

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة



البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
31 ديسمبر 2022

الصفحة	الفهرس
3 - 1	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
4	بيان المركز المالي المجمع
5	بيان الدخل المجمع
6	بيان الدخل الشامل المجمع
7	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
8	بيان التدفقات النقدية المجمع
41 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع. المحترمين

الكويت

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2022، وبيانات الدخل، والدخل الشامل، والتغيرات في حقوق الملكية، والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة. برأينا أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2022، وأدائها المالي المجمع 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 بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. نحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية الدولي للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين (بما في ذلك معايير الاستقلالية الدولية) (ميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. باعتبارنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم معالجة هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا بشأنها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. سيرد فيما يلي تفاصيل عن كيفية معالجتنا لأمر التدقيق الرئيسي في إطار تدقيقنا له.

الإعتراف بالإيرادات - الإيجار

اعترفت المجموعة بإيرادات من عقود الإيجار بمبلغ 84,135,606 دينار كويتي خلال السنة.

تتطلب معايير التدقيق الدولية النظر في مخاطر الاحتيال المتعلقة بالإعتراف بالإيرادات وأخذها بعين الاعتبار. ثمة مخاطر متصلة تتعلق بإيرادات الإيجار نظراً لأهمية الإيرادات من أنشطة الإيجار وعدد المستأجرين الضخم واختلاف شروط الإيجار التي تتضمن مدفوعات الإيجار الثابتة والمتغيرة وشروط زيادة القيم الإيجارية وخيارات تجديد مدة الإيجار. تتطوي هذه الشروط على درجة معينة من أحكام الإدارة المتبعة عند تطبيق أساس القسط الثابت للاعتراف بالإيرادات بالنسبة لإيرادات الإيجار.

إن السياسة المحاسبية المتعلقة بالإعتراف بإيرادات الإيجار مبينة في قسم السياسات المحاسبية ضمن إيضاح 2.5.16 من البيانات المالية المجمعة، كما أن الإفصاحات ذات الصلة مبينة في إيضاح 17 من البيانات المالية المجمعة.

ولتناول هذا الأمر الجوهرى، فقد تضمنت إجراءات تدقيقنا ما يلي:

- تفهم العمليات وتقييم تصميم أدوات الرقابة الداخلية على الاعتراف بإيرادات الإيجار وتنفيذها واختبار مدى فاعليتها التشغيلية.
- تقييم أنظمة تكنولوجيا المعلومات ذات الصلة وتصميم أدوات الرقابة على بيئة تكنولوجيا المعلومات ومدى فاعليتها التشغيلية.
- تفهم وتقييم واختبار السياسات والإجراءات المحاسبية التي تستخدمها المجموعة لتحديد عقود الإيجار وقياسها والمحاسبة عنها وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية ومدى استيعابنا للممارسات المتبعة في أنشطة الإيجار وما يرتبط بها من ممارسات في هذا المجال.

المحترمين (تتمة)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع.

الكويت

أمور التدقيق الرئيسية (تتمة)

الاعتراف بالإيرادات - الإيجار (تتمة)

- تقييم دقة واكتمال معلومات الإيجارات الواردة ضمن البيانات المالية المجمعة.
- تحديد ما إذا كانت سياسات وإجراءات الاعتراف بعقود الإيجار الخاصة بالمجموعة قد نُفذت بشكل متنسق وثابت من فترة إلى أخرى وما إذا كان قد تم الاعتراف بجميع عقود الإيجار في البيانات المالية المجمعة.
- إجراء فحص تحقيقي للتفاصيل وكذلك إجراءات تحليل البيانات للتأكد مما إذا كان قد تم الاعتراف بإيرادات الإيجار بناءً على الشروط التعاقدية الفعلية.
- تقييم الإفصاحات المتعلقة بالإيرادات لتحديد ما إذا كانت متوافقة مع متطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2022، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات. إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها. فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاولتها أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، والإفصاح عن الأمور المتعلقة بالاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي، متى كان ذلك مناسباً، ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توافر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء. تتمثل مسؤولية المكلفين بالحوكمة في الإشراف على عملية إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وإصدار تقرير مراقبي الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد، إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق التي تتم 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 أن تؤثر بشكل فردي أو مجتمّع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس أحكاماً مهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما نقوم بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإفصاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولتها أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولتها أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة مساهمي شركة المباني ش.م.ك.ع. المحترمين (تتمة)
الكويت

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

- تقييم العرض الشامل وهيكل ومحتويات البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك الإفصاحات، وما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات والأحداث ذات الصلة بطريقة تحقق العرض العادل.
 - الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. نحن مسؤولون عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق للمجموعة، ونتحمل المسؤولية كاملةً عن رأينا.
- وتواصل مع المكلفين بالحوكمة، حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في نظم الرقابة الداخلية يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.
- كما نزود أيضاً المكلفين بالحوكمة ببيان يفيد التزامنا بالمتطلبات الأخلاقية المتعلقة بالاستقلالية، وإبلاغهم أيضاً بشأن جميع العلاقات وغيرها من الأمور التي من المحتمل بصورة معقولة أن تؤثر على استقلاليتنا، بالإضافة إلى الإجراءات المتخذة للحد من التهديدات أو التدابير المطبقة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن بين الأمور التي يتم إبلاغ المكلفين بالحوكمة بها، فإننا نحدد تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيق البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية، ولذلك فهي تعتبر من أمور التدقيق الرئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا ما لم تمنع القوانين أو اللوائح الإفصاح العلني عنها أو عندما نقرر، في حالات نادرة للغاية، عدم الإفصاح عن أحد الأمور في تقريرنا، إذا كان من المتوقع أن يترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك حسابات 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 دفاتر الشركة الأم. وأنا قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن كل ما نص قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجوب إثباته فيها وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2022، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبدالكريم عبدالله السمدان
سجل مراقبي الحسابات رقم 208 فئة أ
إرنست ويونغ
العيان والعصيمي وشركاهم



عبدالكريم عبدالله السمدان

بدر عبدالله الوزان
سجل مراقبي الحسابات رقم 62 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 30 يناير 2023

ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2022

دينار كويتي		إيضاح	
2021	2022		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
142,736,203	150,341,675	3	ممتلكات ومعدات
717,104,433	763,343,569	4	عقارات استثمارية
38,620,302	43,300,716	5	استثمارات في شركات زميلة
25,028,783	19,552,487	6	أصول حق الاستخدام
11,162,483	45,097,652	7	دفعات مقدّما ودفعات مسددة مسبقاً
1,898,277	1,921,346	8	استثمارات في أوراق مالية
936,550,481	1,023,557,445		
			الموجودات المتداولة
433,824	208,075	27	مستحقات من شركات زميلة
9,544,380	11,262,619	9	نعم مدينة وموجودات أخرى
139,220,291	99,719,512	10	نقد وأرصدة بنكية
149,198,495	111,190,206		
1,085,748,976	1,134,747,651		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
117,139,960	124,168,358	11	رأس المال
16,505,381	16,505,381	11	علاوة إصدار أسهم
62,834,202	69,287,515	11	احتياطي إجباري
62,834,202	69,287,515	11	احتياطي اختياري
-	10,778		احتياطي أسهم خزينة
5,079,637	6,248,498		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,373,784)	(1,341,599)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(972,684)	11	احتياطيات أخرى
267,261,897	292,007,348		أرباح مرحلة
529,308,811	575,201,110		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
75,080,945	78,628,651	11	الحصص غير المسيطرة
604,389,756	653,829,761		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
2,606,352	3,460,656		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
22,537,615	34,761,443	12	مطلوبات غير متداولة أخرى
17,912,659	12,567,082	13	التزامات عقد إيجار
335,189,664	351,826,956	14	تمويلات بنكية
378,246,290	402,616,137		
			المطلوبات المتداولة
5,944,052	5,893,981	13	التزامات عقد إيجار
50,407,486	37,209,455	14	تمويلات بنكية
46,761,392	35,198,317	15	ذمم تجارية دائنة وأخرى
103,112,930	78,301,753		
481,359,220	480,917,890		مجموع المطلوبات
1,085,748,976	1,134,747,651		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.



محمد عبد العزيز الشايح
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

دينار كويتي		إيضاح	
2021	2022		
			الإيرادات
96,552,378	105,211,813	17	إيرادات من عقارات استثمارية
3,961,395	8,010,495	18	إيرادات من عمليات الفنادق
<u>100,513,773</u>	<u>113,222,308</u>		
			تكلفة الإيرادات
(20,369,856)	(19,714,114)	19	مصاريف عقارات استثمارية
(11,337,734)	(11,601,797)	4	استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(3,144,989)	(8,285,224)		مصاريف عمليات الفنادق
(1,475,923)	(2,487,801)	3	استهلاك محمل على عقارات فندقية
<u>(36,328,502)</u>	<u>(42,088,936)</u>		
<u>64,185,271</u>	<u>71,133,372</u>		مُجمَل الربح
10,899	(9,115)	20	صافي (خسارة) / ربح من استثمارات
(2,999,456)	(4,451,275)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(5,117,955)	(6,712,007)		تكاليف تمويل
2,264,437	3,690,108		إيرادات أخرى
160,356	674,479	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
<u>58,503,552</u>	<u>64,325,562</u>		ربح السنة قبل الاستقطاعات
(526,244)	(576,854)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,464,780)	(1,633,007)		حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
(585,912)	(653,203)		حصة الزكاة
(550,000)	(590,000)	22	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
<u>55,376,616</u>	<u>60,872,498</u>		ربح السنة
			العائد لـ:
55,405,390	61,080,069		مساهمي الشركة الأم
(28,774)	(207,571)		الحصص غير المسيطرة
<u>55,376,616</u>	<u>60,872,498</u>		
<u>44.62 فلس</u>	<u>49.19 فلس</u>	23	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

دينار كويتي		
2021	2022	
55,376,616	60,872,498	ربح السنة
		الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى):
		بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(13,761)	32,185	الأخر (إيضاح 26)
		بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
(442,722)	1,857,420	فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية
(456,483)	1,889,605	الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة الأخرى) للسنة
54,920,133	62,762,103	إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد لـ:
55,101,667	62,281,115	مساهمي الشركة الأم
(181,534)	480,988	الحصص غير المسيطرة
54,920,133	62,762,103	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مجموع حقوق الملكية	الخصم غير المسيطره	الإجمالي القوي	أرباح مرحلة احتياطات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	ديال كويتي		احتياطي أسهم خزينة	أرباح اختياري	احتياطي إجمالي	علاوة إصدار أسهم	رأس المال	
					احتياطي ترجمة صلات أجنبية	احتياطي أسهم خزينة						
604,389,756	75,080,945	529,308,811	267,261,897	(972,684)	(1,373,784)	5,079,637	-	62,834,202	62,834,202	16,505,381	117,139,960	2022 كما في 1 يناير
60,872,498	(207,571)	61,080,069	61,080,069	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح / (خسارة) السنة
1,889,605	688,559	1,201,046	-	-	32,185	1,168,861	-	-	-	-	-	الدخل الشامل الآخر للسنة
62,762,103	480,988	62,281,115	61,080,069	-	32,185	1,168,861	-	-	-	-	-	إجمالي الدخل الشامل للسنة
(16,399,594)	-	(16,399,594)	(16,399,594)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح لسنة 2021 (إيضاح 11)
3,066,718	3,066,718	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الحركة على الخصم غير المسيطره (إيضاح 11)
-	-	-	(12,906,626)	-	-	-	-	6,453,313	6,453,313	-	-	المحول إلى الاحتياطات
(41,267)	-	(41,267)	(7,028,398)	-	-	-	-	-	-	-	7,028,398	إصدار أسهم مخدة (إيضاح 11)
52,045	-	52,045	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء أسهم خزينة
653,829,761	78,628,651	575,201,110	292,007,348	(972,684)	(1,341,599)	6,248,498	10,778	69,287,515	69,287,515	16,505,381	124,168,358	بيع أسهم خزينة كما في 31 ديسمبر 2022
555,079,649	74,241,941	480,837,708	236,818,347	(972,684)	(1,360,023)	5,369,599	-	56,983,846	56,983,846	16,505,381	110,509,396	كما في 1 يناير 2021
55,376,616	(28,774)	55,405,390	55,405,390	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح / (خسارة) السنة
(456,483)	(152,760)	(303,723)	-	-	(13,761)	(289,962)	-	-	-	-	-	الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
54,920,133	(181,534)	55,101,667	55,405,390	-	(13,761)	(289,962)	-	-	-	-	-	إجمالي / (الخسارة الشاملة) / الدخل الشامل للسنة
(6,630,564)	-	(6,630,564)	(6,630,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح لسنة 2020 (إيضاح 11)
1,020,538	1,020,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	الحركة على الخصم غير المسيطره (إيضاح 11)
-	-	-	(11,700,712)	-	-	-	-	5,850,356	5,850,356	-	-	المحول إلى الاحتياطات
-	-	-	(6,630,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	إصدار أسهم مخدة (إيضاح 11)
604,389,756	75,080,945	529,308,811	267,261,897	(972,684)	(1,373,784)	5,079,637	-	62,834,202	62,834,202	16,505,381	117,139,960	كما في 31 ديسمبر 2021

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

دينار كويتي		ايضاح	
2021	2022		
			الأنشطة التشغيلية
			ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وأتعاب مجلس الإدارة
58,503,552	64,325,562		تسويات لـ:
13,697,757	15,077,396	3 و 4	استهلاك
4,464,417	5,939,368	6	استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام
348,455	1,001,198		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(160,356)	(674,479)	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
(10,899)	9,115	20	صافي خسارة (ربح) من استثمارات في أوراق مالية
5,117,955	6,712,007		تكاليف تمويل
81,960,881	92,390,167		
			الحركة على الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(129,349)	225,749		مستحق من شركات زميلة
7,702,367	950,679		ذمم مدينة وموجودات أخرى
(3,932,239)	(4,808,208)		ذمم تجارية دائنة وأخرى
161,624	55,790		مطلوبات غير متداولة أخرى
85,763,284	88,814,177		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(232,024)	(214,067)		المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
(1,090,323)	(2,575,885)		وأتعاب مجلس الإدارة المدفوعة
84,440,937	86,024,225		صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
			الأنشطة الاستثمارية
(24,127,967)	(9,542,225)	3	إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(1,119,925)	(82,818,481)	7 و 4	إضافات إلى عقارات استثمارية ودفعة مقدماً مسددة
804,143	-		عائدات من بيع / استرداد استثمارات في أوراق مالية
1,020,669	-		عائدات من بيع أصول حق الاستخدام
(96,500,000)	66,754,000		استثمار في ودائع لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر
-	104,330		إيرادات توزيعات مستلمة
14,267,889	-		مبلغ مسترد نتيجة تعويض عن أرض
(3,836,000)	(3,905,033)	5	الاستثمار الإضافي في شركة زميلة
(109,491,191)	(29,407,409)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
			الأنشطة التمويلية
83,906,222	113,569,998		تمويلات بنكية ممنوحة
(32,986,633)	(110,570,275)		تمويلات بنكية مسددة
(6,112,093)	(6,118,738)	13	سداد التزامات عقد إيجار
(379,166)	(386,676)		سداد فوائد محملة على التزامات عقد إيجار
(6,579,108)	(16,226,630)		توزيعات أرباح مدفوعة
-	3,066,718	11	تمويل من حصص غير مسيطرة
-	(41,267)		شراء أسهم خزينة
-	52,045		عائدات من بيع أسهم خزينة
(9,429,100)	(13,542,442)		تكاليف تمويل مدفوعة
28,420,122	(30,197,267)		صافي التدفقات النقدية (المستخدمة في) / الناتجة من الأنشطة التمويلية
3,369,868	26,419,549		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
775,338	833,672		أثر ترجمة عملات أجنبية
38,575,085	42,720,291		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
42,720,291	69,973,512	10	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
			معاملات غير نقدية
1,020,538	-		إضافات إلى عقارات استثمارية تتعلق بمشاريع قيد التنفيذ في السعودية سدها مساهمو الأقلية (إيضاح 4)

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

إن شركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة كويتية مؤسسة ومسجلة في الكويت في 1964. فيما يلي أنشطة الشركة الأم:

- إقامة المباني بالوحدات الجاهزة والقيام بالأعمال الإنشائية الأخرى وفي سبيل ذلك فإن للشركة الأم:
 - أن تقيم المصانع والمعامل التي من شأنها تحقيق أغراضها.
 - أن تقوم بالمتاجرة بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
 - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
 - الاستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
- استيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة الأم داخل الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وخارجها.
- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والالمنيوم، والقيام بالأعمال الخاصة بالصيانة، وتنفيذ الأعمال المدنية بما في ذلك القيام بالأعمال الصحية والأصباغ والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يشمل ذلك من تمديدات وقطع غيار، وما إلى غير ذلك من الأعمال التكميلية للمباني والإنشاءات بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات 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 الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- إقامة المزادات العقارية.
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير.
- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويجوز للشركة الأم أن تمارس أعمالاً مشابهة أو مكملة أو لازمة أو مرتبطة بأغراضها، ويكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة ويجوز للشركة الأم أن تنشئ فروع لها داخل دولة الكويت أو خارجها، ويجوز لها أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت، أو في الخارج ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات أو تلحقها بها.

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة زميلة لشركة الشايح المتحدة ذ.م.م وشركة مجموعة الصناعات الوطنية (القابضة) ش.م.ك.ع. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 30 يناير 2023 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة) واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر) والتي يتم قياسها بالقيمة العادلة.

تعرض هذه البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للمجموعة.

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب أيضاً من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن الأمور التي تكون فيها التقديرات والافتراضات جوهرية بالنسبة للبيانات المالية أو تلك التي تتطلب قدراً أكبر من الأحكام، قد تم الإفصاح عنها في إيضاح 29.

2.2 مبدأ الاستمرارية

كان لدى أعضاء مجلس الإدارة، عند اعتماد البيانات المالية المجمعة، توقع معقول بأن المجموعة لديها موارد كافية للاستمرار في عملياتها التشغيلية في المستقبل المنظور. وبالتالي، واصلوا تطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبية عند إعداد هذه البيانات المالية المجمعة.

2.3 أثر التغيرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 باستثناء التغيرات في السياسات المحاسبية الهامة، والأحكام والتقديرات الهامة وإدارة المخاطر المالية التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة المرفقة. تُطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2022، لكن دون أن ينتج عن ذلك أثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(أ) السياسات المحاسبية الهامة

يسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022

طبقت المجموعة في السنة الحالية التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن المجلس والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022. لم ينتج عن تطبيق المعايير أي أثر جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار" - إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد 19، تمديد الوسيلة العملية	حصل المستأجرون على إعفاءات إيجار نتيجة لجائحة كوفيد 19. في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المجلس") تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 حيث يطرح وسيلة عملية اختيارية لا تتطلب من المستأجرين تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد 19 يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار. وفي 31 مارس 2021، أصدر المجلس تعديلاً إضافياً لتمديد تاريخ سريان الوسيلة العملية من 30 يونيو 2021 حتى 30 يونيو 2022. يمكن للمستأجرين اختيار المحاسبة عن تلك الإعفاءات المتعلقة بالإيجار بنفس الطريقة التي كانوا سيطبقونها إذا لم تكن هذه التعديلات تمثل تعديلاً لعقد الإيجار. وسينتج عن ذلك في العديد من الحالات المحاسبة عن الإعفاء كدفعات إيجار متغيرة في الفترة (الفترات) التي يقع فيها الحدث أو الظرف الذي يستدعي تخفيض الدفعات.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
عدد من التعديلات محدودة النطاق على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 ومعيار المحاسبة الدولي 16 ومعيار المحاسبة الدولي 37 وبعض التحسينات السنوية على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعيار المحاسبة الدولي 41 والمعيار الدولي للتقارير المالية 16	تُضفي التعديلات تحديثاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 "اندماج الأعمال" بحيث يشير إلى إطار المفاهيم لسنة 2018 بدلاً من إطار سنة 1989. كما أن هذه التعديلات تُضفي على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 مطلبًا يتعلق بالالتزامات المحددة ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 37 "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة"، بحيث تُطبق المنشأة المستحوذة معيار المحاسبة الدولي 37 لتحديد ما إذا كان هناك التزام قائم في تاريخ الاستحواذ نتيجة لأحداث سابقة. وبالنسبة للرسم الذي سيندرج ضمن نطاق تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 21: الرسوم، تُطبق المنشأة المستحوذة تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية 21 لتحديد ما إذا كان الحدث الملزم الذي نتج عنه التزام بسداد الرسم قد وقع بحلول تاريخ الاستحواذ. تحظر التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 "الممتلكات والآلات والمعدات" على الشركة خصم أي عائدات ناتجة من بيع الأصناف التي تم إنتاجها خلال عملية إعداد الأصل من أجل استخدامه المزمع وذلك من تكلفة أي بند من بنود الممتلكات والآلات والمعدات. وبدلاً من ذلك، ستعترف الشركة بعائدات تلك المبيعات إلى جانب التكاليف ذات الصلة ضمن بيان الدخل.	الفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 "المخصصات والالتزامات المحتملة والأصول المحتملة" - تكلفة الوفاء بالعقد	تنص التعديلات على أن تكلفة الوفاء بالعقد تشمل التكاليف التي تتعلق مباشرة بالعقد. إن التكاليف المتعلقة مباشرة بالعقد تتضمن التكاليف الإضافية للوفاء بذلك العقد (على سبيل المثال العمالة المباشرة أو المواد المباشرة) إلى جانب توزيع التكاليف الأخرى المتعلقة مباشرة بتنفيذ العقد (على سبيل المثال توزيع مصروف الاستهلاك على أحد بنود الممتلكات والآلات والمعدات المستخدمة في الوفاء بالعقد).	
تضفي التحسينات السنوية تعديلات محدودة على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" ومعيار المحاسبة الدولي 41 "الزراعة" والأمثلة التوضيحية المرفقة بالمعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار".		

2.4 معايير صادرة ولكنها غير سارية المفعول بعد

أصدرت المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم تطبقها المجموعة بشكل مبكر. تعتزم المجموعة تطبيقها عندما تصبح سارية المفعول.

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 "عرض البيانات المالية" فيما يتعلق بتصنيف الالتزامات	توضح التعديلات أن تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة يستند إلى الحقوق التي تُعد قائمة في نهاية فترة التقرير، وتحدد أن التصنيف لا يتأثر بالتوقعات حول ما إذا كانت المنشأة ستمارس حقها في تأجيل تسوية الالتزام، كما توضح أن الحقوق تُعد قائمة إذا تم الالتزام بالتعهدات في نهاية فترة التقرير، وتقدم تعريفاً لـ "التسوية" لتوضح أن التسوية يُعنى بها تحويل النقد أو أدوات حقوق الملكية أو الأصول الأخرى أو الخدمات إلى الطرف المقابل.	تأجيل التطبيق حتى الفترات المحاسبية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2024
	مع مراعاة أن المجلس قد أصدر مشروع معيار جديد يقترح إجراء تغييرات على هذا التعديل.	
	يبحث المجلس حالياً إجراء مزيد من التعديلات على متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 فيما يتعلق بتصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة والتي تتضمن تأجيل تطبيق التعديلات التي صدرت في يناير 2020.	

المعايير والتفسيرات والتعديلات	البيان	تاريخ السريان
معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية إصدار الأحكام المتعلقة بالأهمية النسبية (المادية) - الإفصاح عن السياسات المحاسبية	تغير التعديلات متطلبات معيار المحاسبة الدولي 1 فيما يتعلق بالإفصاح عن السياسات المحاسبية. تستبدل التعديلات جميع التعبيرات الدالة على مصطلح "السياسات المحاسبية الهامة" بمصطلح "معلومات السياسة المحاسبية المادية". تعتبر معلومات السياسة المحاسبية مادية إذا كان من المتوقع بشكل معقول أن تؤثر، عند مراعاتها مع المعلومات الأخرى المدرجة في البيانات المالية للمنشأة، على القرارات التي يتخذها المستخدمون الأساسيون للبيانات المالية ذات الغرض العام على أساس تلك البيانات المالية.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023
تعديلات محدودة النطاق على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية ومعيار المحاسبة الدولي 8	تهدف التعديلات إلى تنقيح وتحسين الإفصاحات الخاصة بالسياسة المحاسبية ومساعدة مستخدمي البيانات المالية على التفريق بين التغيرات في التقديرات المحاسبية والتغيرات في السياسات المحاسبية.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 12 - أصول والتزامات الضريبية المؤجلة الناشئة عن معاملة واحدة	تطرح التعديلات استثناءً إضافيًا للإعفاء من الاعتراف المبدي. ووفقاً للتعديلات، لا تطبق المنشأة الإعفاء من الاعتراف المبدي على المعاملات التي ينشأ عنها فروق مؤقتة متساوية بين البنود الخاضعة للضريبة والقابلة للخصم.	الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023

تتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة خلال فترة التطبيق المبدي وأن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة قد لا يكون له أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في فترة التطبيق المبدي.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه:

2.5.1 أساس التجميع

تقوم المجموعة بتجميع البيانات المالية للشركة الأم والشركات التابعة (الشركات المستثمر فيها التي تسيطر عليها) والمنشآت المسيطر عليها من قبل شركاتها التابعة.

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
 - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها تراعى المجموعة كافة الحقائق والظروف عند تقييم ما إذا كان لها سيطرة على الشركة المستثمر بها، بما في ذلك:
- الترتيبات التعاقدية مع أصحاب حق التصويت الآخرين في الشركة المستثمر بها.
 - الحقوق الناشئة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت وحقوق التصويت المحتملة.

يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة على أساس كل بند على حدة من تاريخ نقل السيطرة للمجموعة وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة.

يتم إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتران وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج.

يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كعاملات حقوق الملكية. يتم تعديل القيم الدفترية للحصص المسيطرة وغير المسيطرة وذلك لتعكس التغيرات في حصتها في الشركة التابعة ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة التي تم فيها تعديل الحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المستلم مباشرة في حقوق الملكية وتكون متاحة لمساهمي الشركة الأم. يتم إظهار الحصص غير المسيطرة في بند مستقل في بيان المركز المالي المجموع وبيان الدخل المجموع. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتشابهة والأحداث الأخرى التي تتم في نفس الظروف بناءً على آخر بيانات مالية للشركات التابعة. يتم عند التجميع استبعاد الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصاريف والتوزيعات المتبادلة بالكامل بين شركات المجموعة. في حال فقدت الشركة الأم السيطرة على الشركة التابعة، يتم حذف الموجودات (بما فيها الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة بقيمتها الدفترية في تاريخ فقدان تلك السيطرة وكذلك يتم حذف الحصص غير المسيطرة. يتم إدراج أي استثمار محفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

2.5.2 ممتلكات ومعدات

يتم إدراج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة، وتشتمل التكلفة على سعر الشراء والتكاليف الأخرى المباشرة لإحضار الأصل إلى حالته التشغيلية لاستخدامه المزمع. يتم احتساب الاستهلاك على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرّة للموجودات المطبقة على أساس القسط الثابت كما هو مبين أدناه.

مباني 10- 50 سنة

تجهيزات ومعدات مكتبية 5 سنوات

أدوات وسيارات 3 سنوات

إن الأراضي ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصليح والاستبدال والتحسينات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجموع.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرّة وطرق الاستهلاك في نهاية فترة كل بيانات مالية ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أسس مستقبلية. إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات يتم إلغاء الاعتراف به عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من الاستخدام المستمر للأصل. يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة الأصل بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في الربح أو الخسارة.

تدرج الممتلكات التي في طور الإنشاء بالتكلفة ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة معترف بها. التكاليف هي تلك المصاريف التي تتكبدها المجموعة والتي تعود مباشرة إلى إنشاء الأصل، وبالنسبة للموجودات المؤهلة، يتم رسملة تكاليف الإقتراض وفقاً للسياسة المحاسبية للمجموعة. يبدأ احتساب استهلاك هذه الموجودات على نفس الأساس الذي تحتسب به الموجودات العقارية الأخرى، وذلك اعتباراً من تاريخ جاهزيتها للاستخدام في الغرض المحدد لها. يتم مراجعة القيم الدفترية في إطار أعمال الإنشاء لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.5.3 عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية أرض ومباني محتفظ بها بهدف اكتساب إيجارات و/أو لأغراض زيادة رأس المال وتقاس مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. يدرج أرض ملك حر بالتكلفة ويعتبر أن لديه عمر إنتاجي غير محدد، وبالتالي فهو لا يخضع للاستهلاك.

لاحقاً لتاريخ الاعتراف المبدئي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأراضي بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. في تاريخ كل بيان مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من قيمتها الاستردادية. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، في حال تجاوزت القيم الدفترية قيمها الاستردادية.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه. يتم إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة عن عدم الاعتراف بالعقار (يحتسب المبلغ على أنه الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجموع في الفترة التي يتم فيها استبعاد العقار.

يتم إدراج العقارات قيد التطوير بالتكلفة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. إن التكلفة هي تلك المصاريف المتكبدة من قبل المجموعة والتي ترتبط مباشرة بإنشاء الموجودات. يتم مراجعة القيم الدفترية للعقارات قيد التطوير لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. في حال ظهور دليل على وجود انخفاض في القيمة وعندما تزيد القيم الدفترية عن المبلغ المقدر الممكن استرداده يتم تخفيض قيمة الموجودات إلى قيمتها الاستردادية.

2.5.4 استثمارات في شركات زميلة

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة فيها تأثير جوهري، وهي ليست شركة تابعة أو حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو حق المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بالسياسات المالية والتشغيلية ولكن ليس المشاركة في السيطرة الكلية أو المشتركة على هذه السياسات.

تم إدراج النتائج والموجودات والمطلوبات الخاصة بالشركات الزميلة ضمن هذه البيانات المالية المجمعة باستخدام طريقة احتساب حقوق الملكية المحاسبية، إلا إذا تم تصنيف الاستثمار كمحتفظ به بغرض البيع وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عنه وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 5 - "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها يرسم البيع والعمليات المتوقعة". ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في قيمتها الدفترية. لا يتم إدراج خسائر أي شركة زميلة تزيد عن حصة المجموعة في ملكية هذه الشركة الزميلة (التي تتضمن أي حصة ملكية طويلة الأجل تشكل بصورة جوهريّة جزء من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة)، إلا إذا تكبدت المجموعة التزام قانوني أو متوقع أو قامت بسداد دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

تستخدم أحدث البيانات المالية المتاحة للشركة الزميلة في تطبيق طريقة حقوق الملكية. عند إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة المستخدمة في تطبيق طريقة حقوق الملكية بتاريخ يختلف عن ذلك المستخدم من قبل المجموعة، تجرى تعديلات فيما يخص آثار المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية للمجموعة. لا ينبغي أن يكون الفرق بين نهاية فترات إعداد التقارير ذات الصلة أكثر من ثلاثة أشهر، وينبغي أن يكون طول الفترات ذات الصلة هو نفس الطول من فترة إلى أخرى. إذا استخدمت الشركة الزميلة سياسات محاسبية غير تلك السياسات الخاصة بالمتشاة للمعاملات والأحداث المشابهة في الظروف المماثلة، يتم إجراء تعديلات للسياسات المحاسبية للشركة الزميلة بما يتوافق مع تلك الخاصة بالمجموعة.

يتم إضافة المبالغ المقرضة للشركات الزميلة والتي تمثل الحقوق المتبقية نتيجة التصفية إلى تكلفة الشركات الزميلة.

عند دخول المجموعة في معاملات مع شركة زميلة لها، يتم حذف الأرباح أو الخسائر إلى مقدار قيمة حصة المجموعة في هذه الشركة الزميلة.

2.5.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مركز مالي بمراجعة القيم الدفترية لموجوداتها غير المالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن تلك الموجودات قد تعرضت لخسارة انخفاض القيمة. في حال وجود مثل هذا الدليل، يتم تقدير القيمة الاستردادية للأصل من أجل تحديد مقدار خسارة انخفاض القيمة (إن وجدت). وإذا لم يكن بالإمكان تقدير المبلغ الممكن استرداده لأصل فردي، تقوم المجموعة بتقدير القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها هذا الأصل. حينما يمكن تحديد أساس معقول وثابت للتوزيع، توزع الموجودات المشتركة أيضاً على وحدات فردية لتوليد النقد أو يتم توزيعها على أصغر مجموعة من وحدات توليد النقد والتي يمكن أن يحدد لها أساس معقول وثابت للتوزيع.

إن القيمة الاستردادية هي القيمة العادلة ناقصاً التكاليف اللازمة للبيع أو قيمة الاستخدام، أيهما أعلى. عند تقدير قيمة الاستخدام، يتم خصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

في حال تقدير القيمة الاستردادية للأصل (وحدة توليد النقد) بأقل من قيمته الدفترية، يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار قيمته الاستردادية. يتم الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الدخل المجمع، إلا إذا تم إدراج هذا الأصل بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يتم المحاسبة عن خسارة انخفاض القيمة كانخفاض ناتج عن إعادة التقييم.

في حالة تم رد خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمتها الاستردادية بحيث ألا تتجاوز القيمة الدفترية الزائدة تلك القيمة الدفترية التي كان سيتم تحديدها في حال عدم الاعتراف بأي خسارة نتيجة انخفاض قيمة الأصل (وحدة توليد النقد) في السنوات السابقة. يتم الاعتراف برد خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج رد خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

2.5.6 الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية واستبعادها

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم الاعتراف بكافة عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتم بالشروط المعتادة أو استبعادها على أساس تاريخ المتاجرة. يُستبعد الأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومنافع الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. يُستبعد الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

تحاسب المجموعة عن التعديل الجوهرى لشروط الالتزام الحالى أو جزء منه كإطفاء للالتزام المالى الأصيل والاعتراف بالالتزام الجديد. يُفترض أن الشروط تختلف اختلافاً جوهرياً إذا كانت القيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية بموجب الشروط الجديدة، بما في ذلك أي رسوم مدفوعة بالصافي من أي رسوم مستلمة ومخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلية الأصلية، مختلفة بواقع 10% على الأقل مقارنة بالقيمة الحالية المخصومة للتدفقات النقدية المتبقية من الالتزام المالى الأصيل. إذا لم يكن التعديل جوهرياً، يتم الاعتراف بالفرق بين

(1) القيمة الدفترية للالتزام قبل التعديل، و

(2) القيمة الحالية للتدفقات النقدية بعد التعديل في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة نتيجة التعديل ضمن الأرباح والخسائر الأخرى.

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تقييم الموجودات المالية استناداً إلى مجموعة من نماذج أعمال المنشأة لغرض إدارة الموجودات وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأدوات.

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها عند المستوى الذي يعكس على النحو الأفضل كيفية إدارتها لمجموعات من الموجودات المالية لتحقيق هدفها من الأعمال. وذلك سواء كان هدف المجموعة هو فقط تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية من الموجودات أو تحصيل كل من التدفقات النقدية التعاقدية والتدفقات النقدية الناتجة من بيع الموجودات. إذا لم ينطبق أي من كلاهما (على سبيل المثال الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة)، عندئذ يتم تصنيف الموجودات المالية كجزء من نموذج أعمال "البيع" ويتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستند نموذج أعمال المجموعة إلى عوامل ملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير عنها لموظفي الإدارة العليا بالمنشأة؛
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال) وبالأخص طريقة إدارة تلك المخاطر؛
- طريقة مكافأة مدراء الأعمال (على سبيل المثال، ما إذا كانت المكافأة تستند إلى القيمة العادلة للموجودات المدارة أو إلى التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة).

كما أن معدل التكرار المتوقع للمبيعات وقيمتها وتوقيتها يعتبر من الجوانب المهمة للتقييم الذي تجريه المجموعة.

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصيل والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصيل والفائدة فقط)

إذا استهدف نموذج الأعمال الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أو تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والبيع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصيل والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصيل والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبدئي وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصيل أو إطفاء القسط / الخصم).

إن العناصر الأكثر أهمية للفائدة في أي ترتيب إقراض أساسي تتمثل في مراعاة القيمة الزمنية للأموال ومخاطر الائتمان، بخلاف مخاطر الإقراض الأساسية الأخرى وهامش الربح. واختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصيل والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدئي ضمن الفئات التالية:

- الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
- استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يُقاس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية وعقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تصنف المجموعة الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبدئي إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. تُصنف أسهم حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة ما لم تختار المجموعة التصنيف غير القابل للإلغاء بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عند الاعتراف المبدئي بأدوات حقوق الملكية. إن الموجودات المالية ذات التدفقات النقدية التعاقدية التي لا تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط ينبغي قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استعادة المجموعة من هذه المتحصلات كاسترداد لجزء من تكلفة الأداة، وفي هذه الحالة، تدرج الأرباح في الدخل الشامل الآخر. إن أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لا تخضع لتقييم انخفاض القيمة. وعند الاستبعاد، يعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

تقيس المجموعة أدوات الدين بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في حالة استيفاء الشرطين التاليين:

- أن يتم الاحتفاظ بالأداة ضمن نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية وبيع الموجودات المالية
- أن تستوفي الشروط التعاقدية للأصل المالي اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط

إن أدوات الدين المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر تُقاس لاحقاً بالقيمة العادلة، ويتم الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد وأرباح أو خسائر صرف العملات الأجنبية ضمن بيان الربح أو الخسارة المجمع. وعند الاستبعاد، يُعاد تصنيف الأرباح أو الخسائر المترجمة المعترف بها سابقاً ضمن الدخل الشامل الآخر من حقوق الملكية إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع. تصنف إدارة المجموعة بعض أدوات الدين غير المسعرة ضمن أدوات الدين المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر.

2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. يتم تحديث قيمة الخسائر الائتمانية المتوقعة في تاريخ بيان المركز المالي المجمع.

يتم قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة على الأداة المالية بطريقة تعكس المبالغ بشكل غير متحيز ومرجح بالاحتمالات والتي يتم تحديدها من خلال تقييم مجموعة من النتائج المحتملة والقيمة الزمنية للأموال والأحداث السابقة والظروف الحالية وتوقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية. يطبق نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة على كافة الأدوات المالية باستثناء الاستثمار في أدوات حقوق الملكية. ويتم بانتظام مراجعة المنهجيات والافتراضات بما في ذلك توقعات الظروف الاقتصادية المستقبلية.

تعترف المجموعة دائماً بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. يتم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة عليها استناداً إلى التجارب السابقة للمجموعة فيما يتعلق بالخسائر الائتمانية، والتي يتم تعديلها وفقاً للعوامل الخاصة بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقدير التوجه الحالي والمتوقع للظروف كما في تاريخ التقرير، بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال عند الاقتضاء.

بالنسبة لجميع الأدوات المالية الأخرى، تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة عند وجود زيادة ملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي. غير أنه، إذا لم ترتفع مخاطر الائتمان على أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقيس المجموعة مخصص الخسارة لتلك الأداة المالية بمبلغ يعادل الخسارة الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً.

تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة الخسائر الائتمانية المتوقعة التي تنتج من حالات التعثر المحتملة على مدار العمر المتوقع للأداة المالية. على النقيض، تمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسارة الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة التي من المتوقع أن تنتج عن حالات التعثر على الأداة المالية والتي من المحتمل أن تحدث في خلال 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأداة المالية قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي، تقارن المجموعة مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث على الأداة المالية كما في تاريخ الاعتراف المبدئي. في سبيل إجراء هذا التقدير، تراعي المجموعة المعلومات الكمية والنوعية المعقولة والمؤيدة، بما في ذلك التجارب السابقة والمعلومات المستقبلية المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد. تتضمن تلك المعلومات المستقبلية التوقعات المستقبلية لمجالات الأعمال التي يزاول فيها مديرو المجموعة أنشطتهم، ويتم الحصول عليها من تقارير خبراء الاقتصاد والمحللين الماليين والجهات الحكومية ومراكز التفكير والبحث وغيرها من المنظمات المماثلة علاوة على الأخذ بعين الاعتبار المصادر الخارجية المتنوعة للمعلومات الاقتصادية الفعلية والمتوقعة المتعلقة بالعمليات الرئيسية للمجموعة.

على وجه الخصوص، يتم مراعاة المعلومات التالية عند تقييم ما إذا كانت مخاطر الائتمان قد ارتفعت بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي:

- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في التصنيف الائتماني الداخلي للأداة المالية أو الخارجي (إن وجد)؛
- التدهور الملحوظ في مؤشرات السوق الخارجية لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأداة مالية معينة، على سبيل المثال أن تطرأ زيادة ملحوظة في هامش الائتمان أو أسعار مبادلة مخاطر التعثر للمدين، أو طول الفترة الزمنية أو المدى الذي كانت فيه القيمة العادلة للأصل المالي أقل من تكلفته المطفأة؛
- التغيرات السلبية الحالية أو المتوقعة في الأعمال أو الظروف المالية أو الاقتصادية التي من المتوقع أن تسبب في انخفاض ملحوظ في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون؛
- التدهور الملحوظ الفعلي أو المتوقع في النتائج التشغيلية للمدين؛
- الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان على الأدوات المالية الأخرى لنفس المدين؛ و
- أن يطرأ تغيير سلبي جوهري فعلي أو متوقع في البيئة الرقابية أو الاقتصادية أو التكنولوجية للمدين قد ينتج عنه انخفاض جوهري في قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالديون.

وبغض النظر عن نتائج التقييم المذكور أعلاه، تفترض المجموعة ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أصل مالي بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي في حالة انقضاء أجل استحقاق الدفعات التعاقدية لفترة تزيد عن 30 يوماً، ما لم يكن لدى المجموعة معلومات معقولة ومؤيدة تثبت خلاف ذلك.

وعلى الرغم من ذلك، تفترض المجموعة عدم ارتفاع مخاطر الائتمان لأي أداة مالية بشكل ملحوظ منذ الاعتراف المبدئي إذا كان من المتوقع أن تكون الأداة المالية منخفضة المخاطر الائتمانية في تاريخ التقرير. يتم التحديد بأن الأداة المالية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة إذا:

- (1) كانت تنطوي الأداة المالية على مستوى منخفض من مخاطر التعثر في السداد؛
- (2) كان للمدين قدرة كبيرة على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية في الأجل القريب، و
- (3) كان يحتمل، ولكن ليس بالضرورة، أن تقلل التغيرات العكسية في الظروف الاقتصادية وظروف الأعمال على المدى الطويل قدرة المقرض على الوفاء بالتزاماته من التدفق النقدي التعاقدية.

تقرر المجموعة أن الأصل المالي ينطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون له تصنيف ائتمان خارجي يساوي "التصنيف الائتماني المرتفع" وفقاً للتعريف المتعارف عليه دولياً أو، في حال عدم توافر تصنيف خارجي، يكون للأصل تصنيف داخلي على أنه "منتظم". يُعنى بالتصنيف "المنتظم" أن الطرف المقابل لديه مركز مالي قوي ولا توجد مبالغ انقضى أجل استحقاقها.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تراقب المجموعة باستمرار فاعلية المعايير المستخدمة لتحديد ما إذا كان هناك ارتفاع ملحوظ في مخاطر الائتمان وتعديلها حسب الاقتضاء لضمان أن المعايير قادرة على تحديد الارتفاع الملحوظ في مخاطر الائتمان قبل أن يصبح المبلغ مستحق السداد.

حالة التعثر

لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية، ترى المجموعة أن البنود الموضحة أدناه تشكل "حالة تعثر"، حيث تشير التجارب السابقة إلى أن الموجودات المالية التي تلي أي من المعايير التالية تكون غير مستردة بشكل عام.

- في حالة الإخلال بالتعهدات المالية من قبل المدين؛ أو
- إذا كانت المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من المصادر الخارجية تشير إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه بما في ذلك المجموعة (دون النظر إلى أي ضمانات محتفظ بها من قبل المجموعة).
- بغض النظر عن التحليل الموضح أعلاه، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي أجل استحقاق أي أصل مالي لفترة تزيد عن 90 يوماً ما لم يكن لدى المجموعة أي معلومات معقولة ومؤيدة تشير إلى وجود معيار تعثر آخر أكثر ملاءمة.

سياسة الشطب

تشطب المجموعة الأصل المالي عند وجود معلومات تشير إلى أن المقترض يعاني من صعوبات مالية بالغة ولا توجد توقعات واقعية حول إمكانية التحصيل، على سبيل المثال، عندما يكون المقترض عرضة للتصفية أو الدخول في إجراءات إفلاس. قد يظل الأصل المالي المشطوب خاضعاً لأنشطة الإنفاذ بموجب إجراءات الاسترداد الخاصة بالمجموعة، مع الأخذ في الاعتبار الاستشارة القانونية عند الاقتضاء. يتم الاعتراف بأي مبالغ مستردة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

المنهج العام

تعترف المجموعة بالخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والمبالغ مستحقة القبض من الشركات الزميلة والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية باستخدام المنهج العام.

تطبق المجموعة منهجاً مكوناً من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتنتقل الموجودات بين المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبدئي. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي لكن لم تنخفض قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر سلبي في التدفقات النقدية المستقبلية المقرة للأصل المالي.

تستخدم المجموعة المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغييرات المتوقعة في العوامل الاقتصادية الكبرى في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ الاعتراف المبدئي وقياس خسائرها الائتمانية المتوقعة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقترض في الوفاء بالتزاماته المالية إما لمدة 12 شهراً (احتمالية التعثر لمدة 12 شهراً) أو على مدى المدة المتبقية من الالتزام (احتمالية التعثر خلال مدة الالتزام). تتمثل قيمة التعرض عند التعثر في قيمة التعرض المتوقعة عند حدوث تعثر. تحدد المجموعة قيمة التعرض عند التعثر من التعرض الحالي للأدوات المالية والتغيرات المحتملة على المبالغ القائمة المسموح بها بموجب العقد بما في ذلك الإطفاء. تمثل قيمة التعرض عند التعثر للأصل المالي إجمالي قيمته الدفترية. يمثل معدل الخسارة عند التعثر الخسارة المتوقعة المشروطة بوقوع حالة تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية على الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين. تحدد المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على تلك البنود استناداً إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقاً لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.5.9 قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس أي سعر البيع. يفترض قياس القيمة العادلة أن معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام تتم إما:

- في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام؛ أو
- في حال غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ربحاً للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون دخول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو الأكثر ربحاً متاحاً.

يتم قياس القيمة العادلة لأصل أو التزام باستخدام الافتراضات التي سيستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، على افتراض أن المشاركين في السوق سيتصرفون وفقاً لمصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب التقييم الملائمة للظروف والتي يتوفر من أجلها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، والتي تزيد من استخدام المدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقلل من استخدام المدخلات غير الملحوظة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة، ضمن تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1- الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة؛

المستوى 2- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.

المستوى 3- أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة غير ملحوظاً.

بالنسبة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. يتم استخدام أسعار أوامر الشراء للموجودات وأسعار العروض للمطلوبات. يتم تحديد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق مشتركة وصناديق حصص الاستثمار أو أدوات استثمارية مماثلة استناداً إلى آخر قيمة صافية معلنة لتلك الموجودات.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المماثلة أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار الوسطاء.

وبالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الاعتراف بها في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت الانتقالات قد حدثت بين تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة عن طريق إعادة تقييم التصنيف (بناءً على أدنى مستوى للمدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقرير.

ولغرض إفصاحات القيمة العادلة، حددت المجموعة فئات للموجودات والمطلوبات على أساس طبيعة وخصائص ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى تسلسل قياس القيمة العادلة على النحو الموضح أعلاه.

تقدر القيمة العادلة للأدوات المالية بخلاف الأدوات المالية قصيرة الأجل والدرجة بالتكلفة المطفأة باستخدام التدفقات النقدية التعاقدية المستقبلية المخصومة بمعدلات الفائدة السارية في السوق حالياً لأدوات مالية مماثلة.

2.5.10 تكاليف الاقتراض

إن تكلفة الاقتراض المرتبطة بشكل مباشر بحيازة أو بناء أو تصنيع الموجودات المؤهلة مثل العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والتي تعتبر موجودات تستغرق عملية تجهيزها فترة زمنية لتصبح جاهزة لاستخدامها المزمع أو بيعها، يتم إضافتها إلى تكلفة تلك الموجودات إلى أن تصبح هذه الموجودات جاهزة للاستخدام المزمع أو البيع. تدرج كافة تكاليف الاقتراض الأخرى في بيان الدخل المجمع في السنة التي تتكبد فيها تلك التكاليف.

2.5.11 أسهم خزينة

تتمثل أسهم الخزينة في أسهم الشركة الأم المملوكة لها التي تم إصدارها وتم إعادة شرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغاؤها بعد. تتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. بموجب تلك الطريقة يتم إدراج متوسط التكلفة المرجح للأسهم المعاد شراؤها في حساب معاكس لحقوق الملكية. عندما يتم إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح في حساب مستقل ضمن حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، وهي غير قابلة للتوزيع. يتم تسجيل أي خسارة محققة في نفس الحساب إلى الحد الذي يغطي الرصيد الدائن في ذلك الحساب. تدرج أي خسائر زائدة في الأرباح المرحلة ثم تنقل إلى الاحتياطيات. ويتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً لتخفيض أي خسائر مسجلة مسبقاً في حساب الاحتياطيات والأرباح المرحلة والأرباح من بيع أسهم الخزينة. لا يتم سداد أرباح نقدية عن هذه الأسهم. إن إصدار أسهم منحة سوف يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بشكل تناسبي وكذلك تخفيض متوسط التكلفة للسهم دون أن يؤثر على التكلفة الإجمالية لأسهم الخزينة.

2.5.12 مخصصات

يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون من المحتمل طلب تدفق صادر لموارد اقتصادية لتسوية التزام حالي قانوني أو متوقع ناتج عن أحداث وقعت في الماضي ويكون بالإمكان تقدير مبلغ الالتزام بشكل موثوق به. إن المبلغ المعترف به كمخصص يمثل أفضل تقدير للمبلغ اللازم لسداد الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي مع الأخذ في الاعتبار المخاطر والشكوك الملازمة لهذا الالتزام. حينما يتم قياس مخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدرة لسداد الالتزام الحالي، فإن القيمة الدفترية له تمثل القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية. عندما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كاصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.

2.5.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

تلتزم المجموعة بتقديم مساهمات محددة بموجب خطط الدولة وتقوم بدفع المستحقات للموظفين بموجب خطط منافع محددة عند ترك الخدمة وذلك وفقاً لقوانين الدولة التي يعملون فيها. إن هذا الالتزام غير ممول ويتم احتسابه على أساس المبلغ المستحق للموظفين نتيجة لإنهاء خدمتهم بصورة غير طوعية في تاريخ بيان المركز المالي. يعتبر هذا الأساس تقديراً موثقاً به للقيمة الحالية للالتزام النهائي.

2.5.14 النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك والودائع لأجل التي لا تتجاوز آجال استحقاقها الأصلية ثلاثة أشهر كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.5.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

تربح المجموعة إيرادات من خدمات الصيانة والأمن والدعاية والخدمات اللوجستية والخدمات الأخرى. يتم الاعتراف بالإيرادات من الخدمات عندما تستوفي المجموعة التزام الأداء من خلال نقل الخدمات الموعود بها إلى العميل.

إيرادات التوزيعات

يتم الاعتراف بإيرادات التوزيعات من الاستثمارات حينما يثبت حق المساهم في استلام الدفعات.

إيرادات الفوائد

يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

تحقق المجموعة إيرادات الضيافة من الفنادق المملوكة لها. وتشمل هذه الإيرادات الناتجة من إشغال الغرف ومبيعات الأغذية والمرطبات والخدمات الأخرى. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع الأخذ في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب العقد باستثناء الضرائب أو الرسوم.

قامت المجموعة بتطبيق الأحكام التالية التي تؤثر بشكل جوهري على تحديد قيمة وتوقيت الإيرادات الناتجة من عمليات الضيافة:

(أ) تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائه كجزء من ترتيب واحد وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء يمكن تمييزه منفصلاً حيث أن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الانتفاع من كل خدمة في حد ذاتها. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بشأن هذه الخدمات يمكن تمييزها بذاتها ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متزامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقدر المجموعة سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

(ب) تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل واجب السداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه مقابل الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

(ج) تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

ارتأت المجموعة الاعتراف بالإيرادات من إشغال الغرف بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، والاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي تُنفذ فيه الالتزامات، والاعتراف بالإيرادات الفندقية الأخرى عند تقديم هذه الخدمات.

(د) اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

خلال تقديم خدمات الضيافة إلى عملائها، تقوم المجموعة بإشراك بعض الأطراف الأخرى في تقديم خدمات معينة. ارتأت المجموعة أنها الطرف الأصيل في مثل هذه الترتيبات إذ تحتفظ المجموعة بالحق في خدمة سيتم أدائها من قبل الطرف الآخر، مما يمنح المجموعة القدرة على توجيه هذا الطرف لتقديم الخدمة للعميل بالنيابة عن المجموعة وتحمل المجموعة المسؤولية بشكل رئيسي عن الوفاء بكل التزام إلى العميل.

2.5.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار الناتجة من عقود الإيجار التشغيلي ورسوم الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ذات الصلة.

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

تحدد المجموعة عند بدء العقد ما إذا كان العقد هو عقد إيجار أو ينطوي على عقد إيجار. تعترف المجموعة بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار ذي الصلة فيما يتعلق بكافة ترتيبات عقد الإيجار التي تكون فيها الشركة هي الطرف المستأجر، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل (المعرفة كعقود إيجار مدتها 12 شهرًا أو أقل) وعقود إيجار الأصول منخفضة القيمة. بالنسبة لعقود الإيجار، تعترف المجموعة بدفعات عقد الإيجار كمصروف تشغيلي على أساس القسط الثابت طوال مدة عقد الإيجار ما لم يكن هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلًا للنمط الزمني الذي استهلكت فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار غير المسددة عند بدء مدة العقد، والمخصومة باستخدام المعدل الضمني في عقد الإيجار. في حال تعذر تحديد ذلك المعدل بسهولة، يستخدم المستأجر معدل اقتراضه الإضافي.

تشتمل دفعات عقد الإيجار المتضمنة في قياس التزام عقد الإيجار على:

- الدفعات الثابتة (بما في ذلك دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها)، ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة،
- دفعات إيجار متغيرة، التي تعتمد على مؤشر أو معدل، التي تم قياسها مبدئيًا باستخدام المؤشر أو المعدل عند بدء مدة العقد،
- مبالغ يتوقع دفعها بواسطة المستأجر بموجب ضمانات القيمة المتبقية،
- سعر ممارسة خيارات الشراء إذا كان المستأجر متأكدًا من ممارسة هذا الخيار بصورة معقولة، و
- دفعات الغرامات لإنهاء عقد الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تعكس ممارسة خيار إنهاء عقد الإيجار.

يتم عرض التزام عقد الإيجار في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

يتم لاحقًا قياس التزام عقد الإيجار عن طريق زيادة القيمة الدفترية كي تعكس الفائدة على التزام عقد الإيجار (باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية) وتخفيض القيمة الدفترية لتعكس دفعات عقد الإيجار المسددة.

تعيد المجموعة قياس التزام عقد الإيجار (وتقوم بإجراء التسوية الملائمة على أصل حق الاستخدام ذي الصلة) عند:

- تغير مدة عقد الإيجار أو عندما يكون هناك حدث مهم أو يطرأ تغيير في الظروف نتيجة التغير في تقييم ممارسة خيار الشراء، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل الخصم المعدل.
- تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغيرات التي طرأت على المؤشر أو المعدل أو الدفعات المتوقعة وفقًا للقيمة المتبقية المكفولة، وفي هذه الحالات يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار المعدلة باستخدام معدل خصم غير متغير (ما لم يكن تغير دفعات عقد الإيجار بسبب التغير في معدل الفائدة العائم، وفي هذه الحالة يتم استخدام معدل الخصم المعدل).
- تعديل عقد الإيجار وعدم المحاسبة عن تعديل عقد الإيجار كعقد إيجار منفصل، وفي هذه الحالة يتم إعادة قياس التزام عقد الإيجار استنادًا إلى مدة عقد الإيجار المعدل عن طريق خصم دفعات عقد الإيجار باستخدام معدل الخصم المعدل في التاريخ الفعلي للتعديل.

لم تُجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال السنوات المعروضة.

تشتمل أصول حق الاستخدام على القياس المبدئي لالتزام عقد الإيجار ذي الصلة ودفعات عقد الإيجار المسددة في أو قبل تاريخ بدء مدة العقد، ناقصًا أي حوافز إيجار مستحقة وأي تكاليف مباشرة مبدئية. ويتم قياسها لاحقًا بالتكلفة ناقصًا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

عند تحمل المجموعة التزام مقابل تكاليف إزالة الأصل المستأجر أو رده إلى المكان الذي يقع فيه أو إعادة الأصل المعني للحالة المطلوبة وفقًا لشروط وأحكام عقد الإيجار، يتم تكوين مخصص وقياسه وفقًا لمعيار المحاسبة الدولي 37. يقدر ما تتعلق التكاليف بأصل حق الاستخدام، يتم إدراج التكاليف ضمن أصل حق الاستخدام ذي الصلة، ما لم يتم تكبد تلك التكاليف لإنتاج مخزون.

يتم استهلاك أصول حق الاستخدام خلال مدة عقد الإيجار والعمر الإنتاجي للأصل المعني، أيهما أقرب. في حالة نقل عقد الإيجار لملكية الأصل المعني أو أن تكلفة أصل حق الاستخدام تعكس أن المجموعة تتوقع ممارسة خيار الشراء، يتم استهلاك أصل حق الاستخدام ذي الصلة خلال العمر الإنتاجي للأصل المعني. يبدأ الاستهلاك عند تاريخ بدء مدة عقد الإيجار.

يتم عرض أصول حق الاستخدام في بند منفصل في بيان المركز المالي المجموع.

تطبق المجموعة معيار المحاسبة الدولي 36 لتحديد ما إذا كان أصل حق الاستخدام قد تعرض للانخفاض في القيمة، وتقوم بالمحاسبة عن أي خسارة محددة ناتجة عن انخفاض القيمة ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. يُرجى الرجوع إلى السياسة المحاسبية المبينة في إيضاح 2.5.5 "انخفاض قيمة الموجودات غير المالية".

لا يتم إدراج الإيجارات المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل في قياس التزام عقد الإيجار وأصل حق الاستخدام. يتم الاعتراف بالدفعات ذات الصلة كمصروف في الفترة التي وقع فيها حدث أو ظرف أدى إلى تكبد تلك الدفعات، ويتم إدراجها في بند "مصاريف عمومية وإدارية" في بيان الدخل المجموع.

كوسيلة عملية، يسمح المعيار الدولي للتقارير المالية 16 للمستأجر بعدم فصل العناصر التي لا تتعلق بعقد الإيجار، وبدلاً من ذلك المحاسبة عن أي عقود إيجار وأي عناصر لا تتعلق بعقد الإيجار كترتيب منفصل. لم تستخدم المجموعة هذه الوسيلة العملية. بالنسبة للعقد الذي ينطوي على مكون إيجاري مع مكون إيجاري أو غير إيجاري واحد أو أكثر، يجب على المجموعة توزيع المقابل المالي في العقد على كل مكون إيجاري على أساس السعر التناسبي المستقل للمكون الإيجاري، والسعر المستقل الإجمالي للمكونات غير الإيجارية.

2.5.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إعادة ترجمة الموجودات والمطلوبات النقدية والمقومة بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ بيان المركز المالي. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة في بيان الدخل المجموع. يتم تسجيل فروق ترجمة البنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

يتم ترجمة إيرادات العمليات الأجنبية إلى عملة تقرير الشركة الأم وفقاً لأسعار الصرف للسنة ويتم ترجمة بيان المركز المالي الخاص بهذه العمليات وفقاً لأسعار الصرف السائدة في نهاية السنة. يتم إدراج فروق الصرف الناتجة عن ترجمة صافي استثمارات العمليات الأجنبية (متضمنة الشهرة أو الذمم المدينة طويلة الأجل أو القروض وتعديلات القيمة العادلة الناتجة من عملية اندماج الأعمال) في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يتم الاعتراف بأي فروق صرف ناتجة في بيان الدخل المجموع كجزء من الربح أو الخسارة نتيجة البيع.

2.5.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء التقاص وتتنوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

2.5.19 توزيعات أرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح على مساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها الموافقة على هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والجهة الرقابية.

2.5.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 ومتطلبات قرارات وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5% من الربح الخاضع للضريبة للسنة. وفقاً للقانون، يتم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية وذلك بغرض احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية.

2.5.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% وفقاً للحساب المستند إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة والذي ينص على أنه يجب استبعاد مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي الإيجاري من ربح السنة عند تحديد المساهمة.

2.5.22 الزكاة

يتم احتساب مخصص الزكاة بواقع 1% من ربح المجموعة وفقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 ووفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007 وتسري ابتداء من 10 ديسمبر 2007.

2.5.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

لا يتم الاعتراف بالمطلوبات المحتملة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق تدفق نقدي خارجي للموارد أمراً مستبعداً. لا يتم الاعتراف بالموجودات المحتملة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون احتمال تحقيق منافع اقتصادية داخلية مرجحاً.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي					
المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	آلات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية	مباني	أراضي
127,359,844	54,204,856	648,747	11,090,353	55,770,324	5,645,564
25,693,908	22,958,450	176,790	988,587	1,570,081	-
(75,020)	-	-	(75,020)	-	-
-	(16,502)	-	16,502	-	-
(24,812)	-	(226)	(23,330)	(470)	(786)
152,953,920	77,146,804	825,311	11,997,092	57,339,935	5,644,778
10,797,702	8,356,583	218,672	394,137	1,828,310	-
261,363	261,363	-	-	-	-
-	(85,764,750)	-	4,879,832	80,884,918	-
35,489	-	3,391	26,683	2,120	3,295
164,048,474	-	1,047,374	17,297,744	140,055,283	5,648,073
7,873,753	-	420,299	6,319,129	1,134,325	-
2,360,023	-	86,841	787,860	1,485,322	-
(14,066)	-	-	(14,066)	-	-
(1,993)	-	(239)	(1,700)	(54)	-
10,217,717	-	506,901	7,091,223	2,619,593	-
3,475,599	-	168,707	1,499,264	1,807,628	-
13,483	-	1,757	11,313	413	-
13,706,799	-	677,365	8,601,800	4,427,634	-
150,341,675	-	370,009	8,695,944	135,627,649	5,648,073
142,736,203	77,146,804	318,410	4,905,869	54,720,342	5,644,778

التكلفة
في 1 يناير 2021
إضافات
استبعادات
المحول من أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2021
إضافات
المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 4)
تحويلات
ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2022

الاستهلاك المتراكم
في 1 يناير 2021
المحمل على السنة
استبعادات
ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2021
المحمل على السنة
ترجمة عملات أجنبية
في 31 ديسمبر 2022

القيمة الدفترية
في 31 ديسمبر 2022
في 31 ديسمبر 2021

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

قامت الإدارة برسملة الأعمال قيد التنفيذ في فندق والدورف استوريا ضمن بندي "مباني" و"تركيبات" في اليوم الأول للتشغيل خلال أغسطس 2022. إن تكاليف الاقتراض التي تمت رسملتها خلال السنة حتى الفترة المنتهية في أغسطس 2022 بلغت 1,255,477 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 1,402,503 دينار كويتي) بمعدل رسملة يتراوح من 2.29% إلى 2.67% (31 ديسمبر 2021: 2.27% إلى 2.32%).

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 2,487,801 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 1,475,923 دينار كويتي) على بند "تكلفة الإيرادات" فيما يتعلق بعقارات فندقية. تم تحميل مصاريف الاستهلاك المتبقية الخاصة بالموجودات الأخرى على بند "مصاريف عمومية وإدارية" ضمن بيان الدخل المجمع (إيضاح 21).

4. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2021	2022	
		التكلفة
819,576,916	809,893,587	في بداية السنة
5,049,105	56,993,864	إضافات
(464,545)	1,138,657	ترجمة عملات أجنبية
-	(30,225)	مشطوبات (مُدْرَجَة ضمن مصاريف عمومية وإدارية) (إيضاح 21)
-	(261,363)	تحويلات (إيضاح 3)
(14,267,889)	-	مبلغ مسترد نتيجة تعويض عن أرض *
809,893,587	867,734,520	
		الاستهلاك المتراكم
(81,451,420)	(92,789,154)	في بداية السنة
(11,337,734)	(11,601,797)	المحمل على السنة
(92,789,154)	(104,390,951)	
717,104,433	763,343,569	القيمة الدفترية
%2 - %3.33	%2 - %3.33	معدلات الاستهلاك السنوي

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي		
2021	2022	
504,852,749	493,220,726	عقارات في الكويت
153,530,404	155,252,475	عقارات في السعودية
58,721,280	114,870,368	عقارات قيد التطوير في السعودية
717,104,433	763,343,569	

* خلال سنة 2020، فرضت حكومة المملكة العربية السعودية رسوماً على الأرض الواقعة في الرياض ومن ثم سددتها المجموعة. وعليه، أجرت المجموعة رسملة للمبلغ كجزء من القيمة الدفترية ضمن العقارات الاستثمارية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي "40 عقارات استثمارية". خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، استردت المجموعة مبلغ وقدره 176 مليون ريال سعودي (14,267,889 دينار كويتي) كتعويض عن الأرض من حكومة المملكة العربية السعودية، مما نتج عنه انخفاض تكلفة الأرض.

تمثل الإضافات الجوهرية بشكل رئيسي تكلفة بمبلغ 56,993,864 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 5,049,105 دينار كويتي) متكبدة في تطوير مشروعات عقارية في المملكة العربية السعودية. ويشمل هذا المبلغ تكلفة اقتراض تبلغ 5,961,634 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 2,908,642 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 2.29% إلى 3.12% (31 ديسمبر 2021: 2.32% إلى 2.28%).

تشمل الإضافات معاملة بمبلغ 3,066,718 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 1,020,538 دينار كويتي) وتمثل مبالغ سددها مساهمو الأقلية فيما يتعلق بعقارات استثمارية تم الاستحواذ عليها خلال السنة.

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز، الكويت بنحو 50 سنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات في الكويت وقطعة الأرض المملوكة في السعودية والفنادق (إيضاح 3) بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 1,224,492,479 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 1,198,879,670 دينار كويتي) باستثناء الدفعات للعقارات قيد التطوير في السعودية.

تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. فيما يتعلق بعقارات الكويت، ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة، وفيما يتعلق بعقارات السعودية، فإن المقيم هو مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات.

إن عقد الإيجار الذي تم بموجبه تشييد مجمع الأفنيوز التجاري، الكويت قد تم تجديده خلال الفترة الحالية لمدة خمس سنوات تنتهي في سبتمبر 2025 دون تغيير كبير في الشروط والأحكام (إيضاح 6) - (أصول حق الاستخدام).

إن العقارات الاستثمارية للشركة التابعة في المملكة العربية السعودية مقامة على أرض مملوكة.

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة ضمن إيضاحي 17 و 19 على التوالي.

إن العقارات قيد التطوير تتضمن عقارات استثمارية بمبلغ 110,347,759 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: لا شيء) وهي مرهونة مقابل تمويلات بنكية (إيضاح 14).

5. استثمارات في شركات زميلة

خلال سنة 2021، استحوذت المجموعة من خلال معاملة غير نقدية على 35% من حصص الملكية في شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م، البحرين ("الصروح هوسبيتالتي") وشركة الصروح ريزيدينسيز ذ.م.م، البحرين ("الصروح ريزيدينسيز")، من شركتها الزميلة وهي شركة الصروح للإدارة ذ.م.م، البحرين ("الصروح"). وعليه، أصبحت هذه الشركات شركات زميلة مباشرة للمجموعة. فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2022:

حصة الملكية وحقوق التصويت

القيمة الدفترية		النسبة المئوية وحقوق التصويت		اسم الشركات الزميلة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والعمليات
2021	2022	2021	2022			
		%	%			
20,992,390	20,987,662	40	40	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت
3,834,859	5,028,055	35	35	شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت
1,731,144	1,734,554	35	35	شركة الصروح ريزيدينسيز ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية	البحرين
4,230,711	4,269,934	35	35	شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين
7,831,198	11,280,511	35	35	شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي		
2021	2022	
34,657,422	38,620,302	الرصيد في 1 يناير
3,836,000	3,905,033	إضافات
160,356	674,479	حصة المجموعة في نتائج من شركات زميلة
(33,476)	205,232	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
-	(104,330)	إيرادات توزيعات مستلمة
6,113,543	-	الاستحواذ على استثمار في الصروح هوسبيتالي والصروح ريزيديسيز
(6,113,543)	-	تحويل الاستثمار من شركة الصروح
38,620,302	43,300,716	الرصيد في 31 ديسمبر

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة فيما يتعلق بالبيانات المالية للشركات الزميلة كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

دينار كويتي		
2021	2022	
10,737,842	17,727,811	الموجودات المتداولة
158,461,258	237,936,271	الموجودات غير المتداولة
(9,084,818)	(9,801,863)	المطلوبات المتداولة
(44,913,136)	(116,340,770)	المطلوبات غير المتداولة
115,201,146	129,521,449	حقوق الملكية
38,620,302	43,300,716	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
4,143,843	7,057,452	الإيرادات
458,436	1,928,771	ربح السنة
160,356	674,479	حصة المجموعة في ربح السنة

إن العقارات الاستثمارية المتضمنة في الدفاتر المحاسبية لإحدى الشركات الزميلة مدرجة بالقيمة العادلة. أجريت تسويات مناسبة للحصة في نتائج الشركة الزميلة لتتوافق مع السياسة المحاسبية للمجموعة.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

6. أصول حق الاستخدام

دينار كويتي			
المجموع	أراضي مستأجرة	مباني	
			التكلفة
3,275,561	1,399,105	1,876,456	في 1 يناير 2021
27,946,407	27,725,793	220,614	إضافات
(1,391,589)	(1,391,589)	-	استبعادات
(8,579)	(7,516)	(1,063)	ترجمة عملات أجنبية
29,821,800	27,725,793	2,096,007	في 31 ديسمبر 2021
475,265	-	475,265	إضافات
(38,452)	-	(38,452)	استبعادات
4,976	-	4,976	ترجمة عملات أجنبية
30,263,589	27,725,793	2,537,796	في 31 ديسمبر 2022
			الاستهلاك المتراكم
701,387	358,481	342,906	في 1 يناير 2021
4,464,417	4,173,481	290,936	المحمل على السنة
(370,920)	(370,920)	-	استبعادات
(1,867)	(2,173)	306	ترجمة عملات أجنبية
4,793,017	4,158,869	634,148	في 31 ديسمبر 2021
5,939,368	5,545,159	394,209	المحمل على السنة
(21,213)	-	(21,213)	استبعادات
(70)	-	(70)	ترجمة عملات أجنبية
10,711,102	9,704,028	1,007,074	في 31 ديسمبر 2022
			القيمة الدفترية
19,552,487	18,021,765	1,530,722	في 31 ديسمبر 2022
25,028,783	23,566,924	1,461,859	في 31 ديسمبر 2021

إن العقارات الاستثمارية مشيدة على أرض مستأجرة (إيضاح 4).

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 13. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة يبلغ 6,118,738 دينار كويتي (2021: 6,112,093 دينار كويتي).

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2021	2022	
		مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف
305,548	394,209	عمومية وإدارية) (إيضاح 21)
		مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف
4,158,869	5,545,159	عقارات استثمارية) (إيضاح 19)
4,464,417	5,939,368	

7. دفعات مقدماً ودفعات مسددة مسبقاً

دينار كويتي		
2021	2022	
-	36,062,603	دفعة مقدماً لمقاولين
8,493,565	7,391,353	دفعات مسددة مسبقاً
2,668,918	1,643,696	دفعات مقدماً أخرى
11,162,483	45,097,652	

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

8. استثمارات في أوراق مالية

دينار كويتي		
2021	2022	
1,818,033	1,850,218	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,818,033	1,850,218	أسهم مسعرة (إيضاح 26)
80,244	71,128	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
80,244	71,128	صناديق محلية غير مسعرة
1,898,277	1,921,346	

9. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2021	2022	
7,120,129	7,362,590	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
(1,915,058)	(1,781,680)	ناقصاً: الخسائر الائتمانية المتوقعة
5,205,071	5,580,910	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
1,563,290	4,879,094	الموجودات المالية
2,443,596	303,546	دفعات مقدماً لمقاولين وموردين
332,423	499,069	دفعات مسددة مسبقاً
9,544,380	11,262,619	

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان في تاريخ بيان المركز المالي المجموع هو القيمة العادلة لكل فئة من الذمم المدينة كما هو مبين في إيضاح 27.

إن الأرصدة المتمثلة في الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات وخطابات ضمان (إيضاح 12). لدى المجموعة حق تعاقدية لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

10. نقد وأرصدة بنكية

دينار كويتي		
2021	2022	
9,118	115,404	نقد بالصندوق
36,233,037	21,339,195	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
6,478,136	48,518,913	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
42,720,291	69,973,512	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجموع
96,500,000	29,746,000	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
139,220,291	99,719,512	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية. كما في 31 ديسمبر 2022، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 1.03% إلى 5.05% (31 ديسمبر 2021: 1.03% إلى 2.15%) سنوياً.

إن القيمة الدفترية للنقد والأرصدة البنكية للمجموعة مقومة بالعملة التالية ومعرضة بما يعادلها بالدينار الكويتي:

دينار كويتي		
2021	2022	
120,552,542	66,965,375	دينار كويتي
106,164	113,757	دولار أمريكي
15,067,188	29,370,072	ريال سعودي
3,494,397	3,270,308	عملات أخرى
139,220,291	99,719,512	

11. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2022، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 124,168,358 دينار كويتي مكوناً من 1,241,683,574 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 8 مارس 2022 (31 ديسمبر 2021: 117,139,960 دينار كويتي مكوناً من 1,171,399,599 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علاوة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

توزيعات أرباح

وافقت الجمعية العمومية العادية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 مارس 2022 على توزيعات نقدية بقيمة 14 فلس للسهم (2020: 6 فلس للسهم)، وأسهم منحة بواقع 6% (2020: 6%) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. بلغت التوزيعات النقدية المدفوعة 16,399,594 دينار كويتي (2020: 6,630,564 دينار كويتي). نشأ عن أسهم المنحة زيادة عدد الأسهم المصدرة والمدفوعة بالكامل بعدد 70,283,975 سهماً (2020: 66,305,637 سهماً)، كما زاد رأس المال بمبلغ 7,028,398 دينار كويتي (2020: 6,630,564 دينار كويتي).

اقترح مجلس الإدارة توزيع أرباح نقدية بواقع 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2022 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 7,450,101 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 74,501,014 سهم للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

وفقاً لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016، والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الإجباري. وسيتم تحويل هذه النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50% من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود بمقدار المبلغ المطلوب لتأمين سداد توزيعات تصل بحد أقصى إلى 5% من رأس المال في السنوات التي لا تكفي فيها الأرباح المرحلة لتغطية هذا الحد.

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. إن هذا الاحتياطي هو "احتياطي اختياري" وفقاً للمادة 46 من النظام الأساسي للشركة الأم. يجوز وقف هذا التحويل بقرار يتم اتخاذه في الجمعية العمومية السنوية بناءً على توصية من أعضاء مجلس الإدارة. لا توجد أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

خلال السنة، باعت الشركة الأم جميع أسهم الخزينة وتم الإفصاح عن الرصيد الناتج ضمن احتياطي أسهم الخزينة في بيان المركز المالي المجمع.

احتياطيات أخرى

إن الاحتياطيات الأخرى ناشئة عن شراء أسهم إضافية (دون تغيير في الملكية) في شركة شمول القابضة التابعة للمجموعة من حصص غير مسيطرة في السنوات السابقة.

الحصص غير المسيطرة

يتضمن رصيد الحصص غير المسيطرة مستحق لمساهم في شركة تابعة بمبلغ 18,188,623 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 14,674,740 دينار كويتي).

خلال السنة، بلغت قيمة المسدد من قبل مساهمي الأقلية 3,066,718 دينار كويتي (2021: 1,020,538 دينار كويتي).

وافقت الشركة التابعة على أن هذه المبالغ مستحقة السداد وفقاً لرؤية الشركة التابعة. وبناء عليه، فقد صُنِّفت كحصص غير مسيطرة ضمن حقوق الملكية.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

12. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي		
2021	2022	
22,537,615	22,593,405	ودائع تأمينات
-	12,168,038	محتجزات دانة
22,537,615	34,761,443	

13. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي		
2021	2022	
5,944,052	5,893,981	متداولة
17,912,659	12,567,082	غير متداولة
23,856,711	18,461,063	

دينار كويتي			
المجموع	أراضي مستأجرة	مباني	
1,576,451	-	1,576,451	في 1 يناير 2021
28,002,735	27,725,793	276,942	إضافات
379,166	289,947	89,219	تكاليف تمويل
(6,112,093)	(5,739,316)	(372,777)	دفعات إيجار
(60,112)	-	(60,112)	إعفاءات إيجار
70,564	-	70,564	ترجمة عملات أجنبية
23,856,711	22,276,424	1,580,287	في 31 ديسمبر 2021
417,286	-	417,286	إضافات
386,676	315,887	70,789	تكاليف تمويل
(6,118,738)	(5,739,316)	(379,422)	دفعات إيجار
(13,682)	-	(13,682)	إعفاءات إيجار
(67,190)	-	(67,190)	ترجمة عملات أجنبية
18,461,063	16,852,995	1,608,068	في 31 ديسمبر 2022
			تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2021	2022	
5,944,052	5,893,968	سنة واحدة
5,939,281	5,884,936	سنتين
5,934,682	5,510,939	3 سنوات
5,249,409	127,507	4 سنوات
186,661	118,402	5 سنوات
602,626	925,311	أكثر من 5 سنوات
23,856,711	18,461,063	

لا تواجه المجموعة مخاطر سيولة جوهرية فيما يتعلق بالتزامات عقود الإيجار الخاصة بها. تتدرج مراقبة التزامات عقود الإيجار ضمن اختصاصات الإدارة المالية بالمجموعة. إن القيم الدفترية لالتزامات عقود الإيجار الخاصة بالمجموعة مقومة بالدينار الكويتي.

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجمع:

دينار كويتي		
2021	2022	
324,855	386,676	مصروف فائدة محمل على التزامات عقد إيجار (مُدرج ضمن تكاليف تمويل)
54,311	-	مصروف فائدة محمل على التزامات عقد إيجار (مُدرج ضمن مصاريف إدارية)

استأجرت المجموعة مباني ومساحات مكتبية للاستخدام التجاري. يتم التفاوض على مدد عقد الإيجار على أساس فردي وتتطوي على قدر كبير من الشروط والأحكام المختلفة. إن عقود الإيجار لا تفرض أي تعهدات، لكن الأصول المستأجرة قد لا تستخدم كضمان لأغراض الاقتراض.

14. تمويلات بنكية

دينار كويتي		
2021	2022	
2,500,000	-	قروض غير متداولة
332,689,664	351,826,956	مراجعة غير متداولة وتمويل إسلامي
335,189,664	351,826,956	
3,000,000	-	قروض متداولة
47,407,486	37,209,455	مراجعة متداولة وتمويل إسلامي
50,407,486	37,209,455	
385,597,150	389,036,411	

تمويلات بنكية بالدينار الكويتي
تمويلات بنكية بالدولار الأمريكي بما يعادل الدينار الكويتي
تمويلات بنكية بالريال السعودي بما يعادل الدينار الكويتي

فيما يلي الموجودات المرهونة للبنوك المقرضة مقابل التمويلات البنكية الممنوحة:

دينار كويتي		
2021	2022	
-	110,347,759	عقارات قيد التطوير في السعودية (إيضاح 4)
-	110,347,759	

15. ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي		
2021	2022	
1,415,784	1,511,773	ذمم تجارية دائنة
12,693,288	3,712,343	محتجزات دائنة
1,144,303	739,444	مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع
2,505,961	1,343,731	إيرادات غير مكتسبة
7,832,182	6,445,159	دفعات إيجار مستلمة مقدماً
2,540,155	2,827,334	مستحق السداد لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
698,105	818,656	توزيعات مستحقة السداد
17,931,614	17,799,877	ذمم دائنة أخرى
46,761,392	35,198,317	

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تقرير القطاعات 16.

تم تنظيم المجموعة في أقسام وظيفية من أجل إدارة خطوط أعمالها المختلفة. تستند أرباح القطاع الموضح عنها إلى المعلومات الواردة في تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل صانعي القرار التشغيلي الرئيسي من أجل تخصيص الموارد للقطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة. يتم تقييم أداء القطاعات على أساس الربح أو الخسارة التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه. لدى المجموعة قطاعات التقرير التالية:

- ▶ عمليات الإشاء والعقارات: وتشمل تأجير العقارات والتطوير العقاري وتأجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.
- ▶ عمليات الفندق: تتكون من الخدمات الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن وفندق والورف استوريا في دولة الكويت.
- ▶ الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمارات في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها سواء مدارة من قبلها أو عن طريق شركات متخصصة.

المجموع	دينار كويتي			
	غير موزعة	استثمارات مالية	عمليات الفنادق	استثمار عقاري وإشغالي
2021	2021	2021	2021	2021
102,536,115	1,851,087	10,899	3,961,395	96,712,734
(47,159,499)	(3,206,907)	-	(4,820,145)	(39,132,447)
55,376,616	60,872,498	10,899	(858,750)	57,580,287
1,085,748,976	6,539,953	1,898,277	137,629,877	939,680,869
481,359,220	1,924,640	-	12,693,288	466,741,292
116,892,567	3,670,259	1,122,619	8,010,495	105,211,813
(56,020,069)	(3,980,010)	-	(11,462,774)	(40,568,170)
60,872,498	(309,751)	568,136	(3,452,279)	64,643,643
1,134,747,651	6,881,477	1,921,347	146,416,090	979,528,737
480,917,890	1,906,128	-	11,319,381	467,692,381

دينار كويتي

المجموع	السعودية				الكويت	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022
102,536,115	116,892,567	568,136	1,122,619	-	101,967,979	115,769,948
(47,159,499)	(56,020,069)	-	-	(78,052)	(47,081,447)	(55,493,123)
55,376,616	60,872,498	568,136	1,122,619	(78,052)	54,886,532	60,276,825
1,085,748,976	1,134,747,651	21,233,092	25,011,996	201,534,991	862,980,893	803,784,719
481,359,220	480,917,890	14,200,734	16,725,212	36,832,906	430,325,580	326,827,418

إيرادات القطاع
مصروفات القطاع
نتائج القطاع
موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

17. إيرادات من عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2021	2022	
77,827,274	84,135,606	إيرادات من عقارات استثمارية
8,105,967	8,723,081	إيرادات من خدمات
1,350,384	908,391	أتعاب ترتيب
5,217,923	7,215,698	خدمات إعلان
4,050,830	4,229,037	أخرى
96,552,378	105,211,813	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

4,050,830	4,229,037	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
14,674,274	16,847,170	إيرادات معترف بها بمرور الوقت

إن عقود الإيجار التشغيلي التي تكون فيها المجموعة هي الطرف المؤجر تتعلق بالعقارات الاستثمارية المملوكة من قبل المجموعة. لا يمتلك المستأجر خياراً بشراء العقار عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

18. إيرادات من عمليات فنادق

تتعلق عمليات الضيافة بفندقين هما (هيلتون والدورف) ضمن المرحلة الرابعة من مجمع "الأفنيوز" التجاري. إن الفندقين مملوكان لشركة عقارات الري ش.ش.و ("المالك")، وهي شركة تابعة للمجموعة، وتديرها شركة هيلتون العالمية ("المشغل") بموجب شروط اتفاقية الإدارة المؤرخة 23 أغسطس 2016 ("اتفاقية الإدارة"). وفي أغسطس 2022، دشّن فندق والدورف استوريا عملياته التشغيلية.

دينار كويتي		
2021	2022	
3,226,415	5,420,053	إيرادات من حجوزات غرف
497,409	2,046,742	أغذية ومشروبات
237,571	543,700	أخرى
3,961,395	8,010,495	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

3,961,395	8,010,495	إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة
-----------	-----------	--

19. مصاريف عقارات استثمارية

فيما يلي تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية المدرجة ضمن (إيضاح 4):

دينار كويتي		
2021	2022	
4,173,481	5,545,159	مصروف إطفاء محمل على أصول حق استخدام (إيضاح 6)
7,128,221	6,327,315	إصلاح وصيانة
9,068,154	7,841,640	مصاريف تشغيلية عمومية
20,369,856	19,714,114	

خلال السنة، سددت المجموعة مبلغ 5,739,316 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 5,739,316 دينار كويتي) مقابل الأراضي المستأجرة والمقام عليها الجزء الرئيسي من مجمع الأفنيوز والفنادق في دولة الكويت (إيضاحي 3 و4).

20. صافي (خسارة) / ربح من استثمارات

دينار كويتي		
2021	2022	
10,899	(9,115)	(خسائر) / أرباح غير محققة من استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
10,899	(9,115)	

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

21. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2021	2022	
463,233	949,911	تكاليف موظفين
760,464	987,798	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
305,548	394,209	إطفاء أصول حق استخدام (إيضاح 6)
150,502	313,637	أتعاب إدارة
117,247	111,279	مصاريف إيجار مباشرة
1,202,462	1,694,441	تكاليف أخرى
2,999,456	4,451,275	

22. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا بالمجموعة والمنشآت التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً جوهرياً. يتم الموافقة على سياسات التسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

فيما يلي الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع:

دينار كويتي		
2021	2022	
920,193	797,501	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
608,149	1,665,321	ذمم مدينة ودفعات مسددة مسبقاً إيجار وذمم مدينة أخرى مستحقة من مستأجرين
433,824	208,075	مستحقات من شركة زميلة تحت الطلب إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة
965,793	851,851	التزامات عقد إيجار
461,917	317,523	ممتلكات ومعدات أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,183,003	1,453,510	ذمم تجارية دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة
		المعاملات

فيما يلي المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2021	2022	
14,871,210	17,558,385	إيرادات
116,144	160,429	مصاريف
877,229	981,294	أتعاب إدارية

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

فيما يلي مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة:

دينار كويتي		
2021	2022	
976,000	903,581	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
107,734	102,853	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
1,083,734	1,006,434	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 590,000 دينار كويتي (2021: 550,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

23. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة.

لا توجد أي أسهم عادية مخفضة محتملة. فيما يلي المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية السهم الأساسية على أساس المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

دينار كويتي		
2021	2022	
55,405,390	61,080,069	ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
		المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:
		أسهم مصدرة *
1,241,683,574	1,241,683,574	أسهم خزينة **
(426)	(14,185)	المجموع
1,241,683,148	1,241,669,389	ربحية السهم الأساسية والمخفضة
44.62 فلس	49.19 فلس	

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المصدرة تعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2022. إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021 بلغت 47.30 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2022.

** يأخذ المتوسط المرجح لعدد الأسهم بعين الاعتبار المتوسط المرجح للأثر المترتب على التغييرات في أسهم الخزينة خلال السنة.

24. شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2022:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2021	2022		
	%	%		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ش.ش.و
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة المباني الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و، الكويت
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ش.ش.و
استثمارات عقارية	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و (المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م)
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخليص جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م
استثمارات عقارية	60	60	السعودية	شركة شمول القابضة ذ.م.م.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

فيما يلي ملخص المعلومات المالية المتعلقة بشركة شمول القابضة ذ.م.م والتي تمتلك فيها الحصة غير المسيطرة حقوق جوهريّة. فيما يلي ملخص المعلومات الماليّة التي تبين المبالغ قبل عملية الاستبعاد فيما بين شركات المجموعة.

دينار كويتي		
2021	2022	
		التفاصيل
1,330,467	16,171,028	الموجودات المتداولة
200,204,525	289,779,908	الموجودات غير المتداولة
(286,662)	(5,000,754)	المطلوبات المتداولة
(51,668,148)	(150,553,129)	المطلوبات غير المتداولة
(89,621,261)	(89,960,350)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(59,958,921)	(60,436,703)	الحصة غير المسيطرة
338,457	234,340	إيرادات أخرى
(416,509)	(761,286)	المصاريف
(78,052)	(526,946)	خسارة السنة
(46,831)	(316,167)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(31,221)	(210,779)	الخسارة العائدة للحصة غير المسيطرة
(78,052)	(526,946)	خسارة السنة
(52,970)	128,276	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التشغيلية
12,720,484	(54,434,424)	صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة الاستثمارية
(12,194,281)	64,767,583	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
473,233	10,461,435	صافي النقد الوارد

25. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2022، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة 351,007,081 دينار كويتي (2021: 45,579,664 دينار كويتي).

ب) كما في 31 ديسمبر 2022، لدى المجموعة كفالات بنكية وتضامنية قائمة بمبلغ 38,038,262 دينار كويتي (2021: 7,253,196 دينار كويتي).

26. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من مستحقات من شركات زميلة والإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من التزامات عقد الإيجار والقروض لأجل ودائنو المرابحة وذمم تجارية دائنة وأخرى.

القيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. إن القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف جوهرياً عن قيمتها الدفترية إذ أن غالبية هذه البنود ذات طبيعة قصيرة الأجل. إن الطرق والافتراضات المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للأدوات المالية مبينة في إيضاح 2 من بند السياسات المحاسبية الهامة.

يحلل الجدول التالي الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة بواسطة طرق التقييم. تم تعريف المستويات المختلفة كما يلي:

- المستوى 1: أسعار السوق المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- المستوى 2: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهريّة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستوى للمدخلات الجوهريّة لقياس القيمة العادلة غير ملحوظ.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

دينار كويتي			
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
31 ديسمبر 2022			
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
71,128	-	71,128	-
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,850,218	1,850,218	-	-
1,921,346	1,850,218	71,128	-
31 ديسمبر 2021			
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
80,244	-	80,244	-
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,818,033	1,818,033	-	-
1,898,277	1,818,033	80,244	-

لا توجد أي انتقالات بين مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة.

فيما يلي الحركة على المستوى 3 من مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة:

دينار كويتي	
2021	2022
1,831,794	1,818,033
(13,761)	32,185
1,818,033	1,850,218

في 1 يناير
التغير في القيمة العادلة
في 31 ديسمبر

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن مستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة وكذلك تحليل للحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2022 مبينة على النحو التالي:

	دينار كويتي		الموجودات المالية
	2021	2022	
القيمة العادلة كما في			
معدل المتوسط المرجح			
أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية			
المدخلات الجوهرية غير الملحوظة			
حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة			
إن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% قد ينشأ عنها زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 92,511 دينار كويتي (2021):			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (المستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة)
خصم بسبب قلة القابلية للتسويق			
نهج السوق			
5% -	1,818,033	1,850,218	
10% -			
المجموع	1,818,033	1,850,218	

27. إدارة مخاطر الأدوات المالية

تنطوي أنشطة المجموعة على مخاطر متصلة إلا أنه يتم إدارتها من خلال عملية مستمرة من التحديد والقياس والمتابعة وفقاً لحدود المخاطر وغيرها من الضوابط. إن عملية إدارة المخاطر مهمة لاستمرار تحقيق الأرباح للمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن اكتشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر معدلات الفائدة ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم بالإضافة إلى مخاطر التشغيل. إن العملية المستقلة للتحكم بالمخاطر لا تشمل مخاطر الأعمال مثل التغيرات في البيئة التكنولوجية والصناعة. يتم إدارة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الاستراتيجية للمجموعة.

مخاطر الائتمان

تشير مخاطر الائتمان إلى مخاطر تعثر الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مما يسبب خسارة مالية للمجموعة. تتبع المجموعة سياسة تقتضي التعامل بشكل حصري مع مؤسسات مالية ذات جدارة ائتمانية عالية كوسيلة للحد من التعرض لمخاطر تكبد خسارة مالية عند تعثر الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذمم المدينة المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى والذمم المدينة المستحقة من شركات زميلة والأرصدة البنكية. ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بالتزاماته ويكون الحد الأقصى للتعرض في حدود مقدار القيمة الدفترية لهذه الأدوات. تم تطبيق سياسات وإجراءات لعمل تقييم مستمر للجدارة الائتمانية لتقدير الوضع المالي للعملاء والأطراف المقابلة. إن التعرض لمخاطر الائتمان للذمم المدينة من المستأجرين محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدي لتفاسد أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء. إن الحسابات الجارية مودعة لدى بنوك ذات تصنيف ائتماني مرتفع من قبل وكالات تصنيف ائتماني خارجية مرموقة ولها مخاطر ائتمانية منخفضة. فيما يلي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير:

دينار كويتي		
2021	2022	
433,824	208,075	مستحقات من شركات زميلة
6,768,361	10,460,004	ذمم مدينة وموجودات أخرى
139,211,173	99,604,108	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
146,413,358	110,272,187	

يتضمن الجدول التالي تحليلاً للحد الأقصى لتعرض الأدوات المالية لمخاطر الائتمان والتي تم تكوين مخصص للخسائر الائتمانية المتوقعة مقابلها:

دينار كويتي					
31 ديسمبر 2021			31 ديسمبر 2022		
صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر	صافي القيمة الدفترية	الخسائر الائتمانية المتوقعة	مجمّل القيمة الدفترية عند التعثر
36,233,037	-	36,233,037	21,339,195	-	21,339,195
6,478,136	-	6,478,136	48,518,913	-	48,518,913
96,500,000	-	96,500,000	29,746,000	-	29,746,000
5,205,071	(1,915,058)	7,120,129	5,580,910	(1,781,680)	7,362,590
1,563,290	-	1,563,290	4,879,094	-	4,879,094
433,824	-	433,824	208,075	-	208,075
146,413,358	(1,915,058)	148,328,416	110,272,187	(1,781,680)	112,053,867

إن مخاطر الائتمان الناتجة من الأرصدة البنكية محدودة إذ أن الأطراف المقابلة تمثل مؤسسات مالية حسنة السمعة وذات تصنيفات ائتمانية مناسبة محددة من قبل وكالات التصنيف الائتماني العالمية.

جرى قياس انخفاض قيمة الأرصدة البنكية على أساس الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً ويعكس آجال الاستحقاق القصيرة للانكشافات للمخاطر. ترى المجموعة أن أرصدها البنكية تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة استناداً إلى التصنيفات الائتمانية الخارجية للأطراف المقابلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

تعتبر جميع الموجودات المالية التي يتم احتساب خسائرها الائتمانية المتوقعة وفقاً للمنهج العام ذات جدارة ائتمانية جيدة وتُصنف ضمن المرحلة الأولى.

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به للإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين:

دينار كويتي		
2021	2022	
1,915,058	1,915,058	الرصيد الافتتاحي
-	(133,378)	صافي الحركة على مخصص الخسارة
1,915,058	1,781,680	الرصيد الختامي

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2022 و 2021 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2022
407,407,469	352,241,361	46,815,282	8,350,826	تمويلات بنكية
34,761,443	34,761,443	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
27,409,427	-	17,799,877	9,609,550	ذمم تجارية دائنة وأخرى
469,578,339	387,002,804	64,615,159	17,960,376	مجموع المطلوبات
351,007,081	82,416,035	268,591,046	-	التزامات

دينار كويتي				
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2021
415,484,244	356,792,448	49,251,626	9,440,170	تمويلات بنكية
22,537,615	22,537,615	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
36,423,249	-	17,931,614	18,491,635	ذمم تجارية دائنة وأخرى
474,445,108	379,330,063	67,183,240	27,931,805	مجموع المطلوبات
45,579,664	-	45,579,664	-	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها. إن تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم غير مادي.

مخاطر معدلات الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة لأداة مالية نتيجة للتغيرات في معدلات الفائدة السوقية.

تنشأ مخاطر معدلات الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض بشكل رئيسي للالتزامات محملة بمعدلات فائدة متغيرة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

تراقب المجموعة تعرضاتها لمخاطر معدلات الفائدة بشكل حيوي مع الأخذ في الاعتبار خيارات إعادة التمويل وتجديد المراكز الحالية وبدائل التمويل للحد من الخسائر الناتجة عن التحركات العكسية في معدلات الفائدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2022

كما في 31 ديسمبر 2022، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 973,534 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 948,252 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. قامت المجموعة بتوسيع عملياتها في المملكة العربية السعودية والبحرين وتعرض لمخاطر العملات الأجنبية الناشئة أساساً من الريال السعودي والدينار البحريني. تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والموجودات والمطلوبات وصافي الاستثمارات في العمليات الأجنبية.

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية عند تقويم المعاملات التجارية المستقبلية أو الموجودات أو المطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الرئيسية للمنشأة.

كما في 31 ديسمبر 2022، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أكثر بمبلغ 12,454,672 دينار كويتي (31 ديسمبر 2021: 11,033,258 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجمع.

دينار كويتي		العملة
2021	2022	
10,057,039	11,337,034	ريال سعودي
54,723	133,971	دينار بحريني
921,496	983,667	درهم إماراتي
11,033,258	12,454,672	

مخاطر التشغيل

إن مخاطر التشغيل هي مخاطر الخسارة التي قد تنتج من إخفاق الأنظمة أو الخطأ البشري أو الغش أو الأحداث الخارجية، حينما تتوقف الضوابط عن العمل. يمكن لمخاطر التشغيل أن تسبب أضراراً لسمعة الشركة أو قد ينجم عنها آثار قانونية أو قد تؤدي إلى خسائر مالية. لا يمكن للمجموعة أن تتوقع الحد من كافة مخاطر التشغيل، لكن يمكنها أن تدير هذه المخاطر من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

28. إدارة مخاطر رأس المال

من أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية لتحقيق عوائد للمساهمين والمحافظة على الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكلفة رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الدين إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الدين إجمالي القروض المبينة في بيان المركز المالي المجمع ناقصاً النقد والأرصدة البنكية. لغرض المحافظة على أو تعديل هيكل رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمين أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10% من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجمالي حتى يتجاوز 50% من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

دينار كويتي		معدل المديونية
2021	2022	
385,597,150	389,036,411	تمويلات بنكية (إيضاح 14)
23,856,711	18,461,063	التزام عقد إيجار (إيضاح 13)
(42,720,291)	(69,973,512)	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية (إيضاح 10)
366,733,570	337,523,962	صافي الدين
604,389,756	653,829,761	حقوق الملكية
971,123,326	991,353,723	الإجمالي
%38	%34	

29. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراضات قد تؤثر في المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة إذ قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة أحكامها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. فيما يلي الأحكام والتقديرات الجوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة للمجموعة:

رسملة تكلفة العقارات قيد التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية جوهرية فيما يتعلق بإنشاء أسواق تجارية وفنادق جديدة. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام جوهرية من قبل الإدارة.

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

ترجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها الملموسة بما في ذلك الممتلكات والمعدات والعقارات الاستثمارية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة ناتجة عن انخفاض قيمة تلك الموجودات وفقاً للسياسات المحاسبية المبينة في إيضاح 2، كما يتم تحديد القيمة الاستردادية للأصل استناداً إلى القيمة العادلة وقيمة الاستخدام، أيهما أعلى. يعتمد التقييم العادل على مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وأساليب المقارنة في السوق وتعتمد مدخلات التقييم الهامة المستخدمة على بيانات السوق غير القابلة للملاحظة.

تحدد إدارة المجموعة العمر الإنتاجي للموجودات الملموسة ومصاريف الاستهلاك ذات الصلة. سوف تتغير تكلفة السنة بشكل كبير إذا كان العمر الفعلي مختلفاً عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

يتم إدراج خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار التشغيلي الخاصة بالمجموعة. تستخدم هذه البنود لزيادة المرونة التشغيلية فيما يتعلق بإدارة العقود. يمكن ممارسة هذه الخيارات من قبل كل من المجموعة والمؤجر المعني. عند تحديد مدة عقد الإيجار، تأخذ الإدارة في الحسبان كافة الوقائع والظروف ذات الصلة التي ينشأ عنها حافز اقتصادي للمستأجر لممارسة خيار التمديد أو عدم ممارسة خيار الإنهاء. يتم إدراج خيارات التمديد (أو الفترات بعد خيارات الإنهاء) فقط في مدة عقد الإيجار، إذا كان تمديدتها (أو عدم إنهاءها) مؤكداً بصورة معقولة. يتم مراجعة التقييم، عند وقوع حدث مهم أو تغير مهم في الظروف التي تقع وتؤثر في هذا التقييم وتكون ضمن سيطرة المستأجر.