

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



الكويت

البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
31 ديسمبر 2018

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
35 - 9	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



نبتني عالمياً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

هاتف: 2245 2880 / 2295 5000
فاكس: 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

محاسبون قانونيون
مسدود رقم: ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بنك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

Deloitte.

ديلويت وتوش

الوزان وشركاه

شارع أحمد الجابر، الشرق

مجمع دار العوضي - الدور السابع والتاسع

ص.ب: 20174 الصفاة 13062

الكويت

هاتف: 2243 8060 - 965 2240 8844

فاكس: 2245 2080 - 965 2240 8855

www.deloitte.com

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 (يشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2018، 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 المجموع للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2018، وأدائها المالي المجموع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. تم توضيح مسؤولياتنا بموجب تلك المعايير بشكل أكثر تفصيلاً في فقرة "مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة" والواردة ضمن تقريرنا. إننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية للمحاسبين (قواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لقواعد السلوك الأخلاقي للمحاسبين المهنيين لمجلس معايير السلوك الأخلاقي الدولية 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 تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. سيرد فيما يلي تفاصيل عن كيفية معالجتنا لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

رسالة التكاليف في العقارات تحت التطوير

لدى المجموعة نفقات رأسمالية هامة تتعلق ببناء مجمعات تجارية وفنادق جديدة. خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018، بلغ مجموع النفقات المرسمة 57,342,886 دينار كويتي. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسمة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسمة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة.

نظراً لأهمية النفقات الرأسمالية وأحكام الإدارة الهامة اللازمة لتحديد مدى قابلية التكاليف للرسمة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن سياسة الرسمة مبنية ضمن قسم السياسات المحاسبية المدرج ضمن إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة.

شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات والعمليات والإجراءات التي تحكم رسمة تكاليف التطوير. كما قمنا بإجراء فحص تحقيقي يتعلق بكل عنصر من عناصر التكاليف المرسمة باستخدام عينة من التكاليف المرسمة بالرجوع إلى الأدلة المؤيدة لفهم طبيعة التكاليف المرسمة ومراعاة ما إذا كانت متفقة مع السياسات المحاسبية المعمول بها. كما تحققنا من تحديد واحتساب معدل الرسمة المطبق وفقاً لسياسة المحاسبية ذات الصلة وأن تكاليف الاقتراض التي يتم رسمتها تتعلق بشكل مباشر بإنشاء الموجودات المؤهلة. كما تحققنا من أنه لم يعد يتم رسمة تكاليف الاقتراض الخاصة بالمشاريع المكتملة وأن التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ تستوفي ضوابط الرسمة ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بالتحقق من إفصاحات الإدارة المتعلقة بالتكاليف المرسمة المتضمنة في إيضاح 4 من البيانات المالية المجمعة.

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

الكويت

معلومات أخرى متضمنة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. يتكون قسم "المعلومات الأخرى" من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات حولها.

حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على الأقسام المتبقية من 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 جوهرية 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 بشأن المعلومات 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 أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على مزاولة 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 وملانة 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 ومعقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

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)

- استنتج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكد 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 مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.
- 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 نقوم بالتواصل مع المكلفين بالحوكمة، على سبيل المثال لا الحصر، فيما يتعلق بالنطاق المقرر لعملية التدقيق وتوقيتها ونتائجها الهامة، بما في ذلك أي أوجه قصور جوهريّة في أدوات الرقابة الداخلية قد نحددها خلال عملية 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 والتدابير ذات الصلة، 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 نتوصل، في حالات نادرة للغاية، إلى أنه لا يجب الإفصاح عن أمر ما في تقريرنا، نظراً لأنه 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 بحسابات 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. وأتينا 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 2018 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.

بدر عادل العبدالجادر

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

طلال يوسف المزيني

سجل مراقبي الحسابات رقم 209 فئة أ
ديلويت وتوش - الوزان وشركاه

الكويت في 29 يناير 2019

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

بيان المركز المالي المجموع - كما في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات غير المتداولة
3,531,739	3,380,499	3	ممتلكات ومعدات
730,036,609	779,016,219	4	عقارات استثمارية
5,145,116	27,729,325	5	استثمارات في شركات زميلة
1,197,719	1,099,552	6	مدفوعات مقدماً
5,919,659	4,370,094	7	استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
<u>745,830,842</u>	<u>815,595,689</u>		
			الموجودات المتداولة
25,283,068	2,614,810	17	مستحقات من شركات زميلة
17,814,977	26,142,681	6	ذمم مدينة ومدفوعات مقدماً
14,529,230	18,399,825	8	النقد والأرصدة البنكية
<u>57,627,275</u>	<u>47,157,316</u>		
<u>803,458,117</u>	<u>862,753,005</u>		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
93,669,495	98,352,970	9	رأس المال
16,505,381	16,505,381	9	علاوة إصدار أسهم
43,210,178	48,726,809	9	احتياطي اجباري
43,210,178	48,726,809	9	احتياطي اختياري
(1,663,663)	(2,233,474)	9	أسهم خزينة
5,209,387	5,257,706		احتياطي أسهم خزينة
4,878,729	5,176,249		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(175,298)	(1,550,623)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(972,684)		احتياطيات أخرى
179,940,229	207,245,392		أرباح مرحلة
383,811,932	425,234,535		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
60,474,885	60,156,783		حصص غير مسيطرة
444,286,817	485,391,318		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
1,730,200	1,810,272		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
9,433,933	11,656,913	17	مستحق لطرف ذي صلة
36,567,259	21,297,448	10	مطلوبات أخرى غير متداولة
15,000,000	11,000,000	11	قروض لأجل
240,011,125	278,041,667	12	دائنو مرابحة
<u>302,742,517</u>	<u>323,806,300</u>		
			المطلوبات المتداولة
4,000,000	4,000,000	11	قروض لأجل
29,631,012	10,237,645	12	دائنو مرابحة
22,797,771	39,317,742	13	ذمم تجارية دائنة وأخرى
56,428,783	53,555,387		
359,171,300	377,361,687		مجموع المطلوبات
<u>803,458,117</u>	<u>862,753,005</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



محمد عبد العزيز الشايخ
رئيس مجلس الإدارة

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

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

بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
77,224,300	85,449,945	15 إيرادات من عقارات استثمارية
(16,858,735)	(17,839,617)	16 مصاريف عقارات استثمارية
(6,999,059)	(8,719,462)	4 استهلاك عقارات استثمارية
53,366,506	58,890,866	صافي الإيرادات من العقارات الاستثمارية
(31,400)	246,000	صافي الربح / (الخسارة) من الاستثمارات
(1,818,979)	(2,427,145)	مصاريف عمومية وإدارية
(335,094)	(2,379,079)	أعباء تمويل
558,953	180,640	إيرادات أخرى
(408,550)	236,066	5 حصة في نتائج شركات زميلة
51,331,436	54,747,348	ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم
(464,574)	(496,916)	العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,288,803)	(1,387,029)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(515,521)	(554,812)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(200,000)	(200,000)	مساهمة الزكاة
48,862,538	52,108,591	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
		ربح السنة
		العائد لـ:
49,150,391	52,527,554	مساهمي الشركة الأم
(287,853)	(418,963)	حصص غير مسيطرة
48,862,538	52,108,591	
50.14 فلس	53.60 فلس	18 ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

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

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
48,862,538	52,108,591	ربح السنة
		الخسارة الشاملة الأخرى:
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال
		الدخل الشامل الآخر
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
		فروق صرف ناتجة من ترجمة عمليات أجنبية
		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
		تحويل الخسارة الناتجة من بيع استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع
		إلى بيان الدخل المجمع
		الخسارة الشاملة الأخرى للسنة
		إجمالي الدخل الشامل للسنة
		العائد لـ:
		مساهمي الشركة الأم
		حصص غير مسيطرة
48,374,235	51,278,562	
(973,580)	(318,102)	
47,400,655	50,960,460	

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

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركائها التابعة
الكويت

بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطيات أخرى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي أسهم خريفة	أسهم خريفة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
444,286,817	60,474,885	383,811,932	179,940,229	(972,684)	(175,298)	4,878,729	5,209,387	(1,663,663)	43,210,178	43,210,178	16,505,381	93,669,495
-	-	-	(171,187)	-	171,187	-	-	-	-	-	-	-
444,286,817	60,474,885	383,811,932	179,769,042	(972,684)	(4,111)	4,878,729	5,209,387	(1,663,663)	43,210,178	43,210,178	16,505,381	93,669,495
52,108,591	(418,963)	52,527,554	52,527,554	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,148,131)	100,861	(1,248,992)	-	-	(1,546,512)	297,520	-	-	-	-	-	-
50,960,460	(318,102)	51,278,562	52,527,554	-	(1,546,512)	297,520	-	-	-	-	-	-
(9,334,467)	-	(9,334,467)	(9,334,467)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(11,033,262)	-	-	-	-	-	5,516,631	5,516,631	-	-
256,559	-	256,559	-	-	-	-	48,319	208,240	-	-	-	-
(778,051)	-	(778,051)	-	-	-	-	-	(778,051)	-	-	-	-
-	-	-	(4,683,475)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,683,475
485,391,318	60,156,783	425,234,535	207,245,392	(972,684)	(1,550,623)	5,176,249	5,257,706	(2,233,474)	48,726,809	48,726,809	16,505,381	98,352,970
412,694,729	69,026,925	343,667,804	154,464,123	-	(414,728)	5,894,315	4,573,813	(2,660,641)	38,048,249	38,048,249	16,505,381	89,209,043
48,862,538	(287,853)	49,150,391	49,150,391	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,461,883)	(685,727)	(776,156)	-	-	239,430	(1,015,586)	-	-	-	-	-	-
47,400,655	(973,580)	48,374,235	49,150,391	-	239,430	(1,015,586)	-	-	-	-	-	-
(8,889,975)	-	(8,889,975)	(8,889,975)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,632,552	-	1,632,552	-	-	-	635,574	996,978	-	-	-	-	-
(8,551,144)	(7,578,460)	(972,684)	-	(972,684)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(10,323,858)	-	-	-	-	-	5,161,929	5,161,929	-	-
-	-	-	(4,460,452)	-	-	-	-	-	-	-	-	4,460,452
444,286,817	60,474,885	383,811,932	179,940,229	(972,684)	(175,298)	4,878,729	5,209,387	(1,663,663)	43,210,178	43,210,178	16,505,381	93,669,495

كما في 1 يناير 2018
التعديلات الناتجة عن الانتقال لتطبيق
المعيار الدولي للقرارات المالية 9 في 1
يناير 2018 (إيضاح 2.4.24)

الرصيد كما في 1 يناير 2018 (معدّل)

إصداره)

بيع / (خسارة) السنة

الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)

الشاملة الآخرى) السنة

إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)

الشاملة) السنة

توزيعات لسنة 2017 (إيضاح 9)

المحول إلى الاحتياطيات

بيع أسهم خريفة

شراء أسهم خريفة

إصدار أسهم خريفة (إيضاح 9)

كما في 31 ديسمبر 2018

كما في 1 يناير 2017

بيع / (خسارة) السنة

الدخل الشامل الآخر / (الخسارة)

الشاملة الآخرى) السنة

إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة)

الشاملة) السنة

توزيعات لسنة 2016 (إيضاح 9)

بيع أسهم خريفة

تغيرات في ملكية شركة تابعة (إيضاح 9)

المحول إلى الاحتياطيات

إصدار أسهم خريفة (إيضاح 9)

كما في 31 ديسمبر 2017

شركة المبانى ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018

2017	2018	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
51,331,436	54,747,348	تعديلات -:
7,746,412	9,342,099	3 و 4 استهلاك
-	863	شطب ممتلكات ومعدات
228,261	364,523	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
408,550	(236,066)	5 حصة في نتائج شركات زميلة
31,400	(246,000)	صافي (الربح) / الخسارة الناتجة عن استثمارات في أوراق مالية
335,094	2,379,079	أعباء تمويل
60,081,153	66,351,846	
		الحركة على الموجودات والمطلوبات التشغيلية
31,872,777	(8,120,800)	ذمم مدينة ومدفوعات مقدماً
7,069,656	(1,328,080)	ذمم تجارية دائنة وأخرى
5,563,329	(1,352,281)	مطلوبات أخرى غير متداولة
104,586,915	55,550,685	النقد الناتج من العمليات
(267,535)	(285,741)	المدفوع لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(2,250,274)	(2,468,961)	المدفوع لحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
102,069,106	52,795,983	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الاستثمارية
(1,730,084)	(472,260)	3 حيازة ممتلكات ومعدات
(89,568,319)	(45,093,030)	إضافات لعقارات استثمارية
45,227	815,281	المحصل من بيع / استرداد استثمارات في أوراق مالية
1,709	-	إيرادات توزيعات مستلمة من استثمارات في أوراق مالية
(8,551,144)	-	الاستحواذ على حصص إضافية في شركة تابعة
-	(674,965)	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(1,475,849)	مبلغ إضافي مدفوع مقدماً لشركة زميلة
6,404,923	2,222,980	مستحق لطرف ذي صلة
(93,397,688)	(44,677,843)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
(12,806,667)	1,800,244	الحركة على المستحق من شركات زميلة
(1,000,000)	(4,000,000)	قروض لأجل مسددة
42,000,000	83,000,000	تسهيلات مرابحة تم الحصول عليها
(20,316,071)	(64,362,826)	تسهيلات مرابحة مدفوعة
(8,889,975)	(9,334,467)	9 توزيعات مدفوعة
-	(778,051)	شراء أسهم خزينة
1,632,552	256,559	المحصل من بيع أسهم خزينة
(8,994,998)	(10,868,210)	أعباء تمويل مدفوعة
(8,375,159)	(4,286,751)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
296,259	3,831,389	صافي الزيادة في النقد والأرصدة البنكية
(32,540)	39,206	أثر ترجمة عملات أجنبية
14,265,511	14,529,230	النقد والأرصدة البنكية في بداية السنة
14,529,230	18,399,825	8 النقد والأرصدة البنكية في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 25 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 وتأسست في سنة 1964. إن أنشطة الشركة الأم هي كما يلي:

- 1- 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 بالتجاره بجميع المواد والعدد والآلات المرتبطة بطبيعة عملها.
 - مباشرة أعمال المقاولات الإنشائية.
 - الإستثمار في عمليات الإنشاء والتعمير والأسكان.
- 2- إنشاء المباني والأسواق والمعارض التجارية والمخازن والمستودعات المختلفة لحسابها ولحساب الغير وبيعها وتأجيرها وإدارة وصيانة المملوك للغير منها.
- 3- إستيراد وتصدير كافة الأنواع من المواد والعدد والآلات وغيرها مما يرتبط بطبيعة نشاط الشركة الأم.
- 4- 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 القائمه وما حظرته من الإتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- 5- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة الأم فقط في الكويت وخارجها.
- 6- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- 7- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق الصحية وإيجارها واستئجارها.
- 8- القيام بجميع أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة الأم وللغير بما في ذلك القيام بالأشغال الحديدية والألمنيوم، 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.
- 9- إدارة وتشغيل وإستثمار وإيجار وإستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والإستراحات والمنزهات 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.
- 10- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة الأم العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 11- إقامة المزادات العقارية.
- 12- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- 13- إنشاء وإدارة الصناديق الإستثمارية العقارية فقط دون غيره من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف وإستثمار الأموال لصالح الغير.
- 14- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- 15- 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 مكملية 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 الدرّة الوطنية العقارية ش.م.ك.م. إن عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5132، الصفاة 13052، الكويت.

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً لقرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 29 يناير 2019. وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

2. أسس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أسس الإعداد

تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية للقياس، باستثناء الأدوات المالية المصنفة كاستثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة واستثمارات في أوراق مالية مدرجة 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.

لقد 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 حيث 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 24.

2.2 تأثير التغييرات في السياسات المحاسبية نتيجة لتطبيق المعايير الجديدة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة تتفق مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية السنوية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2017 باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء اعتباراً من 1 يناير 2018 كما هو موضح أدناه.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية"

طبقت المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية اعتباراً من 1 يناير 2018. تمثل متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تغيير جوهرية عن معيار المحاسبة الدولي 39: الأدوات المالية: التحقق والقياس. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات تحقق وقياس الموجودات والمطلوبات المالية وانخفاض قيمة الموجودات المالية.

لم تقم المجموعة بتعديل معلومات المقارنة لسنة 2017 وفقاً لما تسمح به الأحكام الانتقالية للمعيار. وبالتالي، لا تعكس المعلومات المعروضة لسنة 2017 متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 وبذلك هي ليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة لسنة 2018. يتم تسجيل الفروقات في القيمة الدفترية للموجودات المالية الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في الأرباح المرحلة والاحتياطات كما في 1 يناير 2018 ويتم الإفصاح عنها في إيضاح 2.4.24. فيما يلي ملخص التغييرات الرئيسية في السياسات المحاسبية للمجموعة نتيجة تطبيقها المعيار الدولي للتقارير المالية 9:

تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 منهج جديد لتصنيف وقياس الموجودات المالية التي تعكس نموذج الأعمال الذي تدار فيه الموجودات وخصائص التدفقات النقدية. يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ثلاث فئات لتصنيف الموجودات المالية: المقاسة بالتكلفة المطفأة، والقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، والقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يستبعد هذا المعيار الفئات الحالية ضمن معيار المحاسبة الدولي 39؛ وهي المحتفظ بها حتى الاستحقاق والقروض والذمم المدينة والمتاحة للبيع.

قيمت المجموعة معايير التصنيف والقياس ليتم تطبيقها على العديد من الموجودات المالية مع مراعاة متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من حيث نموذج الأعمال وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية ومدفوعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط.

تم شرح السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بتصنيف وقياس الموجودات المالية طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في إيضاح 2.4.

لم ينتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أثر جوهري في السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بالمطلوبات المالية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". ينطبق نموذج انخفاض القيمة الجديد على الموجودات المالية التي تم قياسها بالتكلفة المطفأة واستثمارات الديون بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، ولكنه لا ينطبق على الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية في وقت مبكر أكثر مما يتطلبه معيار المحاسبة الدولي 39. تم شرح السياسات المحاسبية للمجموعة فيما يتعلق بانخفاض قيمة الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في إيضاح 2.4.

تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء" ويسري مفعوله اعتباراً من 1 يناير 2018. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 3. يضع المعيار الجديد نموذجاً مكوناً من خمس خطوات للمحاسبة عن الإيرادات الناتجة من العقود المبرمة مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة الحصول عليه مقابل نقل بضائع أو خدمات للعميل.

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15 "الإيرادات من العقود المبرمة مع العملاء"، ولم يؤدي إلى تغيير في سياسة تحقق الإيرادات الخاصة بالمجموعة فيما يتعلق بعقودها المبرمة مع العملاء. وعليه، لم ينتج عنه أي أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

تم الإفصاح عن السياسات المحاسبية للمعيار الجديد في إيضاح 2.4.

2.3 معايير صادرة لكنها غير سارية المفعول بعد

تم إصدار المعايير الدولية للتقارير المالية التالية ولكن لم يسر مفعولها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة. تعترف المجموعة بتطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16: "عقود الإيجار"

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. ويسمح بالتطبيق المبكر لمعيار الإيرادات الجديد، شريطة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية "15" في نفس تاريخ التطبيق.

إن المعيار الدولي للتقارير المالية 16 لا يغير من طريقة المحاسبة عن عقود الإيجار بالنسبة للمؤجرين بشكل جوهري. كما يطالب المستأجرين بتسجيل معظم عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجمع كمطلوبات عقود إيجار بالإضافة إلى الموجودات الخاضعة لحق الانتفاع. يجب على المستأجرين تطبيق نموذج موحد لكافة عقود الإيجار المحققة، ولكن يكون لهم خيار عدم تحقق عقود الإيجار "قصيرة الأجل" وعقود إيجار الموجودات "ذات القيمة المنخفضة". وعلى وجه العموم، فإن نموذج الاعتراف بالأرباح والخسائر لعقود الإيجار المحققة سوف تكون مشابهة لمحاسبة عقود الإيجار المطبقة حالياً مع الاعتراف بمصاريف الفوائد والاستهلاكات بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع.

تعزّم المجموعة تطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب، ولن تعدل معلومات المقارنة. خلال سنة 2018، أجرت المجموعة تقييمًا لأثر المعيار الدولي للتقارير المالية 16. يستند هذا التقييم إلى المعلومات المتوفرة حاليًا، وقد يخضع للتغيرات الناشئة عن المزيد من المعلومات المعقولة والمؤيدة التي يتم توفيرها للمجموعة في السنة المالية 2019 عندما تطبق المجموعة المعيار الدولي للتقارير المالية 16.

ليس من المتوقع أن ينتج عن المعايير أو التعديلات الجديدة الأخرى على المعايير الحالية أثر مادي في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

2.4.1 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 تراعي 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 إظهار الحصص غير المسيطرة في الشركة المقتناة بنسبة حصة الحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبحصة الحصص 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 كعمالات 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 محتفظ به بالقيمة العادلة في تاريخ فقد السيطرة. يتم تحويل أية فروق ناتجة مع المبالغ المدرجة مباشرة سابقاً في حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجموع.

2.4.2 ممتلكات ومعدات

تُسجل 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. 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.

2.4.3 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 الأولي، يتم قياس العقارات الاستثمارية بخلاف الأرض بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي خسائر ناتجة عن انخفاض القيمة. بتاريخ كل بيان مركز مالي، يتم مراجعة القيم الدفترية على أساس فردي لتقييم ما إذا كانت مسجلة بأكثر من مبالغها القابلة للاسترداد. يتم احتساب مخصصات لخسائر انخفاض القيمة، إن وجدت، حينما تتجاوز القيم الدفترية مبالغها القابلة للاسترداد.

لا يتم الاعتراف بالعقار الاستثماري عند البيع أو حينما يتم سحب الانتفاع به بشكل دائم ولا يتوقع تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية من جراء استخدامه. يتم تضمين 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 تسجيل 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.

2.4.4 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 برسم البيع والعمليات المتوقعة". ووفقاً لطريقة حقوق الملكية، تدرج الاستثمارات في الشركات الزميلة في بيان المركز المالي المجموع 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 استدلالي 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 بالمنشأة 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.

2.4.5 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 المجموع، 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 عكس خسارة انخفاض القيمة لاحقاً، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل (وحدة توليد النقد) إلى مقدار التقدير المعدل لقيمته 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 بعكس خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع مباشرة، إلا إذا تم إدراج الأصل ذي الصلة بمبلغ إعادة التقييم، وفي هذه الحالة يعالج عكس خسارة انخفاض القيمة محاسبياً كزيادة ناتجة عن إعادة التقييم.

2.4.6 الاعتراف وعدم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية

يتم الاعتراف بالأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. لا يتم الاعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من الأصل المالي أو عندما تقوم المجموعة فعلياً بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الملكية ولم تعد تحتفظ بسيطرتها عليه. لا يتم الاعتراف بالالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام المحدد بالعقد أو عند إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته.

2.4.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

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

تقييم نموذج الأعمال

تحدد المجموعة نموذج أعمالها بالمستوى الذي يعبر بشكل أفضل عن كيفية إدارة مجموعة الموجودات المالية لتحقيق هدفها. 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 العوامل الملحوظة مثل:

- طريقة تقييم أداء نموذج الأعمال والموجودات المالية المحتفظ بها ضمن هذا النموذج ورفع تقارير حول أدائها 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 لهذه الموجودات 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 المبلغ الأساسي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات المبلغ الأساسي 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 المبلغ الأساسي والفائدة فقط الخاصة باختبار تحقق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة فقط.

"لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" بالقيمة العادلة للأصل المالي عند التحقق المبدي وقد يتغير على مدى عمر الأصل المالي (كأن يتم سداد المبلغ الأساسي 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. ولاختبار تحقق دفعات المبلغ الأساسي والفائدة، تقوم المجموعة بتطبيق أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي وفترة تحقق سعر الفائدة عن هذا الأصل.

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 الآخر

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المطفأة في حالة استيفائه للشروط التالية:

- أن يتم الاحتفاظ بالأصل ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالأصل من أجل تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن تؤدي الشروط التعاقدية للأصل المالي في تواريخ محددة إلى تدفقات نقدية تتمثل في دفعات للمبلغ الأساسي والفائدة فقط على المبلغ الأساسي القائم.

يتم تصنيف النقد والأرصدة البنكية و عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين و ذمم مدينة مصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والمستحقات من شركات زميلة كأدوات دين مدرجة بالتكلفة المطفأة.

استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح قصيرة الأجل من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح قصيرة الأجل. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند التحقق 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 فروق محاسبية قد تنشأ. يدخل ضمن هذا التصنيف بعض أسهم حقوق ملكية التي تم اقتناؤها بشكل رئيسي لغرض البيع وإعادة الشراء على المدى القريب.

استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند التحقق المبدئي، قد تختار المجموعة تصنيف بعض الاستثمارات في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية وفقاً للقيمة 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 وفقاً للقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. وتسجل التوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة استفادة 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.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

التصنيف

طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، تصنف المجموعة موجوداتها المالية "كقروض و ذمم مدينة" و "استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع" ومطلوباتها المالية كـ "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة".

القياس

يتم مبدئياً إدراج جميع الموجودات والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. يتم إضافة تكاليف المعاملة لتلك الأدوات المالية التي لا يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بالموجودات المالية المصنفة كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة في بيان الدخل المجمع.

قروض و ذمم مدينة

إن القروض والذمم المدينة ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي ذات استحقاقات ثابتة أو محددة وتكون غير مسعرة في سوق نشط. ويتم إدراجها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

متاحة للبيع

إن الاستثمارات المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية، وهي غير متضمنة في أي من التصنيفات المشار إليها أعلاه والتي يتم اقتناؤها بصورة رئيسية للاحتفاظ بها لفترة زمنية غير محددة والتي يمكن بيعها في حال وجود حاجة إلى سيولة أو عند تغيرات أسعار الفائدة أو أسعار الصرف أو أسعار الأسهم. يتم لاحقاً قياسها وإدراجها بالقيمة العادلة ويتم إدراج أي أرباح أو خسائر ناتجة في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية من خلال بيان الدخل الشامل المجمع. في حالة بيع أو انخفاض قيمة الموجودات "المتاحة للبيع"، فإنه يتم تحويل تغيرات القيم العادلة المتراكمة ذات الصلة والمدرجة في احتياطي القيمة العادلة ضمن حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع كأرباح أو خسائر. يتم إدراج الموجودات المالية التي يتعذر تحديد قيمتها العادلة بشكل موثوق به بالتكلفة ناقصاً للخسائر الناتجة عن الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

المطلوبات المالية

تدرج المطلوبات المالية "غير تلك المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة" بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

2.4.8

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة للموجودات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 9 نموذج "الخسائر المتكبدة" الوارد ضمن معيار المحاسبة الدولي 39 بنموذج "الخسائر الائتمانية المتوقعة". 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.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 طريقة مكونة من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة بموجب المنهج العام. وتطراً تغيرات على الموجودات تؤدي إلى انتقالها بين المراحل الثلاثة التالية استناداً إلى التغير في الجودة الائتمانية منذ التحقق المبدئي.

تتضمن المرحلة 1 الأدوات المالية التي لم ينتج عنها زيادة ملحوظة في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي أو تلك التي لها مخاطر ائتمانية منخفضة كما في تاريخ التقرير. وبالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً. تضع المجموعة في اعتبارها أن الأصل المالي يحتوي على مستوى منخفض من المخاطر الائتمانية عندما يكون تصنيف المخاطر الائتمانية مساوياً لتعريف "التصنيف الائتماني المرتفع" المتعارف عليه دولياً.

تتضمن المرحلة 2 الأدوات المالية التي نتج عنها زيادة ملحوظة في المخاطر الائتمانية منذ التحقق المبدئي (ما لم يكن لها مخاطر ائتمانية منخفضة كما في تاريخ التقرير) ولكن يوجد دليل موضوعي على انخفاض القيمة. وبالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدار عمرها. عند تحديد ما إذا كانت المخاطر الائتمانية على الأدوات المالية قد زادت بشكل ملحوظ، تراعي الإدارة المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة من أجل مقارنة مخاطر التعثر التي تحدث في تاريخ التقرير مع مخاطر التعثر التي تحدث عند الاعتراف المبدئي للأداة المالية. عندما يتعذر على المجموعة قياس الخسائر الائتمانية المتوقعة على أساس كل أداة على حدة بسبب القيود المتعلقة بالتكلفة والجهد، فإنها تحدد الزيادة الملحوظة في المخاطر الائتمانية على أساس جماعي، ولهذا الغرض يتم تجميع الأدوات المالية على أساس الخصائص المشتركة للمخاطر الائتمانية.

تتضمن المرحلة 3: الموجودات المالية التي لها دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة كما في تاريخ التقرير، استناداً إلى العوامل التي تتضمن صعوبة مالية على العميل أو تعثر أو وقوع حدث انقضاء أجل استحقاق. بالنسبة لتلك الموجودات، يتم تسجيل الخسائر الائتمانية على مدار عمرها كالفرق بين مجمل القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخضومة بسعر الفائدة الفعلي للأصلي للموجودات المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصصات الخسائر بمبلغ يساوي 100% من صافي التعرض أي بعد الخصم من مبلغ التعرض وقيمة الضمانات.

يتم تسجيل أي تعديلات على القيمة الدفترية للأصل المالي الناتجة عن الخسائر الائتمانية المتوقعة في الربح أو الخسارة كربح أو خسارة ناتجة عن انخفاض القيمة ويتم عرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كاستقطاع من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة هي الخسائر الائتمانية التي تنتج من أحداث التعثر المحتملة خلال العمر المتوقع للأداة المالية. وتمثل الخسائر الائتمانية المتوقعة لمدة 12 شهراً جزءاً من الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة والتي تنتج من أحداث التعثر المحتملة لمدة 12 شهراً بعد تاريخ التقرير.

إن الخسائر الائتمانية المتوقعة هي الناتج المخصوم من احتمالية التعثر وقيمة التعرض عند التعثر ومعدل الخسارة عند التعثر. تتمثل احتمالية التعثر في احتمالية تعثر المقرض في الوفاء بمطلوباته 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 حدث تعثر وقيمتها المتوقعة عند التحقق والقيمة الزمنية للأموال.

تسجل المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على الأرصدة البنكية والذمم المدينة من الشركات الزميلة باستخدام النهج العام الموضح أعلاه. تطبق المجموعة نهجاً مبسطاً لتسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة خلال عمر الأداة على عقود الإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة كموجودات مالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9. وعليه، يتم تصنيف عقود الإيجار والمبالغ الأخرى المستحقة من المستأجرين التي لم تنخفض قيمتها الائتمانية والذمم المدينة الأخرى المصنفة كموجودات مالية والتي لم تنخفض قيمتها الائتمانية والتي ليس لها عنصر تمويل هام ضمن المرحلة 2 ويتم تسجيل الخسائر الائتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة.

يُعرض مخصص الخسائر الائتمانية المتوقعة كخصم من مجمل القيمة الدفترية للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المضافة.
حدث التعثر

تسجل المجموعة حدث تعثر عندما تشير المعلومات التي تم إعدادها داخلياً أو الحصول عليها من مصادر خارجية إلى أنه من غير المرجح أن يقوم المدين بدفع المبالغ المستحقة كاملة لدائنيه (دون النظر إلى أي ضمانات محققت بها من قبل المجموعة). بغض النظر عن هذا الأساس، ترى المجموعة أن التعثر يحدث عندما ينقضي تاريخ 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 ملائمة.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

تنخفض قيمة الأصل المالي إذا زادت قيمته الدفترية عن قيمته الاستردادية المقدرة. بتاريخ كل تقرير، يتم إجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة أصل مالي محدد أو مجموعة من الموجودات المالية. يعتبر أصل مالي أو مجموعة موجودات مالية منخفضة القيمة، فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في القيمة نتيجة لحدث أو أكثر وقع بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" محققة) وأن تكون لهذه الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية التي يمكن قياسها بشكل موثوق به.

في حالة تصنيف موجودات مالية كاستثمارات متاحة للبيع فإن الهبوط الجوهري أو المتواصل في القيمة العادلة للموجودات لأدنى من تكلفتها يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا انخفضت قيمة الموجودات أم لا. في حالة وجود أي من هذه الأدلة للاستثمارات المتاحة للبيع، فإن الخسارة المتركمة المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسائر انخفاض في القيمة على هذا الأصل المالي والتي سبق تحققها في بيان الربح أو الخسارة المجمع، يتم استبعادها من حقوق الملكية وتتحقق في بيان الربح أو الخسارة المجمع. لا يتم عكس خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات في أسهم والمصنفة كاستثمارات متاحة للبيع معترف بها في بيان الربح أو الخسارة المجمع من خلال بيان الربح أو الخسارة المجمع.

قياس القيم العادلة

2.4.9

إن القيمة العادلة هي السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق كما 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 بما فيه مصلحتهم الاقتصادية.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات المعروضة الملائمة إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات غير المعروضة.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات، التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية، ضمن تسلسل القيمة العادلة، كما هو مبين أدناه، استناداً إلى مدخلات المستوى الأدنى التي تكون جوهرية 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.

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

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

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

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

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

2.4.10 تكاليف الاقتراض

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

2.4.11 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 للأسهم الخزينة.

- 2.4.12 مخصصات**
- يتم الاعتراف بالمخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلالي) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك من المجموعة سداد هذا الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق فيه لمبلغ الالتزام. إن المبلغ المحقق 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. حينما يكون من المتوقع استرداد بعض أو كافة المنافع الاقتصادية اللازمة لسداد مخصص من طرف ثالث، يتم الاعتراف بمبلغ الدين المستحق كأصل وذلك في حال التأكد التام من استرداد المبلغ وتحديد قيمته بموثوقية.
- 2.4.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين**
- يتم تكوين مخصص لمكافأة نهاية خدمة الموظفين التي تستحق السداد عند إتمام فترة الخدمة. يتم احتساب المخصص وفقاً لقانون العمل الكويتي على أساس رواتب الموظفين ومدد الخدمة المتجمعة أو على أساس شروط التعاقد حينما توفر تلك العقود مزايا إضافية. يتم تحديد المخصص غير الممول كالتزام قد ينتج فيما لو تم إنهاء خدمات الموظفين بتاريخ بيان المركز المالي على أساس أن هذا الاحتساب يمثل أساساً تقريبياً يعتمد عليه لتحديد القيمة الحالية للالتزام النهائي.
- 2.4.14 النقد والأرصدة البنكية**
- يتم تصنيف النقد بالصندوق وأرصدة الحسابات الجارية لدى البنوك كنقد ونقد معادل في بيان التدفقات النقدية المجمع.
- 2.4.15 الاعتراف بالإيرادات**
- إيرادات الخدمات*
- تربح المجموعة إيرادات من الصيانة وخدمات التأمين والدعاية 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 فوائد*
- يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد باستخدام طريقة سعر الفائدة الفعلية بالرجوع إلى المبلغ الأصلي القائم ومعدل الفائدة المطبق.
- 2.4.16 عقود الإيجار**
- المجموعة كمؤجر*
- يتم الاعتراف بإيرادات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي وأتعاب الترتيبات ذات الصلة على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.
- المجموعة كمستأجر*
- يتم تسجيل دفعات الإيجار من عقود الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة بموجب عقود الإيجار التشغيلي كمصروف في الفترة التي تتكبد فيها.
- في حال استلام حوافز إيجار للدخول في عقود إيجار تشغيلي يتم تحقق هذه الحوافز كالتزام. ويتم تسجيل الفائدة الكلية من الحوافز كنفص في مصروف الإيجار على أساس القسط الثابت، إلا عندما يكون هناك أساس نظامي آخر أكثر تمثيلاً للوقت الذي استهلكته فيه المنافع الاقتصادية من الأصل المستأجر.
- 2.4.17 العملات الأجنبية**
- يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً للأسعار 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 المجمع. 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 دمج 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.

2.4.18 مقاصة الأدوات المالية

يتم مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية حينما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم بإجراء تلك المعادلة وتتوي السداد إما على أساس الصافي أو أن يتم الاعتراف بالأصل وسداد الالتزام في الوقت ذاته.

2.4.19 توزيعات

يتم الاعتراف بالتوزيعات لمساهمي المجموعة كمطلوبات في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في الفترة التي يتم فيها اعتماد هذه التوزيعات من قبل مساهمي المجموعة والسلطة الرقابية.

2.4.20 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، تم خصم التوزيعات النقدية من ربح السنة للشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية.

2.4.21 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 الاجباري من ربح السنة عند تحديد المساهمة.

2.4.22 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.

2.4.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

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

2.4.24 الانتقال إلى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9

فيما يلي تأثير هذا التغيير في السياسة المحاسبية كما في 1 يناير 2018:

احتياطي القيمة العادلة	أرباح مرحلة	
دينار كويتي (175,298)	دينار كويتي 179,940,229	الرصيد الختامي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 (31 ديسمبر 2017)
		الأثر في إعادة التصنيف وإعادة القياس:
171,187	(171,187)	استثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع (صناديق) لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(4,111)	179,769,042	الرصيد الافتتاحي طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبني المقرر في 1 يناير 2018

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

لقد أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى إعادة تصنيف الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع بمبلغ 5,919,659 دينار كويتي إلى الاستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة واستثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بمبلغ 2,056,745 دينار كويتي و3,862,914 دينار كويتي على التوالي. لم يؤد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 إلى أي تغيير في تصنيف أو قياس المطلوبات المالية.

إن الخسارة الائتمانية المتوقعة المحملة كما في 1 يناير 2018 وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 تعتبر غير جوهرية.

3. ممتلكات ومعدات

المجموع	أعمال رأسمالية قيد التنفيذ	أدوات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية وبيوت جاهزة	التكلفة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
6,409,250	482,294	335,141	5,591,815	في 1 يناير 2017
1,730,084	380,693	12,767	1,336,624	إضافات
-	(111,289)	-	111,289	تحويلات
(121,095)	-	(26,696)	(94,399)	مشطوبات
8,018,239	751,698	321,212	6,945,329	في 31 ديسمبر 2017
472,260	-	150	472,110	إضافات
(26,770)	-	(25,570)	(1,200)	مشطوبات
8,463,729	751,698	295,792	7,416,239	في 31 ديسمبر 2018
3,860,242	-	223,441	3,636,801	الاستهلاك المتراكم
747,353	-	55,762	691,591	في 1 يناير 2017
(121,095)	-	(26,696)	(94,399)	المحمل للسنة
4,486,500	-	252,507	4,233,993	مشطوبات
622,637	-	19,053	603,584	في 31 ديسمبر 2017
(25,907)	-	(24,707)	(1,200)	المحمل للسنة
5,083,230	-	246,853	4,836,377	مشطوبات
3,380,499	751,698	48,939	2,579,862	في 31 ديسمبر 2018
3,531,739	751,698	68,705	2,711,336	في 31 ديسمبر 2017

33.33 - 20% %

33.33 - 20% %

معدلات الاستهلاك السنوي

4. عقارات استثمارية

2017	2018	التكلفة
دينار كويتي	دينار كويتي	
684,947,936	781,695,591	في بداية السنة
98,228,223	57,342,886	إضافات
(1,480,568)	356,186	ترجمة عملات أجنبية
781,695,591	839,394,663	
(44,659,923)	(51,658,982)	الاستهلاك المتراكم
(6,999,059)	(8,719,462)	في بداية السنة
(51,658,982)	(60,378,444)	المحمل للسنة
730,036,609	779,016,219	القيمة الدفترية
%2% - 3.33	%2% - 3.33	معدلات الاستهلاك السنوي

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

تتضمن العقارات الاستثمارية مما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
320,168,874	446,981,067	مجمع الأفينبوز في الكويت
11,606,610	11,542,433	عقارات أخرى في الكويت
218,492,712	129,646,985	عقارات قيد التطوير في الكويت
179,768,413	190,845,734	عقارات قيد التطوير في السعودية
730,036,609	779,016,219	

إن الإضافات على العقارات الاستثمارية تشتمل على ما يلي:

- تكلفة بمبلغ 10,721,135 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 6,022,727 دينار كويتي) متكبدة في حيازة وتطوير مشروعات عقارية في "المملكة العربية السعودية". ويشمل هذا المبلغ تكلفة اقتراض تبلغ 3,031,276 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 2,863,537 دينار كويتي) تم رسمتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 3.75% إلى 4%. لم يتم تحميل أي استهلاك نظرًا لأن العقار قيد التطوير.
- تكلفة بمبلغ 16,245 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 226,118 دينار كويتي) متكبدة في إنشاء وتطوير مراحل العقار الأولى والثانية والثالثة من مجمع الأفينبوز.
- تكلفة بمبلغ 42,805,571 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 89,788,142 دينار كويتي) متكبدة في إنشاء المرحلة الرابعة من مجمع الأفينبوز، الكويت والذي يتضمن تكلفة اقتراض تبلغ 5,251,186 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 5,796,366 دينار كويتي) تم رسمته خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 3.75% إلى 4%. خلال السنة، تم إنجاز جزء من المرحلة الرابعة من المجمع التجاري "الأفينبوز" بمبلغ وقدره 135,467,478 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: لا شيء) وتم تحميل استهلاك بمبلغ وقدره 1,720,403 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: لا شيء) خلال السنة على الجزء الذي تم إنجازه.
- تكلفة بمبلغ 3,789,085 دينار كويتي (2017: 2,191,236 دينار كويتي) متكبدة في حيازة وتطوير عقار في منطقة الفنتاس، الكويت والذي يتضمن تكلفة اقتراض تبلغ 206,669 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 195,619 دينار كويتي) تم رسمتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 3.75% إلى 4%. لم يتم تحميل أي استهلاك نظرًا لأن العقار قيد التطوير.
- تكلفة بمبلغ 10,850 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: لا شيء) متكبدة في تطوير عقار في منطقة السالمية، الكويت. لم يتم تحميل أي استهلاك نظرًا لأن العقار قيد التطوير. ولا يتضمن هذا المبلغ أي تكلفة اقتراض خلال السنة.

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفينبوز بنحو 50 سنة.

تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بتاريخ بيان المركز المالي بمبلغ 1,172,550,133 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 1,134,808,534 دينار كويتي). تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. ومن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو صيت ذائع. 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 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. تم تشييد جزء كبير من مجمع الأفينبوز على أرض مستأجرة وخلال السنة الحالية تم تجديد فترة عقد الإيجار لسنة واحدة تنتهي في 9 سبتمبر 2019 بدون أي تغييرات رئيسية في شروط وأحكام العقد. إن العقارات الاستثمارية الخاصة بالشركة التابعة ومقرها في المملكة العربية السعودية مُقامة على أرض حرة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

5. استثمار في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في 31 ديسمبر 2018 هي كالتالي:

حصة الملكية وحقوق التصويت		بلد التأسيس والعمليات	النشاط الرئيسي	اسم الشركات الزميلة
2017 %	2018 %			
40	40	الكويت	استثمار وتطوير عقارات تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م. شركة الأفيز ش.ش.و (سابقاً) شركة تطوير كورنيش الملك فيصل ذ.م.م.)
35	35	البحرين		

إن الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة هي كما يلي:

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
5,540,096	5,145,116
-	22,343,863
(408,550)	236,066
13,570	4,280
5,145,116	27,729,325

* خلال السنة، تم تحويل المستحق من الشركات الزميلة والبالغ 20,868,014 دينار كويتي إلى استثمار في شركات زميلة، نظراً لأنه يمثل حصص متبقية في شركات زميلة (إيضاح 17).

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

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
11,184,465	9,574,142
105,081,734	107,899,381
(17,165,460)	(13,251,185)
(84,409,549)	(32,509,836)
14,691,190	71,712,502
5,145,116	27,729,325
536,643	5,168,060
(1,171,423)	756,549
(408,550)	236,066

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

6. ذمم مدينة ومدفوعات مقدماً

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
1,197,719	1,099,552
6,850,784	11,378,970
84,331	1,811,677
2,395,849	2,662,791
6,896,017	8,564,538
1,587,996	1,724,705
17,814,977	26,142,681

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

إن متوسط فترة منح الائتمان على الفواتير هو 30 يوماً.
إن الموجودات المالية تتكون مما يلي:

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
6,127,332	9,755,597
807,783	3,435,050
<u>6,935,115</u>	<u>13,190,647</u>

لم ينقض تاريخ استحقاقها ولم تنخفض قيمتها
انقضت تاريخ استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها*

*إن هذه الأرصدة المتمثلة في عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات. لدى المجموعة حق تعاقدى لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.
التحليل العمري للمديونيات التي انقضت تاريخ استحقاقها ولكن لم تنخفض قيمتها:

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
373,670	229,092
434,113	3,205,958
<u>807,783</u>	<u>3,435,050</u>

من 31 إلى 90 يوماً
أكثر من 90 يوماً

قامت المجموعة بتحديد الخسارة الائتمانية المتوقعة على مخصص عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة كموجودات مالية بأنها غير جوهرية.

7. استثمارات في أوراق مالية

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
-	2,067,349
-	<u>2,067,349</u>
-	2,298,002
-	4,743
-	<u>2,302,745</u>
2,167,570	-
4,743	-
3,747,346	-
5,919,659	-
<u>5,919,659</u>	<u>4,370,094</u>

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
أسهم غير مسعرة

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
صناديق محلية غير مسعرة
صناديق أجنبية غير مسعرة

استثمارات متاحة للبيع

صناديق محلية غير مسعرة
صناديق أجنبية غير مسعرة
أسهم محلية غير مسعرة

8. النقد والأرصدة البنكية

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
159,389	397,523
14,369,841	18,002,302
<u>14,529,230</u>	<u>18,399,825</u>

نقد بالصندوق
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك

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

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
9,305,943	15,411,226	دولار أمريكي
86,457	207,490	ريال سعودي
4,874,129	2,180,827	عملات أخرى
262,701	600,282	
14,529,230	18,399,825	

9. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلو إصدار أسهم

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 26 مارس 2018 على توزيعات نقدية بواقع 10 فلس لكل سهم بمبلغ 9,334,467 دينار كويتي (2016: 10 فلس لكل سهم بمبلغ 8,889,975 دينار كويتي) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2017 على المساهمين المسجلين كما في تاريخ انعقاد الجمعية العمومية السنوية و 5٪ أسهم منحة بواقع 5 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 46,834,747 سهم (2016: 44,604,521 سهم (5٪)) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيع أسهم المنحة.

اقترح مجلس الإدارة توزيعات نقدية بواقع 12٪ بقيمة 12 فلس لكل سهم (2017: 10٪ بقيمة 10 فلس لكل سهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2018 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6٪ بقيمة 5,901,178 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 59,011,782 سهم (31 ديسمبر 2017: أسهم منحة بواقع 5٪ بقيمة 4,683,475 دينار كويتي بمقدار 5 سهم لكل 100 سهم بإجمالي يبلغ 46,834,747 دينار كويتي) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيعات أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

كما في 31 ديسمبر 2018، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 98,352,970 دينار كويتي مكوناً من 983,529,694 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 8 أبريل 2018 (31 ديسمبر 2017: 93,669,495 دينار كويتي مكوناً من 936,694,946 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علو الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

احتياطي اجباري

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 الاجباري. وسيتم تحويل نفس النسبة كل سنة حتى يتجاوز الرصيد نسبة 50٪ من رأس المال. إن توزيع هذا الاحتياطي محدود للمبلغ 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، يتم 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 أية قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

احتياطيات أخرى

في سنة 2017، قامت المجموعة بشراء 11,400,000 سهم إضافي من شركة شمول القابضة ذ.م.م. مقابل مبلغ نقدي قدره 8,551,144 دينار كويتي. ونتيجة لذلك، ارتفعت حصة المجموعة في الشركة التابعة من 55٪ كما في 31 ديسمبر 2017 إلى 60٪. يتم المحاسبة عن التغيير في حصص الملكية (بدون تغيير السيطرة) كمعاملة حقوق ملكية ويتم تسجيله تحت بند "احتياطيات أخرى". وعليه، تم تعديل مبلغ 7,548,460 دينار كويتي مقابل حامي حقوق الملكية غير المسيطرة وتم تسجيل مبلغ وقدره 972,684 دينار كويتي في الاحتياطيات الأخرى.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

أسهم خزينة

2017	2018	
3,248,207	4,246,368	عدد الأسهم المملوكة
%0.35	%0.43	نسبة الأسهم المصدرة
1,663,663	2,233,474	القيمة الدفترية (دينار كويتي)
2,289,986	2,573,299	القيمة السوقية (دينار كويتي)

يتم تصنيف الاحتياطات المعادلة لتكلفة شراء أسهم الخزينة ك مبلغ غير قابل للتوزيع.

10. مطلوبات أخرى غير متداولة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	ودائع تأمينات
18,864,803	21,297,448	محتجزات دائنة*
17,702,456	-	
36,567,259	21,297,448	

أصبحت المحتجزات الدائنة متداولة خلال السنة بمجرد الانتهاء من الجزء الرئيسي للنشاط الإنشائي في مجمع الأفنيوز في الكويت. وعليه، تم تصنيفها كالتزام متداول.

11. قروض لأجل

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	غير متداولة
15,000,000	11,000,000	متداولة
4,000,000	4,000,000	
19,000,000	15,000,000	

يمثل هذا البند تسهيلات من بنوك تجارية محلية بالدينار الكويتي. وتستحق السداد خلال فترة من سنة إلى سبع سنوات.

كما في 31 ديسمبر 2018، بلغت أسعار الفائدة الفعلية على القروض لأجل 3.75% (31 ديسمبر 2017: 3.25%) سنوياً.

12. مرابحة دائنة

يمثل هذا البند تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. إن التكلفة الفعلية للمرابحة الدائنة كما في 31 ديسمبر 2018 تراوحت من 3.75% إلى 4% (31 ديسمبر 2017: من 3.25% إلى 3.75%) سنوياً.

13. ذمم تجارية دائنة وأخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	ذمم تجارية دائنة
1,018,541	1,500,716	محتجزات دائنة
518,816	14,007,495	مستحق لمقاولين ومستحقات مشاريع
6,626,002	546,051	إيجارات محصلة مقدماً
6,623,550	13,616,248	مستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
2,268,898	2,438,757	ذمم دائنة أخرى
5,741,964	7,208,475	
22,797,771	39,317,742	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

تعمل المجموعة في قطاعين جغرافيين رئيسيين هما - الكويت والمملكة العربية السعودية.

فيما يلي تفاصيل إيرادات المجموعة من العمليات المستمرة من عملاء خارجيين حسب موقع العمليات والمعلومات الخاصة بموجوداتها غير المتداولة حسب موقع الموجودات:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		إيرادات من عملاء خارجيين
		الكويت
77,224,300	85,449,945	الإمارات العربية المتحدة
93,047	-	مملكة البحرين
267,077	361,984	
<u>77,584,424</u>	<u>85,811,929</u>	
		الموجودات غير المتداولة
		الكويت
552,018,133	589,972,184	الإمارات العربية المتحدة
1,593,294	1,480,343	مملكة البحرين
1,386,227	1,198,009	المملكة العربية السعودية
179,768,413	190,845,734	
<u>734,766,067</u>	<u>783,496,270</u>	

تشمل الموجودات غير المتداولة ممتلكات ومعدات وعقارات استثمارية ومدفوعات مقدماً.

تتضمن الإيرادات من العقارات الاستثمارية مبلغ 15,951,507 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 12,277,661 دينار كويتي) ناتجة عن التأجير لأكثر عملاء المجموعة. لا يوجد أي عميل آخر تبلغ نسبة مساهمته بمفرده 10% أو أكثر في إيرادات المجموعة لكلتا السنتين 2018 و 2017.

15. إيرادات عقارات استثمارية

إن تفاصيل الإيرادات المتعلقة بالإنشاءات والعقار الاستثماري هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
63,588,483	69,336,569	إيرادات من عقارات استثمارية
6,207,982	7,512,270	إيرادات من خدمات
1,155,000	1,411,719	أتعاب ترتيبات
4,727,868	5,141,239	خدمات إعلان
1,544,967	2,048,148	أخرى
<u>77,224,300</u>	<u>85,449,945</u>	

16. مصاريف عقارات استثمارية

إن تفاصيل المصاريف المتعلقة بالإنشاءات والعقارات الاستثمارية هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,185,252	5,637,192	إيجار أرض
5,388,360	5,638,065	إصلاح وصيانة
6,285,123	6,564,360	مصاريف تشغيلية عمومية
<u>16,858,735</u>	<u>17,839,617</u>	

17. 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.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

إن الأرصدة مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان المركز المالي المجموع هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		ذمم مدينة ومدفوعات مقدماً
		ذمم مستحقة من شركة زميلة (إيضاح 5)
		تحت الطلب
		خلال سنة واحدة
9,264,773	2,614,810	
16,018,295	-	
25,283,068	2,614,810	
		إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة.
		ذمم تجارية مدينة
		خلال سنة واحدة
76,153	1,753,136	
		المستحق لطرف ذي صلة
		مستحق إلى مساهم في شركة تابعة
		أكثر من سنة واحدة
9,433,933	11,656,913	
		ذمم تجارية دائنة وأخرى
		دفعات إيجار مستلمة مقدماً
		خلال سنة واحدة
1,564,978	2,113,924	

معاملات

إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة المتضمنة في بيان الدخل المجموع هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,277,661	15,951,507	إيرادات
267,077	415,638	مصاريف
251,150	360,333	أتعاب إدارة

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

إن مدفوعات أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا الآخرين خلال السنة هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
245,000	260,000	رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
30,625	32,500	مكافآت نهاية الخدمة للموظفين
275,625	292,500	

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 200,000 دينار كويتي (2017: 200,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

18. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
49,150,391	52,527,554	ربح السنة
أسهم	أسهم	
980,231,240	980,025,715	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
50.14 فلس	53.60 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة السابقة بلغت 52.66 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2018 (انظر إيضاح 9).

19. شركات تابعة

إن تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2018 هي كما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2017	2018		
	%	%		
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 الأهلية الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و
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 مبانى مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مبانى البحرين ذ.م.م.
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخليص جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة الري لوجستيك ش.م.ك.م
استثمارات عقارية	55	60	السعودية	شركة شمول القابضة ذ.م.م.

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

2017	2018	التفاصيل
دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات متداولة
4,980,153	2,377,792	موجودات غير متداولة
171,416,495	179,488,211	مطلوبات متداولة
(737,544)	(482,945)	مطلوبات غير متداولة
(24,477,218)	(30,971,055)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(90,709,132)	(90,256,786)	حصة غير مسيطرة
(60,472,754)	(60,155,217)	
-	-	الإيرادات
(578,119)	(1,044,989)	المصاريف
(578,119)	(1,044,989)	خسارة السنة
(332,928)	(626,993)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(245,191)	(417,996)	الخسارة العائدة إلى الحصة غير المسيطرة
(578,119)	(1,044,989)	خسارة السنة
(860,656)	(1,422,170)	صافي النقد الخارجي الناتج من الأنشطة التشغيلية
(524,956)	(7,744,353)	صافي النقد الخارجي الناتج من الأنشطة الاستثمارية
6,007,747	6,472,012	صافي النقد الداخلي الناتج من الأنشطة المالية
4,622,135	(2,694,511)	صافي التدفقات النقدية (الخارجية) / الداخلية

20. التزامات ومطلوبات محتملة

أ. اعتمدت إدارة المجموعة إنفاق رأسمالي مستقبلي متعاقد عليه كما في 31 ديسمبر 2018 بمبلغ 75,000,000 دينار كويتي (2017: 85,833,068 دينار كويتي).

ب. كما في 31 ديسمبر 2018، منحت المجموعة خطابات اعتماد وكفالات بنكية وكفالة تضامنية بمبلغ 2,242,856 دينار كويتي (2017: 512,681 دينار كويتي).

21. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من المستحق من الشركات الزميلة والذمم المدينة والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من المستحق لطرف ذي صلة والمطلوبات الأخرى غير المتداولة والقروض لأجل ودائني 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 حيث 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 المعتلة) في أسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات متماثلة؛
- 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.

31 ديسمبر 2018			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	2,302,745	-	2,302,745
-	1,514,448	552,901	2,067,349
-	3,817,193	552,901	4,370,094

31 ديسمبر 2017			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	4,145,455	1,774,204	5,919,659

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

إن الحركة على المستوى 3 من مستويات قياسات القيمة العادلة خلال السنة هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,774,609	1,774,204	كما في 1 يناير
(405)	-	خسارة ناتجة من استثمارات متاحة للبيع
-	674,965	شراء استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر
-	(842,713)	تكلفة الاستثمارات المباعة
-	(1,053,555)	التغير في القيمة العادلة
1,774,204	552,901	كما في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن مستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة وكذلك تحليل للحساسية الكمية في 31 ديسمبر 2018 مبينة على النحو التالي:

الموجودات المالية	القيمة العادلة كما في		معدل المتوسط المرجح	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة
	2018	2017				
استثمارات في أوراق مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر / المتاحة للبيع (المستوى 3 من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة)	دينار كويتي	دينار كويتي				
			5% -	نهب السوق	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 27,645 دينار كويتي (2017): 88,710 دينار كويتي
المجموع	552,901	1,774,204	10%			
	552,901	1,774,204				

22. إدارة المخاطر الأدوات المالية

تحتوي 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 هامة للتحقيق المستمر للربح بالمجموعة، كما أن كل فرد داخل المجموعة مسؤول عن انكشافات المخاطر المتعلقة بمسؤولياته. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق التي تنقسم بدورها لمخاطر أسعار الفائدة ومخاطر العملة 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 إخفاق الطرف المقابل في الوفاء بمتطلباته 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 إخفاق الأطراف المقابلة.

تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان على الذم المدينة الأخرى من المستأجرين والذم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والمستحق 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 للذم المدينة محدود نظراً لأن المجموعة لها حق تعاقدى لتناقص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من العملاء.

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية للمجموعة كما في تاريخ التقرير هو كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	المستحق من شركات زميلة
25,283,068	2,614,810	ذم مدينة وأخرى
6,935,115	13,190,647	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
14,369,841	18,002,302	
46,588,024	33,807,759	

مخاطر السيولة

تكمن مخاطر السيولة في الصعوبات التي قد تواجه أي مؤسسة في 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 ومقابلة تواريخ الاستحقاق لكل من الموجودات والمطلوبات المالية.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

يلخص الجدول التالي تواريخ استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصوصة في 31 ديسمبر 2018 و 2017 وفقاً لتواريخ الدفع التعاقدية وأسعار الفائدة السوقية الحالية.

المجموع	من 1 إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2018
دينار كويتي 16,124,692	دينار كويتي 11,618,801	دينار كويتي 3,367,192	دينار كويتي 1,138,699	قروض لأجل
347,565,630	324,872,556	16,792,627	5,900,447	داننو مرابحة
11,656,913	11,656,913	-	-	مستحق لطرف ذي صلة
21,297,448	21,297,448	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
25,701,494	-	14,553,546	11,147,948	ذمم تجارية دائنة وأخرى
422,346,177	369,445,718	34,713,365	18,187,094	مجموع المطلوبات
75,000,000	56,250,000	18,750,000	-	التزامات
المجموع	من 1 إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	31 ديسمبر 2017
دينار كويتي 20,643,657	دينار كويتي 16,038,205	دينار كويتي 3,443,301	دينار كويتي 1,162,151	قروض لأجل
300,674,098	261,797,418	31,280,062	7,596,618	داننو مرابحة
9,433,933	9,433,933	-	-	مستحق لطرف ذي صلة
36,567,259	36,567,259	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
16,174,221	-	7,144,818	9,029,403	ذمم تجارية دائنة وأخرى
383,493,168	323,836,815	41,868,181	17,788,172	مجموع المطلوبات
85,833,068	42,978,806	34,335,000	8,519,262	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنويع استثماراتها. لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر أسعار الفائدة

تنشأ من مخاطر أسعار الفائدة من مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الفائدة السوقية.

تنتج مخاطر أسعار الفائدة بالنسبة للمجموعة من التعرض لقروض لأجل بمعدلات عائمة ويتم تثبيتها وفقاً لمعدل خصم بنك الكويت المركزي.

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

إذا كانت أسعار الفائدة على القروض كما في 31 ديسمبر 2018 أكثر بمعدل 25 نقطة أساس، مع الحفاظ على جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 568,649 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 541,204 دينار كويتي). وإذا نقص معدل الفائدة بمعدل 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تقلب القيم العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية 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 موجودات أو مطلوبات المعترف بها بعملة غير العملة الوظيفية للمنشأة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

كما في 31 ديسمبر 2018، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5٪ مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، لانخفاض الدخل الشامل للسنة بمبلغ 7,644,741 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 6,191,034 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، فقد ينتج عنه أثر مساو لكنه عكسي على بيان الدخل الشامل.

أثر التغير في الدخل الشامل الأخر		العملة
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	الريال السعودي
5,314,182	7,520,600	الدينار البحريني
876,852	124,141	
6,191,034	7,644,741	

مخاطر التشغيل

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، لكنها من خلال الأطر العامة للضوابط ومن خلال المتابعة والاستجابة للمخاطر المحتملة، يمكن للمجموعة أن تدير هذه المخاطر. تشمل الضوابط الفصل الفعال بين المهام، وحق الدخول، والاعتماد، وإجراءات التسوية، وكذلك عمليات توعية وتقييم العاملين.

23. إدارة مخاطر رأس المال

من أهم أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال تأمين قدرتها على الاستمرار في مزاولة أعمالها لتحقيق عوائد للمساهمين وتوفير الهيكل الأفضل لرأس المال لتخفيض تكاليف رأس المال. لغرض احتساب معدل المديونية، تأخذ الإدارة في الاعتبار صافي الديون إلى حقوق الملكية. يمثل صافي الديون إجمالي القروض المبينة في بيان المركز المالي المجمع ناقصا النقد والأرصدة البنكية. كما في 31 ديسمبر 2018، بلغ إجمالي رأسمال المجموعة (صافي الدين + حقوق الملكية) لغرض إدارة رأس المال 770,270,805 دينار كويتي (31 ديسمبر 2017: 718,399,724 دينار كويتي). لغرض المحافظة على أو تعديل تركيبة رأس المال، يمكن أن تقوم الشركة الأم بزيادة رأس المال أو تعديل قيمة التوزيعات المدفوعة للمساهمي أو بيع الموجودات لتخفيض الديون. بموجب قوانين دولة الكويت، تقوم الشركة الأم بتحويل 10٪ من صافي الربح إلى رصيد الاحتياطي الإجمالي حتى يصل إلى 50٪ من رأس المال، مع وضع قيود على عملية التحويل.

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	قروض لأجل
19,000,000	15,000,000	مراوحة دائنة
269,642,137	288,279,312	النقد والأرصدة البنكية
(14,529,230)	(18,399,825)	صافي الدين
274,112,907	284,879,487	حقوق الملكية
444,286,817	485,391,318	معدل المديونية
62%	59%	

24. الأحكام المحاسبية الهامة والأسباب الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع تقديرات وافتراسات قد تؤثر في المبالغ الواردة في البيانات المالية المجمعة إذا قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. كما يتطلب من الإدارة ممارسة تقديراتها خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية الخاصة بالمجموعة. مبين أدناه التقديرات والافتراضات التي تعتبر جوهرية بالنسبة للبيانات المالية المجمعة:

رسمة تكلفة العقارات قيد التطوير

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - 31 ديسمبر 2018

تصنيف الموجودات المالية

السياسة المطبقة اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتحديد تصنيف الموجودات المالية بناءً على تقييم نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل من خلاله، وتقييم ما إذا كانت الشروط التعاقدية للأصل المالي تتعلق فقط بالمبلغ الأساسي والفوائد على أصل المبلغ القائم. يرجى الرجوع إلى إيضاح 2.15 تصنيف الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

السياسة المطبقة قبل 1 يناير 2018

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو "فروض ودمم مدينة"، محتفظ بها حتى أجل استحقاق الاستثمارات و "موجودات مالية متاحة للبيع" أو كمشتقات مصنفة كأدوات تحوط في التحوط الفعلي حسب الاقتضاء. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند الاعتراف المبدي.

انخفاض قيمة الموجودات المالية- المطبق اعتباراً من 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بتقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة لكافة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المضافة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر، باستثناء أدوات حقوق الملكية. ينطوي تحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة على استخدام ملحوظ للبيانات الداخلية والخارجية والاقتراضات. يرجى الرجوع إلى إيضاح 2 انخفاض قيمة الموجودات المالية للمزيد من المعلومات.

انخفاض قيمة الأهم المدينة - المطبقة قبل 1 يناير 2018

ترجع إدارة المجموعة دورياً البنود المصنفة على أنها ذمم مدينة وذلك لتحديد ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل مخصص للانخفاض في القيمة في بيان الدخل المجمع. تقوم الإدارة بتقدير مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. تستند تلك التقديرات إلى افتراضات بشأن عدة عناصر تتضمن درجات متفاوتة من الأحكام وعدم التأكد.

انخفاض قيمة الاستثمارات في أوراق مالية متاحة للبيع - المطبقة قبل 1 يناير 2018

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاضاً حاداً أو متواصلًا في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الحاد" أو "المتواصل" تتطلب أحكام هامة وتتضمن تقييم عوامل تشمل الصناعة وظروف السوق والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم.

تقييم استثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى واحدة مما يلي:

- معاملات حديثة على أسس تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
- التدفقات النقدية المتوقعة المخصومة بمعدلات حالية تنطبق على بنود ذات شروط وسمات مخاطر مشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى.

يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم إجراء تقديرات هامة.

انخفاض قيمة عقارات استثمارية

ترجع المجموعة القيم الدفترية لموجوداتها غير الملموسة 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.

استهلاك عقارات استثمارية وممتلكات ومعدات

تقوم إدارة المجموعة بتحديد الأعمار الإنتاجية ومبلغ الاستهلاك المتعلق بها. سيتغير مبلغ الاستهلاك المحتمل على السنة بشكل كبير إذا كان العمر الإنتاجي الفعلي يختلف عن العمر الإنتاجي المقدر للأصل.

25. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة كي تتوافق مع عرض السنة الحالية من دون أن تؤثر في صافي الربح أو حقوق الملكية المفصح عنهما سابقاً.