المدفوعات التعاقدية لمدة 365 يوماً. ومع ذلك، قد تعتبر الإدارة الأصل المالي كأصل متعثر في بعض الحالات، وذلك في حالة أن تشير المعلومات الداخلية أو الخارجية إلى عدم احتمالية استلام المجموعة للمبالغ التعاقدية القائمة بالكامل قبل مراعاة أي تعزيزات ائتمانية محتفظ بها من قبل المجموعة. ويتم شطب الأصل المالي عندما لا يوجد أي توقع معقول باسترداد التدفقات النقدية التعاقدية.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.15 الأدوات المالية – الاعتراف المبني والقياس اللاحق (تتمة)

ب) *المطلوبات المالية*

الاعتراف المبني والقياس

تُصنف 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 المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، تدرج بتكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والالتزامات بموجب عقود تأجير تمويلي، والمصرفيات 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

لأغراض القياس اللاحق، يتم تصنيف المطلوبات المالية إلى فئتين:

- مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
- مطلوبات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (بما في ذلك دائني التمويل الإسلامي)

لم تقم المجموعة بتصنيف أي مطلوبات مالية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وتعتبر المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة الأكثر ارتباطاً بالمجموعة.

المطلوبات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

دائني 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 إلغاء 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 المجمع. تتضمن أرصدة دائني التمويل الإسلامي للمجموعة التورق والمرابحة.

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.

إلغاء الاعتراف

لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإلغاء اعتراف بالالتزام الأصلي واعتراف بالتزام جديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ج) مقاصة الأدوات المالية

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 لتحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

2.4.16 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بتقييم ما إذا يوجد مؤشر على أن الأصل قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد هذا المؤشر، أو عند الحاجة إلى إجراء الاختبار السنوي لانخفاض القيمة، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى. يحدد المبلغ الممكن استرداده لكل أصل فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية وأردة مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة لإنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى مبلغه الممكن استرداده.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.16 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى قيمتها الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم مراعاة معاملات السوق الحديثة. وفي حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه المعاملات، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. يتم تأييد هذه العمليات الحسابية من خلال مضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات التفصيلية والحسابات التقديرية التي يتم إعدادها بصورة منفصلة لكل وحدة من وحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات الفردية عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات التقديرية عادة فترة خمس سنوات. يتم حساب معدل نمو طويل الأجل ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

بالنسبة للموجودات باستثناء الشهرة، يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل أو وحدة إنتاج النقد. يتم رد خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد المبلغ الممكن استرداده للأصل منذ إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. يكون الرد محدوداً بحيث لا تتجاوز القيمة الدفترية للأصل مبلغه الممكن استرداده ولا تتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالاصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في قيمة الأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا الرد في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ما لم يتم إدراج الأصل بمبلغ معاد تقييمه حيث تتم معاملة الرد كزيادة إعادة تقييم.

يتم اختبار الشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة وعندما تشير الظروف إلى احتمال انخفاض القيمة الدفترية. يتم تحديد انخفاض قيمة الشهرة من خلال تقييم المبلغ الممكن استرداده لكل وحدة إنتاج نقد (أو مجموعة وحدات إنتاج نقد) ترتبط بها الشهرة. عندما يكون المبلغ الممكن استرداده لوحدة إنتاج النقد أقل من قيمتها الدفترية، يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة. لا يمكن رد خسائر انخفاض القيمة ذات الصلة بالشهرة في الفترات المستقبلية.

يتم اختبار الموجودات غير الملموسة ذات الأعمار الإنتاجية غير المحددة لغرض تحديد الانخفاض في القيمة سنوياً كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة على مستوى وحدة إنتاج النقد وعندما تشير الظروف إلى احتمالية انخفاض القيمة الدفترية.

2.4.17 الأرصدة لدى البنوك والنقد

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

2.4.18 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.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.18 قياس القيمة العادلة (تتمة)

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 كل فترة بيانات مالية مجمعة.

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

بالنسبة 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 (إيضاح 8 (ب)).

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.

2.4.19 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند إلى الراتب النهائي للموظفين وطول مدة الخدمة ويخضع لإتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة طبقاً لقانون العمل ذي الصلة وعقود الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. وهذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق إلى كل موظف نتيجة لإنهاء خدماته في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إضافة إلى 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 كمصروفات عند استحقاقها.

2.4.20 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 لمنافع اقتصادية مستبعداً.

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

2.4.21 مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) نتيجة لحدث سابق ومن المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صاعداً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق به لمبلغ الالتزام.

إذا كان تأثير القيمة الزمنية للأموال مادياً، يتم خصم المخصصات باستخدام معدل حالي قبل الضرائب بحيث يعكس، وفقاً لما هو ملائم، المخاطر المرتبطة بالالتزام. عند استخدام الخصم، يتم الاعتراف بالزيادة في المخصص نتيجة مرور الوقت كتكلفة تمويل.

2- أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4.22 توزيعات الأرباح على الأسهم العادية

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

2.4.23 معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات وتكبد تكاليف. إن قطاعات التشغيل المحددة من قبل إدارة المجموعة لتوزيع الموارد وتقييم الأداء تتفق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى مسئول اتخاذ قرارات التشغيل. ويتم تجميع قطاعات التشغيل التي لها نفس السمات الاقتصادية والمنتجات والخدمات وفئة العملاء وإعداد تقارير حولها كقطاعات يمكن رفع تقارير حولها.

3- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المسجلة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات المحتملة. إن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب إجراء تعديل مادي في القيمة الدفترية للموجودات أو المطلوبات المتأثرة في الفترات المستقبلية.

3.1 الأحكام الهامة

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

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.

تحديد مدة عقد التأجير للعقود التي تتضمن خيارات التجديد

تحدد المجموعة مدة عقد التأجير بوصفها مدة غير قابلة للإلغاء لعقد التأجير إلى جانب أي فترات تتضمن خيار مد فترة عقد التأجير في حالة التأكد بصورة معقولة من ممارسته، أو أي فترات يشملها خيار إنهاء عقد التأجير في حالة عدم التأكد بصورة معقولة من ممارسته.

تصنيف العقارات

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

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

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 استخدامه ضمن عمليات أو لتوليد تدفقات نقدية تشغيلية.

الدعاوى القضائية

طبقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، قد يترتب عن نتائج الدعاوى القضائية الإفصاح عن موجودات محتملة أو مطلوبات محتملة أو الاعتراف بالمخصصات. والموجودات المحتملة هي الموجودات التي من المحتمل أن تنشأ عن أحداث وقعت من قبل ويتأكد وجودها فقط عند وقوع أو انعدام وقوع أحداث مستقبلية غير مؤكدة تخرج عن نطاق سيطرة المجموعة ويتم الإفصاح عنها إذا كانت التدفقات الواردة للمنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً.

كما قد تسجل المجموعة المخصصات في حالة الالتزامات الحالية الناشئة عن الأحداث السابقة وعندما يكون تحويل المنافع الاقتصادية أمراً مرجحاً مع إمكانية تقدير مبلغ تكاليف التحويل بصورة موثوق منها. وفي حالة عدم استيفاء هذه المعايير، قد يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ضمن الإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

3- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.1 الأحكام الهامة (تتمة)

الدعوى القضائية (تتمة)

قد يكون للالتزامات الناتجة عن المطلوبات المحتملة التي تم الإفصاح عنها أو تلك التي لم يتم الاعتراف بها حالياً أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة تأثير جوهري على المركز المالي للمجموعة. إذ إن تطبيق هذه المعايير المحاسبية على الدعوى القضائية يتطلب من الإدارة البت في العديد من الأمور الفعلية والقانونية التي تخرج عن نطاق سيطرتها. وعليه، تراجع المجموعة الدعوى القضائية القائمة عقب أي تطورات تطرأ في الإجراءات القانونية وفي تاريخ كل بيانات مالية مجمعة، وذلك من أجل تقييم مدى ضرورة إدراج الإفصاحات والمخصصات ذات الصلة في بياناتها المالية المجمعة. ومن بين العوامل التي يتم مراعاتها في اتخاذ القرارات حول الإفصاحات أو المخصصات طبيعة التقاضي أو المطالبة أو الربط والإجراء القانوني والنتيجة المحتملة الصادرة في نطاق الاختصاص الذي ينظر في الإجراءات القضائية وكذلك تطور سير الدعوى (بما في ذلك أي تطور لاحق لتاريخ البيانات المالية المجمعة ولكن يسبق تاريخ إصدار تلك البيانات المالية المجمعة) بالإضافة إلى آراء أو وجهات نظر المستشارين القانونيين والخبرة بالدعوى المماثلة وأي قرار صادر عن إدارة المجموعة حول سبل التعامل مع الإجراءات القضائية أو الدعوى أو الربط ذي الصلة.

الزكاة

تخضع عمليات المجموعة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية للزكاة طبقاً للوائح الهيئة العامة للزكاة والدخل. يتم تحميل مخصص الزكاة عن عمليات المجموعة وشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية على بيان الأرباح أو الخسائر المجمعة. يتم المحاسبة عن المبالغ الإضافية المستحقة، إن وجدت، في تاريخ الانتهاء من الربط النهائي عندما يمكن تحديد هذه المبالغ.

تحتجز المجموعة الضرائب عن بعض المعاملات مع أطراف غير مقيمين في المملكة العربية السعودية طبقاً لمتطلبات قانون ضريبة الدخل السعودي.

تقييم مبدأ الاستمرارية

قامت إدارة المجموعة بتقييم قدرة المجموعة على مواصلة عملياتها على أساس مبدأ الاستمرارية وانتهت إلى قناعة أن المجموعة لديها الموارد اللازمة لمواصلة عملها في المستقبل القريب. وبالتالي، فقد تم اعداد 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 الإفصاحات الفردية في البنود ذات الصلة بالبيانات 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.

عقود التأجير – تقدير معدل الاقتراض المتزايد

ليس بإمكان المجموعة تحديد معدل الفائدة المرتبط بعقد التأجير بسهولة وبالتالي، فإنها تستخدم معدل الاقتراض المتزايد لقياس مطلوبات عقود التأجير. ومعدل الاقتراض المتزايد هو معدل الفائدة التي سيكون على المجموعة سدادها للاقتراض على مدار فترة مماثلة وفي ظل توفر ضمان مماثل، للحصول على الأموال اللازمة للحصول على أصل ذي قيمة مماثلة مرتبط بأصل حق الاستخدام في بيئة اقتصادية مماثلة. وبالتالي، يعكس معدل الاقتراض المتزايد المبلغ الذي "يتعين" على المجموعة "سدادها" والذي يتطلب وضع التقديرات حينما لا تتوفر معدلات ملحوظة أو يكون هناك ضرورة لتعديلها لتعكس بنود وشروط عقد التأجير. وتقوم المجموعة بتقدير معدل الاقتراض المتزايد بواسطة المدخلات الملحوظة عند توفرها ولا بد من توفره لوضع بعض التقديرات المرتبطة بالمنشأة.

3- الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

3.2 التقديرات والافتراضات (تتمة)

انخفاض قيمة الشركات الزميلة

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 كل بيانات مالية مجمعة 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 يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات جوهرية.

انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام

يحدث الانخفاض في القيمة عندما تتجاوز القيمة الدفترية لأصل حق الاستخدام المبلغ الممكن استرداده، الذي يتمثل في القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة أثناء الاستخدام، أيهما أكبر. يستند احتساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع إلى البيانات المتاحة من معاملات المبيعات الملزمة في معاملات بشروط مكافئة لموجودات مماثلة أو استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق ناقصاً التكاليف الإضافية لبيع الأصل. يستند احتساب القيمة أثناء الاستخدام إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ التدفقات النقدية من الموازنة لفترة الخمس سنوات القادمة ولا تشمل على أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلزم بها المجموعة بعد أو الاستثمارات المستقبلية الهامة التي سوف تعزز من أداء الموجودات لوحدة إنتاج النقد التي يتم اختبارها. إن المبلغ الممكن استرداده ذو حساسية لمعدل الخصم المستخدم لنموذج التدفقات النقدية المخصومة وكذلك التدفقات النقدية الواردة المستقبلية المتوقعة ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء. تم الإفصاح عن الافتراضات الرئيسية المستخدمة في تحديد المبلغ الممكن استرداده لأصل حق الاستخدام بما في ذلك تحليل الحساسية وشرحها بمزيد من التفصيل ضمن الإيضاح 8 (أ).

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة مبسطة لاحتساب خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة. وبالتالي، لا تقوم المجموعة بتتبع التغيرات في مخاطر الائتمان وبدلاً من ذلك تعمل على تسجيل مخصص خسائر استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. قامت المجموعة بإنشاء مصفوفة مخصصات تستند إلى خبرتها السابقة بخسائر الائتمان ويتم تعديلها مقابل العوامل المستقبلية المتعلقة بالمدينين والبيئة الاقتصادية. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه 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 متوفرة بصورة مستمرة. وفي تلك 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

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

يتم قياس العقارات الاستثمارية استناداً إلى التقديرات المعدة من قبل 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.

الضرائب

تخضع المجموعة للزكاة في المملكة العربية السعودية. ويتعين اتخاذ أحكام جوهرية لتحديد مخصص الزكاة، حيث هناك العديد من المعاملات والعمليات الحسابية التي تم إجراؤها خلال سياق الأعمال العادي والتي لا يمكن تحديد الزكاة النهائية لها بشكل مؤكد. وتسجل المجموعة الالتزامات عن الزكاة المتوقعة استناداً إلى استيعاب الإدارة لقانون الزكاة ذي الصلة والاستشارات التي تتلقاها من المستشار الضريبي.

في حالة اختلاف النتيجة النهائية لهذه الأمور عن القيمة الدفترية، سوف تؤثر هذه الفروق على مخصصات الزكاة و الضرائب في الفترة التي يتم فيها تحديدها.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

4 إيرادات وتكاليف تشغيل

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
11,087,841	10,617,787	إيرادات التشغيل إيرادات فندق
7,454,976	7,584,751	نوع البضاعة أو الخدمات إيرادات غرف
3,364,703	2,808,049	أطعمة ومطبات
268,162	224,987	إيرادات فندق أخرى
11,087,841	10,617,787	إجمالي الإيرادات من العقود مع العملاء
11,087,841	10,617,787	الأسواق الجغرافية المملكة العربية السعودية

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
(6,368,528)	(6,819,875)	تكاليف التشغيل تكاليف تشغيل فندق
(3,309,184)	(3,835,345)	استهلاك أصل حق الاستخدام (2018: إطفاء عقار مستأجر) (إيضاح 8)
(9,677,712)	(10,655,220)	

5 مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 1,641,637 دينار كويتي (2018: 1,964,779 دينار كويتي).

6 رد (مخصص) مصروفات ضريبية

قامت المجموعة استنادًا إلى مشورة مستشار الضرائب بتسجيل فقط الضريبة المستقطعة والزكاة المستحقة للهيئة العامة للزكاة والضرائب في المملكة العربية السعودية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 (2018: ضرائب الدخل والضريبة المستقطعة والزكاة) نتج عنها رد مخصصات ضريبية بمبلغ 1,653,539 دينار كويتي (2018: تحميل بمبلغ 10,077,505 دينار كويتي) مسجلة في بيان الأرباح أو الخسائر للسنة المنتهية بذلك التاريخ.

يتم تسجيل مخصص الزكاة بناءً على الربح المعدل الخاضع للضرائب أو صافي حقوق الملكية أيهما أعلى باستخدام الأساس المحدد في لوائح الزكاة ("أساس الزكاة") بنسبة 2.5% (2018: أساس الدخل: 20%). يشمل المخصص أعلاه أيضًا الضريبة المقتطعة المستحقة عند إعادة الدخل خارج المملكة العربية السعودية بنسبة 5% (2018: 5%).

7 ربحية (خسارة) السهم

تحتسب مبالغ ربحية السهم الأساسية بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. تحتسب مبالغ ربحية السهم المخففة بقسمة ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائدًا المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عند تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخففة إلى أسهم عادية. أخذًا في الاعتبار عدم وجود أدوات مخففة قائمة، فإن ربحية السهم الأساسية والمخففة متماثلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

7 ربحية (خسارة) السهم (تنمة)

2018	2019	
(28,231,521)	873,719	ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
(88) فلس	2.71 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

لم يكن هناك معاملات أخرى تشمل أسهم عادية أو أسهم عادية محتملة بين تاريخ التقارير المالية وتاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة.

8 أصل حق الاستخدام (عقار مستأجر) وعقارات استثمارية

أ. أصل حق الاستخدام (عقار مستأجر)

تمثل موجودات حق الاستخدام (عقار مستأجر) "برج القبة" وهو عقار يقع في المملكة العربية السعودية ويتم تشغيله كفندق من خلال اتفاقية مع أحد مشغلي الفنادق المرموقة عالميًا.

فيما يلي القيمة الدفترية لموجودات حق الاستخدام (العقار المستأجر) المسجلة والحركات خلال السنة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
92,348,445	66,375,239	في 1 يناير
-	(9,371,749)	التحويل إلى عقارات استثمارية
-	1,772,540	التحويل من عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً (إيضاح 9)
(16,992,258)	(246,740)	انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام (2018: عقار مستأجر)
-	(1,449,542)	خصم مستلم لمدفوعات تأجير مستقبلية
(6,112,532)	-	تعديل إعادة تقييم
(3,835,345)	(3,309,184)	استهلاك أصل حق الاستخدام (2018: عقار مستأجر) (إيضاح 4)
575,913	124,188	إضافات
391,016	(45,698)	فروق تحويل عملات أجنبية
66,375,239	53,849,054	في 31 ديسمبر

يتم قياس أصل حق الاستخدام بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر انخفاض في القيمة متراكمة. يتم استهلاك أصل حق الاستخدام خلال الفترة المتبقية من عقد التأجير بدءاً من تاريخ توفر الأصل للاستخدام المقصود منه. كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، كانت فترة عقد التأجير المتبقية 21.92 سنة (2018: 22.92 سنة).

يتعرض أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة التي قامت المجموعة بإجراء تقييم سنوي لها. يتم التقييم عن طريق تحديد القيمة أثناء الاستخدام للعقارات الموجودة في المملكة العربية السعودية باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة كما هو موضح أدناه. تم وضع هذه التقديرات للقيمة أثناء الاستخدام من قبل مقيمين مستقلين معتمدين مع مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة في موقع وفئة العقارات التي يتم تقييمها. تتوافق نماذج القيمة أثناء الاستخدام المطبقة مع المبادئ الواردة في معيار المحاسبة الدولي 36 "انخفاض قيمة الموجودات".

ب. عقارات استثمارية

إن الحركة في العقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
17,880,374	15,621,744	في 1 يناير
-	9,371,749	التحويل من موجودات حق الاستخدام
(2,292,859)	(2,403,468)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
34,229	(1,575)	فروق تحويل عملات أجنبية
15,621,744	22,588,450	في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

8 أصل حق الاستخدام (عقار مستأجر) وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

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 "قياس القيمة العادلة".

تم رهن عقارات استثمارية بقيمة دفترية قدرها 8,967,670 دينار كويتي (2018: 9,231,425 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:

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
(2,403,468)	(2,292,859)	صافي الخسارة من إعادة قياس القيمة العادلة
1,903,737	1,987,301	صافي إيرادات الإيجار
(499,731)	(305,558)	

فيما يلي تفاصيل طرق التقييم المستخدمة والمدخلات غير الملحوظة المستخدمة في تحديد القيمة أثناء الاستخدام لموجودات حق الاستخدام (عقار مستأجر) وتقييم العقارات الاستثمارية:

نوع العقار	أسلوب التقييم	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	النطاق	2019	2018
أ. أصل حق الاستخدام					
برج القبلة - المملكة العربية السعودية	فندق	المتوسط المقدر لسعر الغرفة بالريال السعودي	النطاق	450 - 562	475 - 610
		النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات لكل غرفة متاحة *		2.00% - 4.90%	1.50% - 12.00%
		معدل الإشغال		74% - 76 %	72% - 76 %
		معدل الخصم		9.50%	11.50%
		معدل التضخم		2.00%	3.00%
		معدل ربح التشغيل		57% - 59%	52% - 60%
ب. عقارات استثمارية					
أرض في دولة الكويت	طريقة المقارنة بالسوق	سعر المتر المربع		3,400 دينار كويتي 3,600 دينار كويتي	3,500 دينار كويتي 3,750 دينار كويتي
6 أدوار من برج الصفاة، المملكة العربية السعودية	التدفقات النقدية المخصومة	تحدد القيمة العادلة بناءً على طريقة التدفقات النقدية المخصومة باستخدام التدفقات النقدية الثابتة المحددة بموجب عقد ومعدل الخصم بنسبة 15% (2018: 11.50%)			
مركز التسوق، المملكة العربية السعودية	التدفقات النقدية المخصومة	الإيجار السنوي المقدر بالريال السعودي للمتر المربع		5,278	6,577
		معدل الإشغال		95%	65%
		معدل الخصم		9.50%	10.50%

* النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات = الإيرادات مقابل كل غرفة متاحة.

طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس المعاملات المقارنة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال والذي بموجبه لن يقوم المشتري المحتمل بدفع أي مبلغ مقابل العقار أكثر من تكلفة شراء عقار بديل مماثل. وتمثل وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة سعر المتر المربع.

8 عقار مستأجر وعقارات استثمارية (تتمة)

ب. عقارات استثمارية (تتمة)

طبقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير مبلغ القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدى عمر الأصل بما في ذلك قيمة البيع أو القيمة النهائية إن وجدت. تتضمن هذه الطريقة التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية لحصة ملكية عقار. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم متخذ 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 عقد التأجير وإعادة التأجير ذي الصلة أو إعادة التطوير أو التجديد. يتم تحديد المدة المناسبة بصورة نمطية عن طريق أداء السوق المميز لفئة العقار. ويتم تقدير التدفقات النقدية الدورية بصورة نمطية 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.

سيؤدي الانخفاض المحتمل بصورة معقولة في متوسط أسعار الغرف المقدرة والنمو طويل الأجل في معدل الإيرادات والإشغال وإجمالي ربح التشغيل، والزيادة في الأرباح ومعدل التضخم، إلى انخفاض قيمة أصل حق الاستخدام.

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

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

إن الإفصاحات الكمية للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة المتعلقة بالعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2019 هي كالتالي:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
المدخلات الجوهرية			
غير الملحوظة			
(المستوى 3)	الاجمالي		
دينار كويتي	دينار كويتي		
2019			
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
8,967,670	8,967,670		
13,620,780	13,620,780		
المملكة العربية السعودية			
2018			
عقارات استثمارية			
دولة الكويت			
9,231,425	9,231,425		
6,390,319	6,390,319		
المملكة العربية السعودية			

9 عقد تأجير تشغيلي مدفوع مقدماً

يمثل عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدماً التدفقات النقدية التشغيلية الإضافية الناتجة من أصل حق الاستخدام "برج زمزم" لمدة خمس أشهر بدءاً من 1 أكتوبر 2029 إلى 28 فبراير 2030.

خلال السنة الحالية، عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود/التأجير، تم تحويل عقد التأجير التشغيلي المدفوع مقدماً إلى أصل حق الاستخدام (إيضاح 8) وتم تحويل فائض إعادة تقييم الموجودات ذات الصلة إلى الخسائر المتركمة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

10 استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2018	2019	2018	2019		
دينار كويتي	دينار كويتي				
28,283,208	25,369,451	36.69%	36.69%	الكويت	شركة محاصة زمزم 2013 ("زمزم")
4,514,843	4,812,706	32.60%	32.60%	الكويت	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م. ("أثمان")
32,798,051	30,182,157				

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
34,185,681	32,798,051	كما في 1 يناير
(4,192,019)	(3,769,349)	استرداد رأس المال
(399,651)	(479,571)	توزيعات أرباح مستلمة
3,028,390	1,658,906	حصة في النتائج *
5,820	-	حصة في الإيرادات الشاملة الأخرى
169,830	(25,880)	فروق التحويل الناتجة من تحويل عمليات اجنبية
32,798,051	30,182,157	كما في 31 ديسمبر

* خلال السنة السابقة، قامت إدارة الشركة الأم بإعادة تقييم توزيع مخصص المطالبة الضريبية بين إحدى الشركات الزميلة للمجموعة والشركة الأم. وأدت عملية 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 للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

10 استثمار في شركات زميلة (تتمة)

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

	المجموع		اثمن		زمزم	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات غير متداولة	94,798,569	89,668,715	12,269,759	14,672,610	82,528,810	74,996,105
موجودات متداولة	11,958,410	10,797,743	1,583,179	92,871	10,375,231	10,704,872
مطلوبات متداولة	(11,036,191)	(12,944,434)	(3,726)	(1,000)	(11,032,465)	(12,943,434)
حقوق الملكية	95,720,788	87,522,024	13,849,212	14,764,481	81,871,576	72,757,543
حصة ملكية المجموعة			32.60%	32.60%	36.69%	36.69%
حصة المجموعة في حقوق الملكية	34,555,164	31,508,907	4,514,843	4,812,706	30,040,321	26,696,201
الإيرادات	20,278,415	22,880,767	741,302	2,402,887	19,537,113	20,477,880
تكلفة الإيرادات	(10,411,547)	(10,305,064)	-	-	(10,411,547)	(10,305,064)
الإطفاء وانخفاض القيمة	(15,081,106)	(7,679,231)	-	-	(15,081,106)	(7,679,231)
مصروفات عمومية وإدارية وأتعاب إدارة و(تحميل) / رد ضرائب	940,932	(1,266,055)	-	(1,914)	940,932	(1,264,141)
ربح (خسارة) السنة	(4,273,306)	3,630,417	741,302	2,400,973	(5,014,608)	1,229,444

تم تعديل القيمة الدفترية لبرج زمزم بغرض استبعاد المعاملة التنازلية بمبلغ 1,326,750 دينار كويتي (2018: 1,757,113 دينار كويتي).

إن الشركات الزميلة الموضحة أعلاه غير مسعرة، ولا يوجد أسعار معلنة في الأسواق لأسهم هذه الشركات. وترى 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 محتملة جوهرية تتعلق بحصة المجموعة في الشركات الزميلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

11 استثمارات في أوراق مالية

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
4,953,030	4,749,684	موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
853,082	833,964	موجودات مالية مصنفة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

يتم عرض الجدول الهرمي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها بواسطة أساليب التقييم في إيضاح 22.

12 مدينون ومدفوعات مقدماً

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
8,098,768	9,464,648	مدينون
(4,696,213)	(5,188,389)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
3,402,555	4,276,259	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
2,920,245	2,830,721	دفعات مقدماً إلى مقاولين
1,669,458	1,657,451	مصرفات مدفوعة مقدماً
25,435	11,147	مدينون آخرون
295,964	675,684	
8,313,657	9,451,262	

كما في 31 ديسمبر 2019، انخفضت قيمة الأرصدة المدينة بمبلغ 5,188,389 دينار كويتي (2018: 4,696,213 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها بالكامل. تتعلق هذه الأرصدة بصورة رئيسية بالعملاء والذين يتعرضون لظروف اقتصادية صعبة غير متوقعة. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمانات لتأمين هذه الأرصدة. إن الفئات الأخرى الواردة ضمن الأرصدة المدينة لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة. إن الأرصدة المدينة لا تحمل فائدة وتستحق السداد بصفة عامة خلال فترة تتراوح بين 30 و90 يوماً.

يتضمن الإيضاح 21.1 إفصاحات تتعلق بحالات التعرض لمخاطر الائتمان وتحليل مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة لدى المجموعة. إن الفئات الأخرى الواردة ضمن المدينين لا تتضمن موجودات منخفضة القيمة. إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات المدينين المذكورة أعلاه.

فيما يلي الحركة في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة المدينة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
2,850,182	4,696,213	مخصص الخسائر الافتتاحي في 1 يناير
1,850,053	496,472	مخصص مسجل في الأرباح أو الخسائر خلال السنة
(4,022)	(4,296)	رد مبلغ غير مستخدم
4,696,213	5,188,389	مخصص الخسائر الختامي في 31 ديسمبر

13 رأس المال والاحتياطي الاجباري والاختياري

(1) رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		عدد الأسهم		
2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	2018	2019	
32,200,000	32,200,000	322,000,000	322,000,000	أسهم بقيمة 100 فلس للسهم (مدفوعة نقداً)

13 رأس المال والاحتياطي الاجباري والاختياري (تتمة)

(2) 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 هذا التحويل عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر.

لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في مبادلة الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة تصل إلى 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح بسداد توزيعات هذه الأرباح بسبب عدم وجود 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.

(3) 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.

في اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2019، وافق المساهمون على الإطفاء الجزئي للخسائر المتراكمة كما في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ 7,512,156 دينار كويتي من خلال استخدام الرصيد الكامل للاحتياطي الاختياري اعتباراً من ذلك التاريخ.

14 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

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

الاسم	بلد التأسيس	الحصص غير المسيطرة	
		2019	2018
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")	الكويت	60%	60%
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")	الكويت	37.19%	37.89%
الرصيد المتراكم للحصص غير المسيطرة الجوهرية:			
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")		4,295,956	4,854,031
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")		(7,299,179)	(6,445,249)
		<u>(3,003,223)</u>	<u>(1,591,218)</u>
الأرباح (الخسائر) الموزعة إلى الحصص غير المسيطرة الجوهرية:			
شركة محاصة الصفوة ("محاصة الصفوة")		109,085	234,889
شركة محاصة القبلة ("محاصة القبلة")		(867,119)	(3,951,390)

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

14 شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

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

ملخص بيان الأرباح أو الخسائر:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
1,987,301	1,862,673	5,545,212	5,394,958	الإيرادات
(99,365)	(93,134)	(4,493,071)	(4,318,711)	تكلفة الإيرادات
9,410	1,583	119,257	(25,531)	(مصروفات) إيرادات أخرى
(974,284)	(1,992,844)	(10,215,774)	(246,740)	خسائر انخفاض القيمة
-	(10,179)	-	(5,545)	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
-	429,751	-	-	رد مصروفات ضرائب
-	-	(1,369,587)	(3,086,890)	تكاليف تمويل
(532,228)	(16,342)	(14,621)	(43,132)	مصروفات إدارية
390,834	181,508	(10,428,584)	(2,331,591)	(خسارة) ربح السنة
390,834	181,508	(10,428,584)	(2,331,591)	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة
234,889	109,085	(3,951,390)	(867,119)	الخاص بالحصص غير المسيطرة

ملخص بيان المركز المالي:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,390,319	4,395,900	-	-	عقارات استثمارية
-	-	-	30,413,859	أصل حق الاستخدام
-	-	32,837,280	-	عقار مستأجر
1,639,528	2,090,043	1,517,094	1,786,655	مدينون
954,826	922,947	146,700	788,954	موجودات متداولة أخرى
8,984,673	7,408,890	34,501,074	32,989,468	إجمالي الموجودات
908,001	260,807	51,511,497	52,616,191	دائنون
908,001	260,807	51,511,497	52,616,191	إجمالي المطلوبات
8,076,672	7,148,083	(17,010,423)	(19,626,723)	(عجز الأموال) إجمالي حقوق الملكية
3,222,641	2,852,127	(10,565,174)	(12,327,545)	الخاص بـ:
4,854,031	4,295,956	(6,445,249)	(7,299,178)	مساهمي الشركة الأم
8,076,672	7,148,083	(17,010,423)	(19,626,723)	الحصص غير المسيطرة

ملخص معلومات حول التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

شركة محاسبة الصفوة		شركة محاسبة القبلة		
2018	2019	2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
287,085	1,070,604	1,596,253	1,809,964	أنشطة التشغيل
368,941	1,407	(96,131)	(76,060)	أنشطة الاستثمار
(849,240)	(1,103,102)	(1,499,943)	(1,091,528)	أنشطة التمويل
(193,214)	(31,091)	179	642,376	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

15 دائنو تمويل إسلامي

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	متداولة
5,405,407	5,433,508	دائنو مرابحة
2,180,000	2,409,934	دائنو تورق *
-	(25,834)	ناقصاً: تكاليف تمويل مؤجلة
7,585,407	7,817,608	
43,054,000	40,644,066	غير متداولة
50,639,407	48,461,674	دائنو تورق *

* خلال السنة السابقة، حصلت المجموعة على تسهيل تورق غير متجدد بمبلغ 45.2 مليون دينار كويتي من مؤسسة مالية محلية لتسوية دائني إجارة وتكاليف التمويل ذات الصلة المستحقة على شركة تابعة، بالإضافة إلى سداد التزامات ناتجة من المطالبة الضريبية (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 دائنو التمويل الإسلامي متوسط نسبة تكاليف تمويل بمعدل 5.75% (2018: 6%) سنوياً وتُدرج بالدينار الكويتي.

إن دائني المرابحة مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة (إيضاح 8). إن تسهيل التورق مكفول بضمان على بعض العقارات الاستثمارية للمجموعة والاستثمار في شركة زميلة وشركات تابعة، ومازالت الإجراءات القانونية ذات الصلة قيد التنفيذ كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

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

التغيرات في المطلوبات الناتجة من أنشطة التمويل:

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	كما في 1 يناير
27,125,878	50,639,407	التدفقات النقدية:
(21,361,199)	(2,180,000)	سداد قروض
45,234,000	-	متحصلات من قروض
(1,845,804)	(3,037,143)	سداد تكاليف التمويل
110,032	2,267	الحركات غير النقدية:
1,376,500	3,037,143	الحركة في أسعار صرف العملات الأجنبية
50,639,407	48,461,674	تكاليف تمويل
		كما في 31 ديسمبر

يتم إدراج معلومات حول تعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح والعملات الأجنبية ومخاطر السيولة في إيضاح 21.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

16 التزامات بموجب عقد تأجير تمويلي

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
16,182,359	14,813,666	التزامات عقود تأجير
(1,295,840)	(1,007,040)	ناقصاً: الجزء المتداول
14,886,519	13,806,626	التزامات طويلة الأجل بموجب عقود تأجير تمويلي

تتعلق غالبية الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي ببرج القبلة - المملكة العربية السعودية وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة لمدفوعات التأجير لحصص ملكية العقار التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تم تصنيفه كأصل حق الاستخدام. ويتم تصنيف الأقساط المستحقة التي سيتم سدادها خلال اثني عشرة شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأقساط متداولة. إن الحد الأدنى من التزام مدفوعات التأجير هو كما يلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,295,840	-	2019
1,295,840	1,007,040	2020
1,295,840	1,007,040	2021
1,295,840	1,007,040	2022
24,620,960	24,312,000	بعد ذلك
29,804,320	27,333,120	إجمالي الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
(13,621,961)	(12,519,454)	ناقصاً: رسوم التمويل المستقبلية
16,182,359	14,813,666	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات الإيجار بموجب عقود تأجير تمويلي
(1,295,840)	(1,007,040)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
14,886,519	13,806,626	التزامات غير متداولة بموجب عقود تأجير تمويلي
		فيما يلي التغيرات في الالتزامات بموجب عقود تأجير تمويلي:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
16,421,602	16,182,359	كما في 1 يناير
-	155,953	إضافات
-	(1,445,265)	خصم على مدفوعات التأجير
966,988	942,574	تكلفة تمويل
(1,294,880)	(1,007,400)	مبالغ مسددة
88,649	(14,555)	صافي فروق تحويل عملات أجنبية
16,182,359	14,813,666	كما في 31 ديسمبر

17 دائنون ومصروفات مستحقة

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	
1,742,025	1,740,603	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقارات استثمارية وأصل حق الاستخدام
480,898	1,402,477	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 18)
727,712	535,519	مصروفات مستحقة
1,266,193	1,552,242	دفعات مقدما من عملاء
4,934,099	4,929,834	مستحق إلى مدير أصل حق الاستخدام ومقاول صيانة
8,771,311	5,693,403	مخصص زكاة وضرائب (إيضاح 6)
6,886,514	5,312,282	دائنون آخرون
24,808,752	21,166,360	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

18 إفصاحات الأطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً بما في ذلك مشغل الفندق. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

يوضح الجدول التالي إجمالي قيمة المعاملات والأرصدة القائمة لدى أطراف ذات علاقة:

بيان المركز المالي	بيان الأرباح أو الخسائر	2019				2018			
		المساهم الرئيسي للشركة الأم الكبرى	الشركات الزميلة	أخرى	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	اتعاب إدارة	-	228,428	362,475	590,903	729,555	3,647,906	3,589,713	3,647,906
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	إيرادات تمويل	6,484	-	-	6,484	10,921	648,100	853,082	833,964
أرصدة لدى البنوك ونقد	تكاليف تمويل	(2,688,624)	-	-	(2,688,624)	(1,253,199)	-	3,764,362	4,036,327
مدينون ومدفوعات مستحقة	اتعاب إدارة	-	-	-	-	(338,568)	2,828,653	2,920,245	2,830,721
دائنون ومصروفات مستحقة		-	-	49,829	964,608	388,039	388,039	480,898	1,402,476
دائنو تمويل اسلامي (إيضاح 15)		43,056,267	-	-	-	-	-	45,234,000	43,056,267

تتضمن الأرصدة المدينة والدائنة للأطراف ذات علاقة مبلغ 470,648 دينار كويتي (2018: 1,796,160 دينار كويتي) يتعلق بالمطالبة الضريبية للهيئة العامة للزكاة والدخل والموزعة على بعض شركات المجموعة.

18 إفصاحات الأطراف ذات علاقة (تتمة)

شروط وأحكام المعاملات مع أطراف ذات علاقة

تتم المعاملات مع أطراف ذات علاقة على أساس الشروط المعتمدة من قبل الإدارة. إن الأرصدة القائمة باستثناء دائني التمويل الإسلامي في نهاية السنة غير مكفولة بضمان ولا تحمل فائدة وتتم تسويتها نقداً. باستثناء دائنو التمويل الإسلامي المفصح عنها في إيضاح 15، لم يتم تقديم أو استلام ضمانات عن أي من الأرصدة المدينة أو الدائنة مستحقة القبض أو السداد للأطراف ذات علاقة. وبالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، سجلت المجموعة مخصص لخسائر الائتمان المتوقعة بمبلغ 15,724 دينار كويتي (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

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

قيم المعاملات للسنة المنتهية في 31 ديسمبر		الرصيد القائم كما في 31 ديسمبر	
2019	2018	2019	2018
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
558,272	505,100	193,854	122,680
89,054	29,719	342,422	367,739
647,326	534,819	536,276	490,419

مكافأة موظفي الإدارة العليا للمجموعة
رواتب ومزايا قصيرة الأجل
مكافأة نهاية الخدمة

أوصى مجلس الإدارة في الاجتماع المنعقد بتاريخ 11 أبريل 2019 بصرف مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لعضو مستقل في مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018. وقد تمت الموافقة على المكافأة من قبل المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية العادية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2019.

19 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، تنظم المجموعة عملياتها حسب المنطقة الجغرافية في المقام الأول أي في دولة الكويت والمملكة العربية السعودية بشكل أساسي.

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات فيما يتعلق بالقطاعات الجغرافية للمجموعة. تعمل المجموعة بشكل رئيسي في أنشطة العقارات، بما في ذلك الشركات الزميلة كما هو مفصّل عنه في إيضاح 10، وبالتالي لا يتم عرض أي قطاع أعمال.

الإجمالي 2019 دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي
15,576,302	14,955,120	621,182
(1,527,853)	(53,321)	(1,474,532)
(3,395,719)	(3,309,184)	(86,535)
(492,176)	(360,808)	(131,368)
(246,740)	(246,740)	-
129,773,877	112,023,078	17,750,799
85,426,111	63,804,398	21,621,713

بيان المركز المالي
إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

19 معلومات القطاعات (تتمة)

الإجمالي 2018 دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	الكويت دينار كويتي
15,115,459	14,334,820	780,639
(21,870,517)	(18,871,856)	(2,998,661)
(3,864,707)	(3,835,345)	(29,362)
(1,846,031)	(1,827,006)	(19,025)
(16,992,258)	(16,992,258)	-
138,028,826	120,429,901	17,598,925
92,811,405	67,182,061	25,629,344

31 ديسمبر 2018
بيان الأرباح أو الخسائر
إيرادات من عميل

نتائج قطاعات

معلومات أخرى
استهلاك عقار مستأجر

مخصص خسائر الائتمان المتوقعة

انخفاض القيمة

بيان المركز المالي
إجمالي الموجودات

إجمالي المطلوبات

20 التزامات ومطلوبات محتملة

مطلوبات دعوى قضائية محتملة

(1) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قام مقاول أحد عقارات المجموعة في المملكة العربية السعودية برفع دعوى لمطالبة الشركة الأم بدفع غرامة بمبلغ 501 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 41 مليون دينار كويتي) بسبب التأخير في تنفيذ مشروع معين والتكاليف العديدة الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالمشروع. قامت الشركة الأم برفع دعوى مضادة للمطالبة بمبلغ 627 مليون ريال سعودي (ما يعادل مبلغ 51 مليون دينار كويتي) ضد نفس المقاول بسبب التأخير في تسليم المشروع والخسائر التشغيلية الناتجة عن التأخير. تم إحالة النزاع إلى لجنة التحكيم السعودية وما زالت إجراءات الدعوى جارية حتى تاريخ التصريح بإصدار هذه البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، ونظراً للتباين الجوهري في التقارير الفنية المقدمة من طرفي النزاع، فقد قامت لجنة التحكيم السعودية بتعيين خبير فني متخصص الذي أصدر تقريره بتاريخ 20 مارس 2019 مؤيداً لموقف الشركة الأم إلى حد كبير.

قامت المجموعة بالحصول على استشارة من 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.

(2) قام أحد شركاء المحاصة لشركة تابعة "شركة محاصة القبلة" برفع دعوى ضد الشركة الأم بصفته مدير المحاصة لشركة محاصة القبلة وذلك لاسترداد الاستثمار المبدئي في شركة المحاصة والحصول على تعويض. خلال السنة أصدرت المحكمة حكمها لصالح ذلك شريك المحاصة وأمرت الشركة الأم بدفع استثمار مبدئي بمبلغ 1,000,000 دولار أمريكي وتعويض بنسبة 15%. قامت الشركة الأم بالسداد نيابة عن شركة محاصة القبلة. وقامت الشركة الأم بالمحاسبة عن حيازة استثمار شريك المحاصة في شركة محاصة القبلة كتغير في ملكية الشركة التابعة دون فقد السيطرة وتم تسجيل خسائر بمبلغ 309,291 دينار كويتي تحت بند احتياطات أخرى ضمن حقوق الملكية والتغيرات الناتجة في الحصص غير المسيطرة.

21 أهداف وسياسات إدارة مخاطر الأدوات المالية

تتضمن المطلوبات المالية الرئيسية للمجموعة السلف البنكية والتزامات بموجب عقد تأجير تمويلي والدائنون الآخرون. إن الغرض الأساسي لهذه المطلوبات المالية هو تمويل عمليات المجموعة. تتضمن الموجودات المالية الرئيسية للمجموعة المدينين ومديني الوكالة والأرصدة لدى البنوك والنقد التي تتحقق مباشرة من عملياتها. كما تحتفظ المجموعة باستثمارات في أدوات حقوق ملكية.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة. تتولى الإدارة العليا للمجموعة الإشراف على إدارة هذه المخاطر. يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن وضع إطار إدارة المخاطر للمجموعة والإشراف عليه. قام مجلس الإدارة بتشكيل لجنة لإدارة المخاطر بحيث تتولى مسؤولية تطوير ومراقبة سياسات إدارة المخاطر للمجموعة. تقدم اللجنة تقارير حول أنشطتها بصورة منتظمة إلى مجلس الإدارة. تم وضع سياسات إدارة المخاطر الخاصة بالمجموعة لتحديد وتحليل المخاطر التي تواجهها المجموعة، ووضع حدود المخاطر والضوابط المناسبة، ومراقبة المخاطر والالتزام بالحدود. يتم مراجعة سياسات ونظم إدارة المخاطر بانتظام بحيث تتضمن التغيرات في ظروف السوق وأنشطة المجموعة. تهدف المجموعة من خلال التدريب ومعايير وإجراءات الإدارة إلى الحفاظ على بيئة رقابية منضبطة وفعالة تساعد كافة الموظفين على استيعاب أدوارهم والتزاماتهم.

يقوم مجلس إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد السياسات المتعلقة بإدارة كل نوع من أنواع المخاطر الملخصة 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 (إيرادات الإيجار المستحقة بصفة أساسية) بما في ذلك النقد لدى البنوك والأدوات المالية الأخرى.

تتمثل سياسة المجموعة في مراقبة الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة. وبالنسبة لإيرادات الإيجار المستحقة، تقوم الإدارة بتقييم المستأجرين طبقاً لمعايير المجموعة قبل الدخول في ترتيبات التأجير. إن مخاطر الائتمان على الأرصدة لدى البنوك محدودة نظراً لأن الأطراف المقابلة تتمثل في مؤسسات مالية حسنة السمعة ذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات تصنيف ائتماني عالمية.

إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من الموجودات المالية كما يلي:

2018	2019	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,618,764	7,782,664	مدينون *
198,019	273,591	مدينو وكالة
5,575,413	5,880,812	أرصدة لدى البنوك
12,392,196	13,937,067	

* باستثناء الدفعات مقدماً إلى مقاولين والمصروفات المدفوعة مقدماً.

مدينون

تستعين المجموعة بمصفوفة مخصصات استناداً إلى معدلات التعثر الملحوظة في ضوء الخبرة السابقة للمجموعة لقياس خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينية من العملاء الأفراد. وتفترض المجموعة الازدياد الجوهري في مخاطر الائتمان للأصل المالي منذ الاعتراف المبدئي عندما تسجل المدفوعات التعاقدية فترة تأخر في السداد لأكثر من 90 يوماً ما لم يتوفر للمجموعة معلومات مقبولة ومؤيدة تؤيد خلاف ذلك. وكما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، فإن أغلب تعرض المجموعة للمخاطر إزاء الأطراف المقابلة يرتبط بمخاطر تعثر منخفضة ولا يتضمن أي مبالغ متأخرة السداد. وبالتالي، توصلت الإدارة إلى أن خسائر الانخفاض في القيمة غير جوهريّة.

يتم الإفصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان وخسائر انخفاض قيمة المدينين التجاريين والأرصدة المدينية الأخرى في إيضاح 12.

أرصدة لدى البنوك ومدينو وكالة

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 شهراً وتعكس الاستحقاقات قصيرة الأجل لحالات التعرض. تعتقد المجموعة أن الأرصدة لدى البنوك ومدينو وكالة تتعرض لمخاطر ائتمانية منخفضة بناءً على التقييم الائتماني الخارجي للأطراف المقابلة.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تركز الموجودات المالية

فيما يلي توزيع الموجودات المالية وفقاً للمنطقة الجغرافية لسنة 2019 و2018:

المجموع	أخرى	المملكة العربية السعودية	الكويت
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
في 31 ديسمبر 2019			
7,782,664	666,893	5,925,427	1,190,344
273,591	273,591	-	-
5,880,812	159,320	414,400	5,307,092
13,937,067	1,099,804	6,339,827	6,497,436
مدينون *			
مدينو وكالة			
أرصدة لدى البنوك			
في 31 ديسمبر 2018			
6,618,764	902,070	4,498,257	1,218,437
198,019	198,019	-	-
5,575,413	471,765	531,649	4,571,999
12,392,196	1,571,854	5,029,906	5,790,436
مدينون *			
مدينو وكالة			
أرصدة لدى البنوك			

* باستثناء الدفعات مقدما إلى مقاولين والمصروفات المدفوعة مقدما.

فيما يلي معلومات حول التعرض لمخاطر الائتمان للأرصدة المدينة لدى المجموعة بواسطة مصفوفة مخصصات:

الإجمالي	متأخرة السداد ومخفضة القيمة	غير متأخرة السداد أو منخفضة القيمة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,464,648	8,347,958	1,116,690
5,188,389	5,188,389	-
55%	62%	-
2019		
مجم القيمة الدفترية		
خسائر الائتمان المقدرة		
معدل خسائر الائتمان المتوقعة		
2018		
مجم القيمة الدفترية		
خسائر الائتمان المقدرة		
معدل خسائر الائتمان المتوقعة		
8,098,768	7,214,104	884,664
4,696,213	4,696,213	-
58%	65%	-

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين

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 جوهرية 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.

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

21.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

تقييم خسائر الائتمان المتوقعة للمدينين (تتمة)

بصورة عامة، يتم شطب الأرصدة التجارية المدينة عندما تتأخر في السداد لأكثر من سنة واحدة ولا تخضع لأية أنشطة نفاذ القانون. إن الحد الأقصى من التعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة يعادل القيمة الدفترية لكل فئة من فئات الموجودات المالية. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان كتأمين.

مدينون آخرون ومبلغ مستحق من طرف ذي علاقة

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة فإن أغلب تعرض المجموعة للمخاطر المتعلقة بالطرف المقابل ترتبط بمخاطر تعثر منخفضة ولا تتضمن أي مبالغ متأخرة. وبالتالي، انتهت الإدارة إلى أن خسائر انخفاض القيمة ليست جوهرية.

21.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة 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 المسددة المتعلقة بأدوات الدين المالية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرارية التمويل والمرونة من خلال استغلال التسهيلات البنكية. سوف تستحق نسبة بحوالي 19% من دين المجموعة خلال مدة أقل من سنة في 31 ديسمبر 2019 (2018: 27%) استناداً إلى القيمة الدفترية للقروض المبينة في البيانات المالية المجمعة. قامت المجموعة بتقييم تركيز المخاطر المرتبطة بإعادة تمويل دينها وتوصلت إلى انخفاض معدلاته. لدى المجموعة إمكانية الاستفادة من مجموعة كافية من مصادر التمويل ويمكن تجديد الدين الذي يستحق خلال 12 شهراً مع الدائنين الحاليين.

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

2019	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 عقد تأجير تمويلي	-	-	1,007,040	26,326,080	27,333,120
دائنو تمويل اسلامي	5,405,407	-	5,038,271	51,136,375	61,580,053
دائنون ومصروفات مستحقة *	857,125	1,502,896	2,520,000	4,066,924	8,946,945
مجموع المطلوبات غير المخصومة	6,262,532	1,502,896	8,565,311	81,529,379	97,860,118
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 عقد 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 ومصروفات مستحقة *	950,228	1,695,847	2,517,800	3,942,135	9,106,010
مجموع المطلوبات غير المخصومة	6,355,635	1,695,847	8,707,680	89,080,128	105,839,290

* باستثناء الدفعات مقدما من العملاء والمخصصات والمصروفات المستحقة.

21.3 مخاطر السوق

إن 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 السلف البنكية والدائنين الآخرين والنقد لدى البنك والاستثمارات في أسهم وبعض الأرصدة المدينة.

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

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق (تتمة)

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 بالسوق. إن تعرض المجموعة لمخاطر التغيرات في معدلات الربح تتعلق بصورة رئيسية بدائني التمويل الإسلامي لدى المجموعة.

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

التعرض لمخاطر معدلات الربح

فيما يلي قائمة معدلات الربح للأدوات المالية التي تحمل معدل ربح لدى المجموعة كما تم تسجيلها لإدارة المجموعة:

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	الأدوات ذات المعدلات الثابتة
198,019	273,591	موجودات مالية
16,182,359	14,813,666	مطلوبات مالية
16,380,378	15,087,257	
50,639,407	48,461,674	الأدوات ذات المعدلات المتغيرة
		مطلوبات مالية

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 484,617 دينار كويتي (2018: 506,394 دينار كويتي). يفترض هذا التحليل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

21.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للتعرض 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 التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية يتعلق بصورة رئيسية بأنشطة عمليات المجموعة (عند إدراج الإيرادات أو المصروفات بعملات 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 القائمة والحركات الحالية والمستقبلية في أسعار الصرف. كما تضمن المجموعة الحفاظ على صافي معدل التعرض لديها عند مستوى مقبول من خلال التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات جوهرية مقابل الدينار الكويتي.

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

2018 دينار كويتي	2019 دينار كويتي	ريال سعودي
(7,567,166)	24,051,548	دولار أمريكي
7,081,488	16,854,583	

21 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية (تتمة)

21.3 مخاطر السوق (تتمة)

21.3.2 مخاطر العملات الأجنبية (تتمة)

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 كما يلي:

الموجودات والمطلوبات المالية النقدية				التغير في أسعار الصرف	العملة
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		التأثير على الأرباح أو الخسائر			
2019	2018	2019	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
-	-	1,202,577	(378,358)	+5%	ريال سعودي
49,082	61,058	842,729	293,016	+5%	دولار امريكي

إن الانخفاض المعادل في العملات المذكورة أعلاه مقابل الدينار الكويتي سوف يؤدي إلى تأثير مكافئ ولكن معاكس.

21.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

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

في تاريخ البيانات المالية المجمعة قدر تعرض الاستثمارات في أسهم غير المدرجة بالقيمة العادلة بمبلغ 5,397,784 دينار كويتي (2018: 5,601,130 دينار كويتي). تم عرض تحليل الحساسية لهذه الاستثمارات في الإيضاح 22.

إن أغلبية الاستثمارات في أسهم المدرجة لدى المجموعة يتم تداولها علناً وتدرج في سوق الكويت للأوراق المالية ("بورصة الكويت").

يلخص الجدول التالي تأثير معدلات 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% و5% على التوالي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة وأن كافة أدوات حقوق الملكية لدى المجموعة تحركت بالتوازي مع تلك المؤشرات.

التأثير على الأرباح أو الخسائر		مؤشرات السوق
2019	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,293	15,476	بورصة الكويت

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.

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف ويقدر 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 سنوياً 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 أساليب 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 كل بيانات مالية مجمعة. وفيما يلي الإفصاحات المتعلقة بالقيمة العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية المقاسة بالقيمة العادلة بما في ذلك طرق التقييم والتقدير والافتراضات الجوهرية.

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

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
		الأدوات المالية
		استثمارات في أوراق مالية (بالقيمة العادلة)
185,864	204,982	أسهم مسعرة
4,416,153	4,379,967	أسهم غير مسعرة
981,631	1,221,163	صناديق غير مسعرة
5,583,648	5,806,112	
		الأدوات غير المالية
		عقارات استثمارية
22,588,450	15,621,744	

تشير تقديرات الإدارة إلى أن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الآتية تعادل تقريباً قيمتها الدفترية:

- نقد وأرصدة لدى البنوك
- مدينون
- مدينو وكالة
- دائنو التمويل الإسلامي
- دائنون ومطلوبات أخرى

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

طرق التقييم والافتراضات

تم استخدام الطرق والافتراضات التالية لتقدير القيمة العادلة:

الاستثمارات في أسهم المدرجة

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

الاستثمارات في أسهم غير المدرجة

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

الصناديق غير المسعرة

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 الامتناع عن بيع الأسهم. وتراعي الإدارة أساليب التقييم والمدخلات المستخدمة في تقييم هذه الصناديق كجزء من المهام المراجعة التامة الوافية قبل الاستثمار، وذلك لضمان أنها معقولة ومناسبة. وبالتالي يمكن استخدام صافي قيمة الموجودات لصناديق الشركة المستثمر هذه فيها كأحد المدخلات في قياس قيمتها العادلة. وعند قياس قيمتها العادلة، يتم تعديل صافي قيمة موجودات هذه الصناديق، متى كان ذلك ضرورياً لتعكس القيود على الاسترداد والالتزامات المستقبلية وغيرها من العوامل المحددة الأخرى لصناديق الشركة المستثمر فيها ومدير الصندوق. وعند قياس القيمة العادلة، تؤخذ في الاعتبار أيضاً أي معاملات في أسهم صندوق الشركة المستثمر فيها. واستناداً إلى طبيعة ومستوى التعديلات اللازمة لتقدير صافي قيمة الموجودات ومستوى التداول في صندوق الشركة المستثمر فيها، تقوم المجموعة بتصنيف هذه الصناديق ضمن المستوى 3.

يتم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقاري مستقلين ومعتمدين ذوي مؤهلات مهنية معترف بها وذات صلة ويتمتعون بخبرة حديثة في مواقع وفئات العقارات الاستثمارية الجاري تقييمها. وتتوافق نماذج التقييم المطبقة مع مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة" وتحدد القيمة العادلة باستخدام طريقة 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). بموجب طريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة استناداً إلى معاملات مماثلة. إن وحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي سعر المتر المربع. يتم إدراج القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3.

22.1 الأدوات المالية

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

يعرض الجدول التالي الجدول الهرمي للقيمة العادلة للأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة لدى المجموعة:

قياس القيمة العادلة بواسطة			
مدخلات جوهريّة	مدخلات جوهريّة	أسعار معلنة في أسواق نشطة	المجموع
غير ملحوظة (المستوى 3)	ملحوظة (المستوى 2)	(المستوى 1)	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
4,749,684	-	-	4,749,684
648,100	-	185,864	833,964
5,397,784	-	185,864	5,583,648

31 ديسمبر 2019

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
كما في وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (تتمة)

قياس القيمة العادلة بواسطة

مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	مدخلات جوهريّة ملحوظة (المستوى 2)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	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

لم يتم إجراء أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة خلال 2019 أو 2018.

مطابقة القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3:

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

2019

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
648,100	4,953,030	5,601,130
-	-	-
-	122,911	122,911
-	(326,257)	(326,257)
648,100	4,749,684	5,397,784

كما في 1 يناير 2019 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)
إعادة القياس المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
إعادة القياس المسجل في الأرباح أو الخسائر
مشتريات / مبيعات (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2019

2018

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
880,218	5,320,111	6,200,329
(232,118)	-	(232,118)
-	141,623	141,623
-	(508,704)	(508,704)
648,100	4,953,030	5,601,130

كما في 1 يناير 2018 (المعيار الدولي للتقارير المالية 9)
إعادة القياس المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
إعادة القياس المسجل في الأرباح أو الخسائر
مشتريات / مبيعات (بالصافي)

كما في 31 ديسمبر 2018

22 قياس القيمة العادلة (تتمة)

22.1 الأدوات المالية (تتمة)

تحليل الحساسية

تستثمر المجموعة في شركات غير مسعرة في سوق نشط. إن المعاملات في هذه الاستثمارات لا تتم بصفة منتظمة. تستخدم المجموعة طريقة صافي قيمة الموجودات باستخدام أساليب تقييم لهذه المراكز. يتم تعديل صافي قيمة الموجودات للاستثمارات متى كان ذلك ضرورياً بحيث تعكس اعتبارات مثل معدلات خصم السيولة بالسوق وعوامل محددة أخرى تتعلق بهذه الاستثمارات. وبالتالي، تدرج هذه الاستثمارات ضمن المستوى 3.

ستؤدي معدلات الزيادة (النقص) في صافي قيمة الموجودات المسجلة إلى حدوث ارتفاع (انخفاض) في القيمة العادلة بصورة جوهرية على أساس متماثل.

22.2 الموجودات غير المالية

تتضمن الموجودات غير المالية عقارات استثمارية. يتم تصنيف القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة.

يتم الإفصاح عن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياسات القيمة العادلة المصنفة ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة وتحليل الحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2019 و2018 في إيضاح 8.

يتم الإفصاح عن مطابقة الأرصدة الافتتاحية والختامية ضمن المستوى 3 من الجدول الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح 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 2019 و31 ديسمبر 2018.

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 تم تسجيلها في بيان المركز المالي المجموع. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2019 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	
48,461,674	50,639,407	دائنو تمويل إسلامي
14,813,666	16,182,359	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
21,166,360	24,808,752	دائنون ومصرفيات مستحقة
(5,880,812)	(5,575,413)	ناقصاً: رصيد لدى البنك ونقد
78,560,888	86,055,105	صافي الدين
47,350,989	46,808,639	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
125,911,877	132,863,744	رأس المال والدين
62%	65%	معدل الاقتراض

24 توزيعات أرباح مقترحة

أوصى مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 7 مايو 2020 بعدم توزيع أرباح نقدية إلى المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وتخضع هذه التوصية لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوية للشركة الأم.

قرر مساهمو الشركة الأم في اجتماع الجمعية العمومية السنوية المنعقد بتاريخ 16 مايو 2019 عدم توزيع أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

25 حدث لاحق

لاحقًا لتاريخ البيانات المالية المجمعة، قامت حكومة المملكة العربية السعودية بتنفيذ العديد من الإجراءات الاحترازية للمساعدة في السيطرة على انتشار وباء فيروس كورونا ("كوفيد 19") ومنع انتشاره. وشملت هذه الإجراءات، على سبيل المثال لا الحصر، التعليق المؤقت لدخول الأفراد الراغبين في أداء العمرة في المسجد الحرام بمدينة مكة المكرمة أو زيارة المسجد النبوي في المدينة المنورة. من المتوقع أن تستمر التأثيرات الحالية والمتوقعة لتفشي فيروس كوفيد 19 على الاقتصاد العالمي والأسواق المالية في التصاعد. لا يزال كل من حجم ومدة هذه التطورات غير مؤكدتين في هذه المرحلة ولكن يمكن أن تؤثر سلبيًا على الأداء المالي والتدفقات النقدية والمركز المالي للمجموعة. نظرًا لحالة عدم التيقن المستمرة بشأن الوضع الاقتصادي، لا يمكن إجراء تقدير موثوق للتأثير في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية المجمعة.

علاوة على ذلك، وفي ضوء الإجراءات المتخذة المذكورة أعلاه، قررت الشركة الأم بتاريخ 1 أبريل 2020 وقف عملياتها فيما يتعلق بالفنادق المتواجدة بمكة المكرمة والمدينة المنورة لحين إشعار آخر ."