

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



الكويت

البيانات المالية المجمعة

وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين

31 ديسمبر 2021

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

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

تقرير عن تدقيق البيانات المالية المجمعة الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة المباني ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يُشار إليهم مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021، 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 2021، 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 بما في ذلك "المعايير الدولية للاستقلالية" (القواعد)، كما التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً للقواعد. باعتقادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفر أساساً لرأينا. أمور التدقيق الرئيسية

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

لدى المجموعة نفقات رأسمالية هامة تتعلق بإنشاء عقار ومعدات (إيضاح 3) وعقارات استثمارية (إيضاح 4). خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، بلغ مجموع النفقات المرسله 29,577,636 دينار كويتي. إن تحديد عناصر التكلفة المؤهلة للرسملة وتحديد وشطب التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ التي قد لا تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة يتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة. نظراً لأهمية النفقات الرأسمالية وأحكام الإدارة الهامة اللازمة لتحديد مدى قابلية التكاليف للرسملة، فقد وجدنا أن هذا الأمر هو أحد أمور التدقيق الرئيسية. إن سياسة الرسملة مبنية ضمن قسم السياسات المحاسبية المدرج ضمن إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة. شملت إجراءات التدقيق التي قمنا بها تقييم السياسات والعمليات والإجراءات التي تحكم رسملة تكاليف الإنشاء. قمنا بتقييم تصميم وتنفيذ أدوات الرقابة واختبرنا الفاعلية التشغيلية لأدوات الرقابة فيما يتعلق برسملة تكاليف الإنشاء. كما أجرينا فحص تحقيقي لعينة من التكاليف المرسله لكل عنصر من عناصر التكلفة وقمنا بمقارنتها بالأدلة المؤيدة لفهم طبيعة التكاليف المرسله ومراعاة ما إذا كانت متفقة مع السياسات المحاسبية المعمول بها. كما تحققنا من تحديد واحتساب معدل الرسملة على تكاليف الاقتراض المطبق وفقاً للسياسة المحاسبية ذات الصلة وأن تكاليف الاقتراض المرسله تتعلق بشكل مباشر بإنشاء الموجودات المؤهلة. كما تحققنا من أنه لم يعد يتم رسملة تكاليف الاقتراض الخاصة بالمشاريع المكتملة وأن التكاليف المتعلقة بالمشاريع قيد التنفيذ تستوفي ضوابط الرسملة ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، قمنا بالتقييم والتحقق من إفصاحات الإدارة المتعلقة بالتكاليف المرسله المتضمنة في إيضاحي 3 و4 من البيانات المالية المجمعة وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية.

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

معلومات أخرى واردة في التقرير السنوي للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2021، ولا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات الصادر بشأنها. وقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقبي الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى، ولا ولن نعبر بأي شكل عن تأكيد أو استنتاج بشأنها.

فيما يتعلق بأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي قراءة المعلومات الأخرى المحددة أعلاه، وتحديد ما إذا كانت المعلومات الأخرى غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا توصلنا، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها وفقاً للمعلومات الأخرى التي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقبي الحسابات، إلى وجود أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، فإنه يتعين علينا رفع تقرير حول تلك الوقائع. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمكلفين بالحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على 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 مجتمَع على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

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

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ وتصميم وتنفيذ إجراءات التدقيق التي تتناول تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية وملائمة توفر أساساً لرأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف الأخطاء المادية الناتجة عن الغش تفوق تلك الناتجة عن الخطأ؛ حيث أن الغش قد يشمل التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- تفهم نظم الرقابة الداخلية ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.

● تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولة التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها المعدة من قبل الإدارة.

● استنتاج مدى ملاءمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي وتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكيد مادي متعلق بأحداث أو ظروف قد تثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية، وذلك بناءً على أدلة التدقيق التي حصلنا عليها. وفي حال استنتاجنا وجود عدم تأكيد مادي، يتوجب علينا أن نلفت الانتباه في تقريرنا إلى الإفصاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإفصاحات غير كافية، يتوجب علينا تعديل رأينا. تستند استنتاجاتنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقريرنا. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن مزاولة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.

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

مسؤوليات مراقبي الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

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

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

تقرير عن المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وأننا 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 2021 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما اللاحقة، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وتعديلاتهما اللاحقة، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا، لم يرد إلى علمنا وجود أي مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010، بشأن هيئة أسواق المال وتعديلاته اللاحقة ولائحته التنفيذية خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2021، على وجه قد يؤثر مادياً في نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

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

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

الكويت في 3 فبراير 2022

عبدالكريم عبدالله السمدان

بدر عبدالله الوزان
ديلويت وتوش
الوزان وشركاه

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

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2021

دينار كويتي		ايضاح	
2020	2021		
			الموجودات
			الموجودات غير المتداولة
119,486,091	142,736,203	3	ممتلكات ومعدات
738,125,496	717,104,433	4	عقارات استثمارية
34,657,422	38,620,302	5	استثمارات في شركات زميلة
2,574,174	25,028,783	6	أصول حق الاستخدام
8,503,241	8,493,565	7	دفعات مسددة مقدماً
2,705,282	1,898,277	8	استثمارات في أوراق مالية
906,051,706	933,881,563		
			الموجودات المتداولة
304,475	433,824	27	مستحقات من شركات زميلة
19,915,665	12,213,298	7	ذمم مدينة وموجودات أخرى
38,575,085	139,220,291	9	نقد وأرصدة بنكية
58,795,225	151,867,413		
964,846,931	1,085,748,976		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
110,509,396	117,139,960	10	رأس المال
16,505,381	16,505,381	10	علاوة إصدار أسهم
56,983,846	62,834,202	10	احتياطي إجباري
56,983,846	62,834,202	10	احتياطي اختياري
5,369,599	5,079,637		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
(1,360,023)	(1,373,784)		احتياطي القيمة العادلة
(972,684)	(972,684)	10	احتياطيات أخرى
236,818,347	267,261,897		أرباح مرحلة
480,837,708	529,308,811		حقوق الملكية العائدة لمساهمي الشركة الأم
74,241,941	75,080,945	10	الحصص غير المسيطرة
555,079,649	604,389,756		مجموع حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
2,484,201	2,606,352		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
22,375,991	22,537,615	11	مطلوبات غير متداولة أخرى
1,413,655	17,912,659	14	التزامات عقد إيجار
3,000,000	2,500,000	12	قروض لأجل
287,505,339	332,689,664	13	دائنو مرابحة
316,779,186	378,246,290		
			المطلوبات المتداولة
162,796	5,944,052	14	التزامات عقد إيجار
5,000,000	3,000,000	12	قروض لأجل
39,172,222	47,407,486	13	دائنو مرابحة
48,653,078	46,761,392	15	ذمم تجارية دائنة وأخرى
92,988,096	103,112,930		
409,767,282	481,359,220		مجموع المطلوبات
964,846,931	1,085,748,976		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد عبد العزيز الشايح
رئيس مجلس الإدارة

شركة المباني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
بيان الدخل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

دينار كويتي		إيضاح	
2020	2021		
			الإيرادات
63,551,991	96,552,378	17	إيرادات من عقارات استثمارية
1,986,129	3,961,395	18	إيرادات من عمليات الفنادق
65,538,120	100,513,773		
			تكلفة الإيرادات
(20,150,075)	(20,369,856)	19	مصاريف عقارات استثمارية
(10,997,655)	(11,337,734)	4	استهلاك محمل على عقارات استثمارية
(2,034,732)	(3,144,989)		مصاريف عمليات الفنادق
(1,405,073)	(1,475,923)	3	استهلاك محمل على عقارات فندقية
(34,587,535)	(36,328,502)		
30,950,585	64,185,271		مُجمّل الربح
(236,030)	10,899	20	صافي ربح / (خسارة) من استثمارات
(4,231,219)	(2,999,456)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(5,103,163)	(5,117,955)		تكاليف تمويل
1,357,918	2,264,437		إيرادات أخرى
220,927	160,356	5	حصة في نتائج من شركات زميلة
22,959,018	58,503,552		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(208,670)	(526,244)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(582,025)	(1,464,780)		حصة ضريبة دعم العمالة الوطنية
(232,810)	(585,912)		حصة الزكاة
(370,000)	(550,000)	22	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة
21,565,513	55,376,616		ربح السنة
			العائد لـ:
21,769,398	55,405,390		مساهمي الشركة الأم
(203,885)	(28,774)		الحصص غير المسيطرة
21,565,513	55,376,616		
18.59 فلس	47.30 فلس	23	ربحية السهم الأساسية والمخفضة العائدة لمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان الدخل الشامل المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

دينار كويتي		
2020	2021	
21,565,513	55,376,616	ربح السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر:
		بنود لن يُعاد تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
		التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (إيضاح 26)
(4,820)	(13,761)	
		بنود معاد تصنيفها أو قد يُعاد تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
		فروق صرف نتيجة ترجمة عمليات أجنبية
421,615	(442,722)	(الخسارة الشاملة الأخرى) / الدخل الشامل الآخر للسنة
416,795	(456,483)	إجمالي الدخل الشامل للسنة
21,982,308	54,920,133	
		العائد لـ:
		مساهمي الشركة الأم
		الحصص غير المسيطرة
22,145,153	55,101,667	
(162,845)	(181,534)	
21,982,308	54,920,133	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

دينار كويتي

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح مرحلة	احتياطيات اخرى	احتياطي القيمة العادلة	احتياطي ترجمة عملات اجنبية	احتياطي أسهم خزينة	أسمم خزينة	احتياطي اختياري	احتياطي اجباري	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
555,079,649	74,241,941	480,837,708	236,818,347	(972,684)	(1,360,023)	5,369,599	-	-	56,983,846	56,983,846	16,505,381	110,509,396
55,376,616	(28,774)	55,405,390	55,405,390	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(456,483)	(152,760)	(303,723)	-	-	(13,761)	(289,962)	-	-	-	-	-	-
54,920,133	(181,534)	55,101,667	55,405,390	-	(13,761)	(289,962)	-	-	-	-	-	-
(6,630,564)	-	(6,630,564)	(6,630,564)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,020,538	1,020,538	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(11,700,712)	-	-	-	-	-	5,850,356	5,850,356	-	-
604,389,756	75,080,945	529,308,811	267,261,897	(972,684)	(1,373,784)	5,079,637	-	-	62,834,202	62,834,202	16,505,381	117,139,960
546,893,267	73,831,413	473,061,854	233,993,320	(972,684)	(1,361,203)	4,989,024	-	-	60,965,924	54,687,944	16,505,381	104,254,148
21,565,513	(203,885)	21,769,398	21,769,398	-	-	-	-	-	-	-	-	-
416,795	41,040	375,755	-	-	(4,820)	380,575	-	-	-	-	-	-
21,982,308	(162,845)	22,145,153	21,769,398	-	(4,820)	380,575	-	-	-	-	-	-
(14,573,532)	-	(14,573,532)	(14,573,532)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(6,000)	-	6,000	-	-	-	-	-	-	-
573,373	573,373	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,249,254)	-	(1,249,254)	-	-	-	-	-	(1,249,254)	-	-	-	-
1,453,487	-	1,453,487	-	-	-	-	204,233	1,249,254	-	-	-	-
-	-	-	1,890,409	-	-	-	(204,233)	-	(3,982,078)	2,295,902	-	-
-	-	-	(6,255,248)	-	-	-	-	-	-	-	-	6,255,248
555,079,649	74,241,941	480,837,708	236,818,347	(972,684)	(1,360,023)	5,369,599	-	-	56,983,846	56,983,846	16,505,381	110,509,396

كما في 1 يناير 2021
ربح / (خسارة) السنة
الدخل الشامل الآخر / (الخسارة الشاملة) الأخرى للسنة
إجمالي الدخل الشامل / (الخسارة الشاملة) السنة
صافي الخسارة من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
توزيعات أرباح لسنة 2019 (إيضاح 10)
الحركة على الحصص غير المسيطرة (إيضاح 10)
شراء أسهم خزينة
بيع أسهم خزينة
المحول إلى الاحتياطيات
إصدار أسهم منحة (إيضاح 10)
كما في 31 ديسمبر 2020
إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

دينار كويتي		إيضاح
2020	2021	
		الأنشطة التشغيلية
		ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وأتعاب مجلس الإدارة
22,959,018	58,503,552	تسويات لـ:
		استهلاك
13,211,705	13,697,757	3 و 4 و 6
311,364	4,464,417	
382,034	348,455	
(220,927)	(160,356)	5
236,030	(10,899)	20
(1,915,058)	-	7
5,103,163	5,117,955	
40,067,329	81,960,881	
		الحركة على الموجودات والمطلوبات التشغيلية:
(56,042)	(129,349)	مستحق من شركات زميلة
1,557,333	7,702,367	ذمم مدينة وموجودات أخرى
(3,375,467)	(3,932,239)	ذمم تجارية دائنة وأخرى
(1,078,240)	161,624	مطلوبات غير متداولة أخرى
37,114,913	85,763,284	التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(263,919)	(232,024)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وأتعاب مجلس الإدارة المدفوعة
(2,638,903)	(1,090,323)	صافي التدفقات النقدية الناتجة من الأنشطة التشغيلية
34,212,091	84,440,937	
		الأنشطة الاستثمارية
(19,553,709)	(24,127,967)	3 إضافات إلى ممتلكات ومعدات
(16,551,247)	(1,119,925)	4 إضافات إلى عقارات استثمارية
1,372,660	804,143	عائدات من بيع / استرداد استثمارات في أوراق مالية
-	1,020,669	عائدات من بيع أصول حق الاستخدام
-	(96,500,000)	استثمار في ودائع لأجل تتجاوز ثلاثة أشهر
-	14,267,889	مبلغ مسترد نتيجة تعويض عن أرض
(3,564,663)	(3,836,000)	5 الاستثمار الإضافي في شركة زميلة
(38,296,959)	(109,491,191)	صافي التدفقات النقدية المستخدمة في الأنشطة الاستثمارية
		الأنشطة التمويلية
2,500,000	2,500,000	قروض لأجل ممنوحة
(5,500,000)	(5,000,000)	قروض لأجل مسددة
25,000,000	81,406,222	تسهيلات مرابحة ممنوحة
(27,887,324)	(27,986,633)	تسهيلات مرابحة مدفوعة
-	(6,112,093)	سداد التزامات عقد إيجار
(194,085)	(379,166)	سداد فوائد محملة على التزامات عقد إيجار
(14,416,185)	(6,579,108)	10 توزيعات أرباح مدفوعة
(1,249,254)	-	شراء أسهم خزينة
1,453,487	-	عائدات من بيع أسهم خزينة
(9,709,135)	(9,429,100)	تكاليف تمويل مدفوعة
(30,002,496)	28,420,122	صافي التدفقات النقدية الناتجة من / (المستخدمة في) الأنشطة التمويلية
(34,087,364)	3,369,868	صافي الزيادة / (النقص) في النقد والنقد المعادل
89,376	775,338	أثر ترجمة عملات أجنبية
72,573,073	38,575,085	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
38,575,085	42,720,291	9 النقد والنقد المعادل في نهاية السنة
		معاملات غير نقدية
		إضافات إلى عقارات استثمارية تتعلق بمشاريع قيد التنفيذ في السعودية والمستحق السداد لحقوق الأقلية من المساهمين (إيضاح 4)
573,373	1,020,538	إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 30 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والأنشطة الرئيسية

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

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

إن الشركة الأم مدرجة في بورصة الكويت.

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

تمت الموافقة على إصدار هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى قرار مجلس الإدارة الصادر بتاريخ 3 فبراير 2022 وتخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

2. أساس الإعداد والسياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

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

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

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

إن الأثر المترتب على جانحة كوفيد-19 مفصح عنه في إيضاح 30.

2.2 مبدأ الاستمرارية

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

2.3 أثر التغييرات في السياسات المحاسبية نتيجة تطبيق المعايير الجديدة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 باستثناء التغييرات في السياسات المحاسبية الهامة، والأحكام والتفسيرات الهامة وإدارة المخاطر المالية التي تم الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة المرفقة. تُطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في سنة 2021، لكن دون أن ينتج عن ذلك أثر في البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

(أ) السياسات المحاسبية الهامة

يسري مفعولها على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021

طبقت المجموعة في السنة الحالية التعديلات التالية على المعايير الدولية للتقارير المالية والتفسيرات الصادرة عن المجلس والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021. لم ينتج عن تطبيق المعايير أي أثر جوهري على الإفصاحات أو المبالغ المفصح عنها في هذه البيانات المالية المجمعة.

إصلاح معدل الفائدة المعياري -
المرحلة 2: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ومعياري المحاسبة الدولي 39 والمعياري الدولي للتقارير المالية 7 والمعياري الدولي للتقارير المالية 4 والمعياري الدولي للتقارير المالية 16

تتيح هذه التعديلات للمنشآت أن تسجل آثار الانتقال من معدلات الفائدة المعيارية مثل معدلات الفائدة المعروفة بين البنوك (أيبور) إلى معدلات الفائدة المعيارية البديلة دون أن ينتج عن ذلك أي تأثيرات محاسبية لا توفر معلومات مفيدة لمستخدمي البيانات المالية.

تؤثر التعديلات على العديد من المنشآت وخاصة تلك التي لديها موجودات مالية أو مطلوبات مالية أو التزامات إيجار تخضع لإصلاح معدل الفائدة المعياري وتلك التي تطبق متطلبات محاسبة التحوط الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أو معيار المحاسبة الدولي 39 على علاقات التحوط التي تتأثر بالإصلاح.

- تُطبق التعديلات على جميع المنشآت وليست اختيارية.

- تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2021، مع السماح بالتطبيق المبكر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

إعفاءات الإيجار المتعلقة بجائحة كوفيد - 19 لما بعد تاريخ 30 يونيو 2021 - (المعيار الدولي للتقارير المالية 16) في مايو 2020، أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية ("المجلس") تعديلاً على المعيار الدولي للتقارير المالية 16 يعفي المستأجر من تقييم ما إذا كان إعفاء الإيجار المتعلق بجائحة كوفيد - 19 يعتبر تعديلاً لعقد الإيجار، ويُطبق على إعفاءات الإيجار التي يؤثر فيها أي تخفيض في دفعات الإيجار فقط على الدفعات المستحقة في الأساس في أو قبل 30 يونيو 2021. وفي مارس 2021، أصدر المجلس تمديداً لسريان الوسيلة العملية المطبقة على إعفاءات الإيجار التي يؤثر فيها أي تخفيض في دفعات الإيجار على الدفعات المستحقة في الأساس في أو قبل 30 يونيو 2022 شريطة استيفاء الشروط الأخرى لتطبيق الوسيلة العملية. وهذا هو التغيير الوحيد الذي أجري على الوسيلة العملية.

- تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 أبريل 2021، مع السماح بالتطبيق المبكر.

2.4 معايير صادرة لكن لم يسر مفعولها بعد

كما في تاريخ التصريح بهذه البيانات المالية، لم تطبق المجموعة المعايير الدولية للتقارير المالية التالية الجديدة والمعدلة الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد:

المعيار الدولي للتقارير المالية 17 عقود التأمين
تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1

تُرجم التعديلات تاريخ التطبيق المبني للمعيار الدولي للتقارير المالية 17 (إدخال التعديلات) إلى فترات التقرير السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023. تصنيف الالتزامات كمتداولة أو غير متداولة تُطبق التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 3 إطار المفاهيم كمرجع

تسري التعديلات على عمليات اندماج الأعمال التي يكون لها تاريخ استحواذ في أو بعد بداية الفترة السنوية الأولى التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022.

يُسمح بالتطبيق المبكر إذا طبقت المنشأة كافة المراجع الأخرى المحدثة (المنشورة مع إطار المفاهيم المحدث) في نفس الوقت أو قبله.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 16 الممتلكات والألات والمعدات - عائدات ما قبل الاستخدام المزمع

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 37 العقود المتوقعة خسارتها - تكلفة الوفاء بالعقد

تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 1 "تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة" والمعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" والمعيار الدولي للتقارير المالية 16 "عقود الإيجار" ومعيار المحاسبة الدولي 41 "الزراعة" يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2022، مع السماح بالتطبيق المبكر.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2018-2020

تمديد الإعفاء المؤقت من تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 4

الإفصاح عن السياسات المحاسبية يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 وبيان الممارسة 2 للمعايير الدولية للتقارير المالية

تعريف التقديرات المحاسبية يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2023.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 8

نتوقع الإدارة تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة في البيانات المالية المجمعة للمجموعة فيما يتعلق بفترة التطبيق المبني وأن تطبيق هذه المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة لن يؤثر مادياً في البيانات المالية المجمعة للمجموعة في فترة التطبيق المبني.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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

2.5.1 أساس التجميع

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

تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر بها فقط في حالة:

- السيطرة على الشركة المستثمر بها (على سبيل المثال: الحقوق القائمة التي تتيح لها قدرتها الحالية على توجيه أنشطة الشركة المستثمر بها)؛
 - التعرض للتغير في العوائد أو امتلاك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر بها للتأثير على مبلغ العائدات.
- إذا كان لدى المجموعة حقوق تصويت أقل من الأغلبية التصويتية أو حقوق مماثلة أخرى في الشركة المستثمر بها، عندها 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 إدراج الحصص غير المسيطرة في الشركة المستثمر بها بمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة في المبالغ المدرجة لصافي الموجودات المحددة للشركة المقتناة في تاريخ الاقتناء وبمقدار الحصة التناسبية العائدة للحصص غير المسيطرة من التغيرات في حقوق الملكية من تاريخ الاندماج. يتم توزيع مجموع الدخل الشامل على الحصص غير المسيطرة حتى لو نتج عن ذلك أن يكون لدى الحصص غير المسيطرة رصيد عجز. إن التغيرات في حصص ملكية الشركة الأم في الشركة التابعة والتي لا ينتج عنها فقد السيطرة يتم المحاسبة عنها كمعاملات 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 المجمع وبيان الدخل المجمع. 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 المجمع.

2.5.2 ممتلكات ومعدات

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

مباني	50 سنة
تجهيزات ومعدات مكتبية	5 سنوات
أدوات وسيارات	3 سنوات

إن الأراضي ملك حر لا يتم استهلاكها.

يتم تحميل مبالغ الصيانة والتصلية والاستبدال والتحسنات البسيطة كمصاريف عند تكبدها. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو بيع الموجودات في بيان الدخل المجمع.

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

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

2.5.3 عقارات استثمارية

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

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

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

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

2.5.4 استثمارات في شركات زميلة

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

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

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

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

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

2.5.5 انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان 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 المقتررة على قيمتها الحالية باستخدام معدل الخصم الذي يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المتعلقة بالأصل الذي لم يتم تعديل تقديرات تدفقاته النقدية المستقبلية.

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

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

2.5.6 الاعتراف وعدم الاعتراف بالموجودات والمطلوبات المالية

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

2.5.7 تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية

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

تقييم نموذج الأعمال

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

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

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

تحديد ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقيق دفعات من المبلغ الأصلي 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 التعاقدية للأدوات المالية تمثل دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط (اختبار تحقق دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط).

لأغراض هذا الاختبار، يُعرف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف المبني وقد يتغير خلال عمر الأصل المالي (على سبيل المثال عند وجود دفعات مسددة من المبلغ الأصلي 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 من المبلغ الأصلي والفائدة فقط، تطبق المجموعة أحكام، وتراعي العوامل ذات الصلة مثل العملة المقوم بها الأصل المالي والمدة المحدد عنها سعر الفائدة.

تصنف المجموعة موجوداتها المالية عند الاعتراف المبني 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 لتحصيل التدفقات النقدية التعاقدية؛ و
- أن ينشأ عن الشروط التعاقدية للأصل المالي تدفقات نقدية في تواريخ محددة، والتي تتمثل في دفعات من المبلغ الأصلي والفائدة فقط على المبلغ الأصلي القائم.

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

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها بغرض المتاجرة عند شرائها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القريب من خلال أنشطة المتاجرة أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح على المدى القريب. إضافة إلى ذلك، قد تلجأ المجموعة عند الاعتراف المبني إلى القيام على نحو غير قابل للإلغاء بتصنيف الأصل المالي الذي لا يستوفي متطلبات القياس بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر كأصل مالي مدرج بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا كان ذلك من شأنه أن يستبعد أو يحد بصورة ملحوظة من أي تباين محاسبي قد ينشأ خلاف ذلك. يدخل ضمن هذا التصنيف بعض أسهم حقوق الملكية التي تم الاستحواذ عليها بشكل رئيسي لغرض البيع أو إعادة الشراء على المدى القريب.

استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

عند الاعتراف المبني، قد تختار المجموعة تصنيف بعض استثماراتها في الأسهم على نحو غير قابل للإلغاء كأدوات حقوق ملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر عندما تستوفي تعريف حقوق الملكية طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض ولا يتم الاحتفاظ بها لغرض المتاجرة. يتم تحديد مثل هذا التصنيف على أساس كل أداة على حدة. إن أدوات حقوق الملكية المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها لاحقاً بالقيمة العادلة. لا يعاد إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من أدوات حقوق الملكية إلى بيان الدخل المجمع. ويتم الاعتراف بالتوزيعات في بيان الدخل، عندما يثبت الحق في استلامها، إلا في حالة 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 المترتبة من احتياطي القيمة العادلة إلى الأرباح المرحلة في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع.

2.5.8 انخفاض قيمة الموجودات المالية

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

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

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

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

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

الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

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

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

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

حالة التعثر

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

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

سياسة الشطب

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

المنهج العام

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

تطبق المجموعة نهج مكون من ثلاث مراحل لقياس الخسائر الائتمانية المتوقعة. وتطراً تغيرات على الموجودات من خلال المراحل الثلاثة استناداً إلى التغيير في الجدارة الائتمانية منذ الاعتراف المبني. تنتقل الموجودات المالية ذات الزيادة الملحوظة في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبني لكن لم تنخفض قيمتها الائتمانية إلى المرحلة 2 بدلاً من المرحلة 1 ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية حدوث تعثر للطرف المقابل خلال عمر الأصل. يتم اعتبار كافة الموجودات المالية الأخرى ضمن المرحلة 1 ما لم تنخفض قيمتها الائتمانية ويتم الاعتراف بالخسائر الائتمانية المتوقعة استناداً إلى احتمالية تعثر العميل خلال الـ 12 شهراً المقبلة. يتم اعتبار الموجودات المالية أنها منخفضة الجدارة الائتمانية عندما يكون هناك أثر ضار في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره لذلك الأصل المالي.

تقوم المجموعة باستخدام المعلومات المستقبلية استناداً إلى التغيرات المتوقعة في العوامل الاقتصادية الكبرى في تقييم كل من ارتفاع مخاطر الائتمان بصورة ملحوظة للأداة منذ الاعتراف المبني وقياس خسائر الائتمانية المتوقعة.

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

المنهج المبسط

تطبق المجموعة المنهج المبسط لقياس الخسائر الائتمانية على عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى من المستأجرين. تحدد المجموعة الخسائر الائتمانية المتوقعة على تلك البنود استنادًا إلى التجارب السابقة للخسائر الائتمانية وفقًا لحالة انقضاء الاستحقاق الخاصة بالمدينين والمعدلة حسب الاقتضاء كي تعكس التقديرات الحالية للظروف الاقتصادية المستقبلية.

2.5.9 قياس القيم العادلة

إن القيمة العادلة هي السعر الذي سيتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لنقل التزام في معاملة منظمة بين مشاركين في السوق في تاريخ القياس أي سعر البيع. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض 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 متاحًا.

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 وفقًا لمصلحتهم الاقتصادية.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.10 تكاليف الاقتراض

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

2.5.11 أسهم خزينة

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

2.5.12 مخصصات

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

2.5.13 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

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

2.5.14 النقد والنقد المعادل

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

2.5.15 الاعتراف بالإيرادات

إيرادات الخدمات

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

إيرادات التوزيعات

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

إيرادات الفوائد

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

الإيرادات الناتجة من عمليات الفندق

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

(أ) تحديد التزامات الأداء في عقد مجمع

تقدم المجموعة بعض خدمات الضيافة لعملائها كجزء من ترتيب فردي وقد تتضمن هذه الترتيبات التزامات أداء مختلفة تمثل أداء مهمة (مهام) متفق عليها تعاقدياً للعميل. وحددت المجموعة أن كل التزام من التزامات الأداء لديه القدرة على أن يكون منفصلاً لأن هذه الخدمات يمكن تحديدها بشكل منفصل عن الالتزامات الأخرى الواردة في العقد ويمكن للعميل الاستفادة من كل خدمة على حدة. علاوة على ذلك، حددت المجموعة أيضاً أن التعهدات بتقديم هذه الخدمات تعتبر منفصلة ضمن سياق كل عقد، ويتم تحديد سعر المعاملة بشكل منفصل بناءً على كل التزام، وأن هذه الخدمات ليست متضامنة أو مترابطة بشكل كبير. يتم توزيع أسعار المعاملات لكل التزام أداء بناءً على أسعار البيع المستقلة. وعندما لا يمكن ملاحظتها بصورة مباشرة، تقوم المجموعة بتقدير سعر المعاملة المنفصل لكل التزام أداء بناءً على التكلفة المتوقعة زائد هامش الربح.

(ب) تحديد سعر المعاملة

إن سعر المعاملة هو قيمة المقابل النقدي القابل للسداد والذي تتوقع المجموعة الحصول عليه لقاء الخدمات المتعهد بتقديمها للعميل. تحدد المجموعة سعر المعاملة من خلال النظر في شروط العقد والممارسات التجارية المعتادة.

(ج) تحديد توقيت الوفاء بالخدمات

خلصت المجموعة إلى أن الإيرادات من إشغال الغرف يتم الاعتراف بها بمرور الوقت في الفترة المحاسبية عند تقديم الخدمات، ويتم الاعتراف بالإيرادات من مبيعات الأطعمة والمرطبات لعملائها عند نقطة زمنية محددة في الوقت الذي يتم فيه تنفيذ الالتزامات وإيرادات الفنادق الأخرى المعترف بها عند تقديم هذه الخدمات.

(د) اعتبارات الطرف الأصيل مقابل الوكيل

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

2.5.16 عقود الإيجار

عندما تكون المجموعة هي الطرف المؤجر

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

عندما تكون المجموعة هي الطرف المستأجر

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

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

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

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

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

لم تُجر المجموعة أي من تلك التسويات خلال الفترات المعروضة.

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

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

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

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

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

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

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

2.5.17 العملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً 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 المجموع. يتم تسجيل فروق ترجمة البنود غير النقدية، مثل الأسهم المصنفة كموجودات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في احتياطي القيمة العادلة للاستثمارات ضمن حقوق الملكية.

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

2.5.18 مقاصة الأدوات المالية

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

2.5.19 توزيعات أرباح

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

2.5.20 ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

2.5.21 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

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

2.5.22 الزكاة

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

2.5.23 المطلوبات والموجودات المحتملة

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

2.5.24 المنح الحكومية

يتم الاعتراف بالمنح الحكومية عندما يكون هناك تأكيد معقول بأن المنحة سيتم الحصول عليها مع الالتزام بجميع الشروط الملحقة بها. عندما تتعلق المنحة بأحد بنود المصاريف، يتم الاعتراف بها كإيرادات على أساس منتظم على مدى الفترات التي يتم خلالها إثبات التكاليف ذات الصلة، التي يُقصد أن تعوضها المنحة، على أنها مصاريف. عندما تتعلق المنحة بأصل، يتم الاعتراف بها كإيرادات بمبالغ متساوية على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل ذي الصلة. عندما تتلقى المجموعة منحة تتعلق بالموجودات غير النقدية، يتم تسجيل الأصل والمنحة بمبالغ اسمية ويتم تحريرها في الربح أو الخسارة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأصل، بناءً على نمط استهلاك منافع الأصل الأساسي عن طريق أقساط سنوية متساوية.

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

3. ممتلكات ومعدات

دينار كويتي						
المجموع	أصول رأسمالية قيد التنفيذ	الات وسيارات	تركيبات ومعدات مكتبية	مباني	أراضي	التكلفة
10,321,983	-	455,906	9,360,119	189,355	316,603	في 1 يناير 2020
23,540,959	22,273,101	204,922	381,589	681,347	-	إضافات
93,525,403	31,931,755	-	1,365,402	54,899,496	5,328,750	المحول من عقارات استثمارية *
(12,032)	-	(12,032)	-	-	-	استبعادات
(16,469)	-	(49)	(16,757)	126	211	ترجمة عملات أجنبية
127,359,844	54,204,856	648,747	11,090,353	55,770,324	5,645,564	في 31 ديسمبر 2020
25,693,908	22,958,450	176,790	988,587	1,570,081	-	إضافات
(75,020)	-	-	(75,020)	-	-	استبعادات
-	(16,502)	-	16,502	-	-	المحول من أصول رأسمالية قيد التنفيذ
(24,812)	-	(226)	(23,330)	(470)	(786)	ترجمة عملات أجنبية
152,953,920	77,146,804	825,311	11,997,092	57,339,935	5,644,778	في 31 ديسمبر 2021
5,672,742	-	386,305	5,266,712	19,725	-	الاستهلاك المتراكم
2,214,050	-	45,904	1,053,459	1,114,687	-	في 1 يناير 2020
(12,032)	-	(12,032)	-	-	-	المحول على السنة
(1,007)	-	122	(1,042)	(87)	-	استبعادات
7,873,753	-	420,299	6,319,129	1,134,325	-	ترجمة عملات أجنبية
2,360,023	-	86,841	787,860	1,485,322	-	في 31 ديسمبر 2020
(14,066)	-	-	(14,066)	-	-	المحول على السنة
(1,993)	-	(239)	(1,700)	(54)	-	استبعادات
10,217,717	-	506,901	7,091,223	2,619,593	-	ترجمة عملات أجنبية
142,736,203	77,146,804	318,410	4,905,869	54,720,342	5,644,778	في 31 ديسمبر 2021
119,486,091	54,204,856	228,448	4,771,224	54,635,999	5,645,564	في 31 ديسمبر 2020

القيمة الدفترية

في 31 ديسمبر 2021

في 31 ديسمبر 2020

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

* خلال 2020، حولت المجموعة مبلغ 93,525,403 دينار كويتي (إيضاح 4) من عقارات استثمارية إلى ممتلكات ومعدات والتي تمثل عقار فندقى مكتمل البناء وأرض ومبنى لموظفي الفنادق السكنية بقيمة 61,593,648 دينار كويتي وفندق قيد الإنشاء بمبلغ 31,931,755 دينار كويتي.

تتضمن الأعمال الرأسمالية قيد التنفيذ إضافات بمبلغ 22,958,450 دينار كويتي، والتي تمثل التكاليف المتكبدة لإنشاء فنادق في المرحلة الرابعة من مجمع "الأفنيوز" التجاري. ويشمل ذلك تكاليف الاقتراض البالغة 1,402,503 دينار كويتي التي تمت رسملتها خلال السنة (31 ديسمبر 2020: 1,370,417 دينار كويتي) بمعدل رسملة يتراوح من 2.27% إلى 2.32% (31 ديسمبر 2020: 2.25% إلى 3.75%) وتتضمن الإضافات خلال الفترة معاملات غير نقدية بمبلغ 102,484 دينار كويتي على حساب الذمم الدائنة المحتجزة المصنفة ضمن حسابات وذمم دائنة أخرى في بيان المركز المالي المجموع.

تم توزيع مصروف استهلاك بمبلغ 1,475,923 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 1,405,073 دينار كويتي) على تكلفة الإيرادات ضمن بند مصاريف فندقية.

4. عقارات استثمارية

دينار كويتي		
2020	2021	
		التكلفة
892,797,683	819,576,916	في بداية السنة
20,360,175	5,049,105	إضافات
(55,539)	(464,545)	ترجمة عملات أجنبية
(93,525,403)	-	المحول إلى ممتلكات ومعدات (إيضاح 3)
-	(14,267,889)	مبلغ مسترد نتيجة تعويض عن أرض *
819,576,916	809,893,587	
		الاستهلاك المتراكم
(70,453,765)	(81,451,420)	في بداية السنة
(10,997,655)	(11,337,734)	المحمل على السنة
(81,451,420)	(92,789,154)	
738,125,496	717,104,433	القيمة الدفترية
%2 - %3.33	%2 - %3.33	معدلات الاستهلاك السنوي

تتضمن العقارات الاستثمارية ما يلي:

دينار كويتي		
2020	2021	
507,649,055	496,228,755	مجمع الأفنيوز في الكويت
8,679,506	8,623,994	عقارات أخرى في الكويت
221,796,935	212,251,684	عقارات قيد التطوير في السعودية
738,125,496	717,104,433	

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

تمثل الإضافات الجوهرية بشكل رئيسي تكلفة بمبلغ 5,049,105 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 20,201,257 دينار كويتي) متكبدة في حيازة وتطوير مشروعات عقارية في المملكة العربية السعودية. ويشمل هذا المبلغ تكلفة اقتراض تبلغ 2,908,642 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 3,235,555 دينار كويتي) تم رسملتها خلال السنة بمعدل رسملة يتراوح من 2.32% إلى 2.28% (31 ديسمبر 2020: 2.25% إلى 3.75%) لم يتم تحميل أي استهلاك نظراً لأن العقار قيد التطوير. تشمل الإضافات خلال الفترة معاملة غير نقدية بمبلغ 1,020,538 دينار كويتي (2020: 573,373 دينار كويتي) وتمثل مبالغ مستحقة لنسبة أقلية من المساهمين في عقارات استثمارية تم الاستحواذ عليها خلال الفترة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

قامت الإدارة بتقدير العمر الإنتاجي الاقتصادي لمجمع الأفنيوز، الكويت بنحو 50 سنة. تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة والفنادق في المرحلة الرابعة من مجمع "الأفنيوز" التجاري، الكويت (إيضاح 3) بتاريخ بيان المركز المالي المجمع بمبلغ 1,198,879,670 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 1,191,895,458 دينار كويتي). تستند القيم العادلة للعقارات الاستثمارية إلى تقييمات أجريت بواسطة مقيمين مستقلين معتمدين. فيما يتعلق بعقارات الكويت، فمن بين هؤلاء المقيمين بنك محلي والآخر مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة، وفيما يتعلق بعقارات السعودية، فإن المقيم هو مقيم محلي معتمد ذو شهرة واسعة. وتستند عملية التقييم إلى طرق تقييم مقبولة كطريقة مقارنة المبيعات ورسملة الإيرادات وطريقة السوق المقارنة. حيث أن مدخلات التقييم الجوهرية المستخدمة تعتمد على بيانات سوقية غير ملحوظة، يتم تصنيفها ضمن المستوى 3 من تسلسل مستويات قياس القيمة العادلة. لتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، يعتبر الاستخدام الحالي للعقارات هو أعلى وأفضل استخدام لها. خلال السنة، لم تكن هناك انتقالات بين المستويات.

إن عقد الإيجار المعني والذي بموجبه تم تشييد جزء كبير من مجمع الأفنيوز التجاري، الكويت قد تم تجديده خلال الفترة الحالية لمدة خمس سنوات تنتهي في سبتمبر 2025 دون تغيير كبير في الشروط والأحكام.

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

إن الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالعقارات الاستثمارية مبينة ضمن إيضاحي 17 و19 على التوالي.

5. استثمارات في شركات زميلة

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

حصة الملكية وحقوق التصويت		اسم الشركات الزميلة	النشاط الرئيسي	بلد التأسيس والعمليات
2020	2021			
%	%			
40	40	شركة إنجاز للمباني العقارية ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت
-	35	شركة جي 3 لإدارة وتطوير الأراضي والعقارات ذ.م.م.	استثمار وتطوير عقارات	الكويت
-	35	شركة الصروح ريزيدنسيز ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية	البحرين
-	35	شركة الصروح هوسبيتالتي ديفولوبمنت العقارية ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين
35	35	شركة الصروح للإدارة ذ.م.م.	تطوير عقارات وإدارة مباني سكنية ومراكز صناعية وتجارية	البحرين

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة:

دينار كويتي		
2020	2021	
30,658,604	34,657,422	الرصيد في 1 يناير
3,564,663	3,836,000	إضافات
220,927	160,356	حصة المجموعة في نتائج من شركات زميلة
213,228	(33,476)	احتياطي ترجمة عملات أجنبية
-	6,113,543	الاستحواذ على استثمار في الصروح هوسبيتالتي والصروح ريزيدنسيز
-	(6,113,543)	تحويل الاستثمار من شركة الصروح
34,657,422	38,620,302	الرصيد في 31 ديسمبر

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

دينار كويتي		
2020	2021	
8,150,328	10,737,842	الموجودات المتداولة
143,201,036	158,461,258	الموجودات غير المتداولة
(8,392,085)	(9,084,818)	المطلوبات المتداولة
(39,020,107)	(44,913,136)	المطلوبات غير المتداولة
103,939,172	115,201,146	حقوق الملكية
34,657,422	38,620,302	القيمة الدفترية للمجموعة من الاستثمار
3,838,602	4,143,843	الإيرادات
631,476	458,436	ربح السنة
220,927	160,356	حصة المجموعة في ربح السنة

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

6. أصول حق الاستخدام

دينار كويتي			
المجموع	أرض مستأجرة	مباني	
			التكلفة
2,625,059	1,398,136	1,226,923	في 1 يناير 2020
648,622	-	648,622	إضافات
1,880	969	911	ترجمة عملات أجنبية
3,275,561	1,399,105	1,876,456	في 31 ديسمبر 2020
27,946,407	27,725,793	220,614	إضافات
(1,391,589)	(1,391,589)	-	استيعادات
(8,579)	(7,516)	(1,063)	ترجمة عملات أجنبية
29,821,800	27,725,793	2,096,007	في 31 ديسمبر 2021
			الاستهلاك المتراكم
390,187	328,841	61,346	في 1 يناير 2020
311,364	29,713	281,651	المحمل على السنة
(164)	(73)	(91)	ترجمة عملات أجنبية
701,387	358,481	342,906	في 31 ديسمبر 2020
4,464,417	4,173,481	290,936	المحمل على السنة
(370,920)	(370,920)	-	استيعادات
(1,867)	(2,173)	306	ترجمة عملات أجنبية
4,793,017	4,158,869	634,148	في 31 ديسمبر 2021
			القيمة الدفترية
25,028,783	23,566,924	1,461,859	في 31 ديسمبر 2021
2,574,174	1,040,624	1,533,550	في 31 ديسمبر 2020

إن تحليل أجل استحقاق التزامات عقد الإيجار مبين في إيضاح 14. إن إجمالي التدفقات النقدية الخارجية لعقود الإيجار خلال السنة يبلغ 6,112,093 دينار كويتي (2020: 194,085 دينار كويتي).

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2020	2021	
311,364	305,548	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عمومية وإدارية)
-	4,158,869	مصروف استهلاك محمل على أصول حق الاستخدام (مُدرج ضمن مصاريف عقارات استثمارية)
311,364	4,464,417	

7. ذمم مدينة وموجودات أخرى

دينار كويتي		
2020	2021	
		غير متداولة
		دفعات مسددة مقدماً:
8,503,241	8,493,565	أتعاب ترتيب قرض
8,503,241	8,493,565	
		متداولة
11,606,507	7,120,129	إجمالي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين ناقصاً: الخسائر الائتمانية المتوقعة
(1,915,058)	(1,915,058)	صافي الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين
9,691,449	5,205,071	ذمم مدينة أخرى:
382,639	869,404	الموجودات المالية
2,835,387	3,362,804	الموجودات غير المالية
5,199,214	2,443,596	دفعات مقدمة لمقاولين وموردين
1,806,976	332,423	دفعات مسددة مقدماً
19,915,665	12,213,298	

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

إن الأرصدة المتمثلة في عقود الإيجار والذمم المدينة الأخرى المستحقة من المستأجرين هي بضمان جزئي مقابل ودائع تأمينات. لدى المجموعة حق تعاقدى لتقاص أي مبالغ متعثرة السداد مقابل ودائع التأمينات المستلمة من المستأجرين.

8. استثمارات في أوراق مالية

دينار كويتي		
2020	2021	
1,831,794	1,818,033	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,831,794	1,818,033	أسهم مسعرة (إيضاح 26)
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الربح أو الخسارة
873,488	80,244	صناديق محلية غير مسعرة
873,488	80,244	
2,705,282	1,898,277	

9. نقد وأرصدة بنكية

دينار كويتي		
2020	2021	
72,742	9,118	نقد بالصندوق
19,067,936	36,233,037	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك
19,434,407	6,478,136	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر
38,575,085	42,720,291	النقد والنقد المعادل وفقاً لبيان التدفقات النقدية المجمع
-	96,500,000	ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر
38,575,085	139,220,291	

إن الودائع مقومة بالدينار الكويتي ومودعة لدى بنوك تجارية محلية. كما في 31 ديسمبر 2021، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على هذه الودائع من 1.03% إلى 2.15% (31 ديسمبر 2020: 1.125% إلى 1.5% سنوياً).

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

دينار كويتي		
2020	2021	
36,822,708	120,552,542	دينار كويتي
109,243	106,164	دولار أمريكي
715,391	15,067,188	ريال سعودي
927,743	3,494,397	عملات أخرى
38,575,085	139,220,291	

10. حقوق الملكية والاحتياطيات

رأس المال وعلوّة إصدار أسهم

كما في 31 ديسمبر 2021، يبلغ رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 117,139,960 دينار كويتي مكوناً من 1,171,399,599 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم، وقد تم التأشير على ذلك في السجل التجاري لدى وزارة التجارة والصناعة بتاريخ 8 مارس 2021 (31 ديسمبر 2020: 110,509,396 دينار كويتي مكوناً من 1,105,093,962 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم). تمثل علوّة الإصدار الفائض عن القيمة الاسمية المحصلة من إصدار الأسهم وهي غير قابلة للتوزيع.

وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين في اجتماعها المنعقد بتاريخ 8 مارس 2021 على توزيعات نقدية بواقع 6 فلس لكل سهم بمبلغ 6,630,564 دينار كويتي (2020: 14 فلس لكل سهم بمبلغ 14,573,532 دينار كويتي) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2020 و6% أسهم منحة بواقع 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 66,305,637 سهم (2020: 62,552,488 سهم (6%)) على المساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية اللازمة.

اقترح مجلس الإدارة توزيعات نقدية بواقع 14% بقيمة 14 فلس لكل سهم (2020: 6% بقيمة 6 فلس لكل سهم) من رأس المال المدفوع كما في 31 ديسمبر 2021 للمساهمين المسجلين كما في تاريخ موافقة الجهات الرقابية بالإضافة إلى توزيع أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 6,630,564 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 70,283,975 سهم (31 ديسمبر 2020: أسهم منحة بواقع 6% بقيمة 6,630,564 دينار كويتي بمقدار 6 أسهم لكل 100 سهم بإجمالي 66,305,637 سهم) للمساهمين المسجلين بتاريخ موافقة الجهات الرقابية على توزيعات أسهم منحة. يخضع هذا الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

احتياطي إجباري

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

احتياطي اختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، 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 أي قيود على التوزيع من الاحتياطي الاختياري.

أسهم خزينة

خلال السنة، باعت الشركة الأم جميع أسهم الخزينة وتم تحويل الرصيد الناتج في احتياطي أسهم الخزينة إلى الاحتياطي الاختياري.

احتياطيات أخرى

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

الحصص غير المسيطرة

تتضمن الحصص غير المسيطرة نم داتنة لمساهمي شركة تابعة بمبلغ 14,674,740 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 14,101,367 دينار كويتي). خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019، تم تحويل مبلغ 11,656,913 دينار كويتي من مستحق لطرف ذي صلة إلى حقوق الملكية إذ وافق حاملو أسهم الأقلية والشركة التابعة على أن هذه المبالغ مستحقة السداد وفقاً لرؤية الشركة التابعة. وبناء عليه، فقد صنّفت كحصص غير مسيطرة ضمن حقوق الملكية.

11. مطلوبات غير متداولة أخرى

دينار كويتي		
2020	2021	
22,375,991	22,537,615	ودائع تأمينات
22,375,991	22,537,615	

12. قروض لأجل

دينار كويتي		
2020	2021	
3,000,000	2,500,000	غير متداولة
5,000,000	3,000,000	متداولة
8,000,000	5,500,000	

يمثل هذا البند تسهيلات من بنوك تجارية محلية بالدينار الكويتي. وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2021، تراوحت معدلات الفائدة الفعلية على القروض لأجل من 2.25% إلى 2.5% (31 ديسمبر 2020: من 2.25% إلى 3.25%) سنوياً.

13. دائنو مرابحة

يمثل هذا البند تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل بنوك إسلامية وتستحق السداد خلال فترة تتراوح من سنة إلى سبع سنوات. كما في 31 ديسمبر 2021، تراوحت التكلفة الفعلية لدائني المرابحة من 2.21% إلى 2.5% (31 ديسمبر 2020: من 2.25% إلى 3.75%) سنوياً.

14. التزامات عقد إيجار

دينار كويتي		
2020	2021	
162,796	5,944,052	متداولة
1,413,655	17,912,659	غير متداولة
1,576,451	23,856,711	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

تحليل آجال الاستحقاق:

دينار كويتي		
2020	2021	
162,796	5,944,052	سنة واحدة
166,914	5,939,281	سنتين
171,187	5,934,682	3 سنوات
175,620	5,249,409	4 سنوات
180,219	186,661	5 سنوات
719,715	602,626	أكثر من 5 سنوات
1,576,451	23,856,711	

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

فيما يلي المبلغ المعترف به في بيان الدخل المجموع:

دينار كويتي		
2020	2021	
38,878	324,855	مصروف فائدة محمل على التزامات عقد إيجار (مُدرج ضمن تكاليف تمويل)
1,645	54,311	مصروف فائدة محمل على التزامات عقد إيجار (مُدرج ضمن تكاليف إدارية)

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

15. ذمم تجارية دائنة وأخرى

دينار كويتي		
2020	2021	
1,573,420	1,415,784	ذمم تجارية دائنة
12,795,772	12,693,288	محتجزات دائنة
867,332	1,144,303	مستحق لمقاولين ومستحقات مشروع
3,076,777	2,505,961	إيرادات غير مكتسبة
12,305,129	7,832,182	إيجار مستلم مقدماً
1,053,542	2,540,155	مستحق السداد لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
705,428	698,105	توزيعات مستحقة السداد
16,275,678	17,931,614	ذمم دائنة أخرى
48,653,078	46,761,392	

شركة المياني ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

تقرير القطاعات 16

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

- ❖ عمليات الإثراء والعقارات: وتشمل تاجير العقارات والطورير العقاري وتاجير المشاريع ونشاط المقاولات لمشروعات المجموعة أو للغير.
- ❖ عمليات الفندق: تتكون من الخدمات الفندقية المقدمة من خلال فندق هيلتون جاردن إن - الكويت.
- ❖ الاستثمارات المالية: وتشمل أنشطة الاستثمارات في محافظ وأسهم وأدوات مالية داخل الكويت وخارجها سواء من قبلها أو عن طريق شركات متخصصة.

المجموع	دينار كويتي		استثمارات مالية		عمليات الفئاق		استثمار عقاري وإثرائي			
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021		
67,116,965	102,949,465	1,357,918	2,264,437	-	10,899	1,986,129	3,961,395	63,772,918	96,712,734	إيرادات القطاع
(45,551,452)	(47,572,849)	(1,461,630)	(3,780,612)	(236,030)	-	(3,488,443)	(4,771,414)	(40,365,349)	(39,020,823)	مصاريف القطاع
21,565,513	55,376,616	(103,712)	(1,516,175)	(236,030)	10,899	(1,502,314)	(810,019)	23,407,569	57,691,911	نتائج القطاع
964,846,931	1,085,748,976	6,679,078	6,539,953	2,705,282	1,898,277	118,245,549	137,629,877	837,217,022	939,680,869	موجودات القطاع
409,767,282	481,359,220	1,990,447	1,924,640	-	-	12,092,016	12,693,288	395,684,819	466,741,292	مطلوبات القطاع

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

17. إيرادات من عقارات استثمارية

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

دينار كويتي		
2020	2021	
45,585,647	77,827,274	إيرادات من عقارات استثمارية
8,014,417	8,105,967	إيرادات من خدمات
3,221,704	1,350,384	أتعاب ترتيب
3,101,816	5,217,923	خدمات إعلان
3,628,407	4,050,830	أخرى
63,551,991	96,552,378	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

إيرادات معترف بها بمرور الوقت

3,628,407	4,050,830
14,337,937	14,674,274

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

18. إيرادات من عمليات فنادق

خلال السنة، استهلكت الإدارة عمليات الفنادق من خلال أحد فنادقها في المرحلة الرابعة من المجمع التجاري "الأفنيوز". إن الفندق مملوك لشركة الراي العقارية ش.م.ك.و ("المالك")، وهي شركة تابعة للمجموعة وتديرها شركة هيلتون العالمية ("المشغل") بموجب شروط اتفاقية الإدارة المؤرخة 23 أغسطس 2016 ("اتفاقية الإدارة").

دينار كويتي		
2020	2021	
1,638,347	3,226,415	إيرادات من حجوزات غرف
165,036	497,409	أغذية ومشروبات
182,746	237,571	أخرى
1,986,129	3,961,395	

توقيت الاعتراف بالإيرادات:

إيرادات معترف بها عند نقطة زمنية محددة

19. مصاريف عقارات استثمارية

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

دينار كويتي		
2020	2021	
5,868,315	5,658,564	إيجار أرض
6,122,362	7,128,221	إصلاح وصيانة
8,159,398	7,583,071	مصاريف تشغيلية عمومية
20,150,075	20,369,856	

20. صافي ربح / (خسارة) من استثمارات

دينار كويتي		
2020	2021	
(236,030)	10,899	أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
(236,030)	10,899	

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

21. مصاريف عمومية وإدارية

دينار كويتي		
2020	2021	
274,929	463,233	تكاليف موظفين
808,978	760,464	استهلاك محمل على ممتلكات ومعدات
311,364	305,548	إطفاء أصول حق استخدام (إيضاح 6)
48,638	150,502	أتعاب إدارة
126,793	117,247	مصاريف إيجار
1,915,058	-	الخسائر الائتمانية المتوقعة على ذمم مدينة وموجودات أخرى (إيضاح 7)
745,459	1,202,462	موجودات أخرى
4,231,219	2,999,456	

22. معاملات مع الأطراف ذات الصلة

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

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

دينار كويتي		
2020	2021	
1,042,885	920,193	أصول حق الاستخدام مباني إدارية
304,475	433,824	ذمم مدينة ودفعات مسددة مقدماً مستحقات من شركة زميلة تحت الطلب إن المبلغ المستحق غير محمل بالفائدة.
1,075,617	965,793	التزامات عقد إيجار
328,900	461,917	ممتلكات ومعدات أعمال رأسمالية قيد التنفيذ
2,591,667	2,183,003	ذمم تجارية دائنة وأخرى دفعات إيجار مستلمة مقدماً خلال سنة واحدة المعاملات

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

دينار كويتي		
2020	2021	
10,137,401	14,871,210	إيرادات
630,648	116,144	مصاريف
587,020	877,229	أتعاب إدارة

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

مدفوعات موظفي الإدارة العليا

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

دينار كويتي	
2020	2021
911,000	976,000
83,100	107,734
994,100	1,083,734

رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة البالغة 550,000 دينار كويتي (2020: 370,000 دينار كويتي) تخضع لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية.

23. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

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

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

دينار كويتي	
2020	2021
21,769,398	55,405,390

ربح السنة العائد لمساهمي الشركة الأم

أسهم	
2020	2021
1,171,399,599	1,171,399,599
(462,068)	(426)
1,170,937,531	1,171,399,173
18.59 فلس	47.30 فلس

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة:

أسهم مصدرة *

أسهم خزينة **

المجموع

ربحية السهم الأساسية والمخفضة

* يتضمن المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة المصدرة تعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2020. إن ربحية السهم الأساسية والمخفضة المسجلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2020 بلغت 19.71 فلس قبل التعديل بأثر رجعي على عدد أسهم المنحة الصادرة في 2020.

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

24. شركات تابعة

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة للمجموعة في 31 ديسمبر 2021:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية وحق التصويت		بلد التأسيس	اسم الشركة التابعة
	2020	2021		
	%	%		
تجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	الشركة الكويتية للمباني الجاهزة ش.ش.و
استثمارات عقارية	100	100	الكويت	شركة عقارات الري ش.ش.و الشركة الأهلية الثانية للتجارة العامة والمقاولات ش.ش.و
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	الكويت	شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م
استثمارات	100	100	الكويت	شركة الدائري الخامس ش.ش.و
استثمارات وتجارة عامة ومقاولات	100	100	مصر	شركة مباني مصر للتنمية العقارية ليمتد
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة مباني البحرين ذ.م.م.
استثمارات عقارية	100	100	البحرين	شركة الأفنيوز للدعاية والإعلان والنشر والتوزيع والإنتاج الفني ش.ش.و (المملوكة من قبل شركة الأفنيوز القابضة ش.م.ك.م)
دعاية وإعلان ونشر وتوزيع وإنتاج فني	100	100	الكويت	شركة الري لوجستिका ش.م.ك.م
إنشاء وإدارة جميع أنواع المخازن ونقل وتوزيع وتخليص جمركي	98.2	98.2	الكويت	شركة شمول القابضة ذ.م.م.
استثمارات عقارية	60	60	السعودية	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

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

دينار كويتي		
2020	2021	
		التفاصيل
824,630	1,330,467	الموجودات المتداولة
212,552,398	200,204,525	الموجودات غير المتداولة
(216,618)	(286,662)	المطلوبات المتداولة
(63,459,416)	(51,668,148)	المطلوبات غير المتداولة
(89,558,091)	(89,621,261)	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة
(60,142,903)	(59,958,921)	الحصاص غير المسيطرة
-	338,457	إيرادات أخرى
(506,643)	(416,509)	المصاريف
(506,643)	(78,052)	خسارة السنة
(303,986)	(46,831)	الخسارة العائدة لمالكي الشركة
(202,657)	(31,221)	الخسارة العائدة للحصاص غير المسيطرة
(506,643)	(78,052)	خسارة السنة
960,632	(52,970)	صافي النقد الخارجي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التشغيلية
(9,740,797)	12,720,484	صافي النقد الخارجي الناتج من / (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
8,281,341	(12,194,281)	صافي النقد الداخلي (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية
(498,824)	473,233	صافي النقد (الخارجي)

25. التزامات ومطلوبات محتملة

أ) كما في 31 ديسمبر 2021، بلغت الالتزامات الرأسمالية القائمة 45,579,664 دينار كويتي (2020: 19,592,814 دينار كويتي).
ب) كما في 31 ديسمبر 2021، مُنحت المجموعة خطابات اعتماد وكفالات بنكية وكفالة تضامنية قائمة بمبلغ 7,253,196 دينار كويتي (2020: 8,577,273 دينار كويتي).

26. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية. تتكون الموجودات المالية من الذمم المدينة المستحقة من الشركات الزميلة وعقود الإيجار والمبالغ الأخرى مستحقة القبض من المستأجرين والذمم المدينة الأخرى المصنفة بطبيعتها كموجودات مالية والاستثمار في أوراق مالية والنقد والأرصدة البنكية. تتكون المطلوبات المالية من التزامات عقد الإيجار والقروض لأجل ودائنو المراجعة وذمم تجارية دائنة وأخرى.

القيمة العادلة

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

دينار كويتي			
المجموع	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1
31 ديسمبر 2021			
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
80,244	-	80,244	-
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,818,033	1,818,033	-	-
1,898,277	1,818,033	80,244	-
31 ديسمبر 2020			
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة
873,488	-	873,488	-
			استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
1,831,794	1,831,794	-	-
2,705,282	1,831,794	873,488	-

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

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

دينار كويتي		
2020	2021	
1,870,015	1,831,794	في 1 يناير
(33,401)	-	تكلفة الاستثمارات المباعة
(4,820)	(13,761)	التغير في القيمة العادلة
1,831,794	1,818,033	في 31 ديسمبر

إن المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة في قياس القيمة العادلة المصنفة ضمن مستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة وكذلك تحليل للحساسية الكمية كما في 31 ديسمبر 2021 مبينة على النحو التالي:

دينار كويتي						
القيمة العادلة كما في	معدل المتوسط المرجح	أساليب التقييم والمدخلات الرئيسية	المدخلات الجوهرية غير الملحوظة	حساسية المدخلات غير الملحوظة للقيمة العادلة	2020	2021
الموجودات المالية						
استثمارات في أوراق مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (المستوى 3 من مستويات قياس القيمة العادلة)		نهج السوق	خصم بسبب قلة القابلية للتسويق	قد ينتج عن الزيادة (النقص) في معدل الخصم بواقع 5% زيادة (نقص) في القيمة العادلة بمبلغ 90,902 دينار كويتي (2020):	1,831,794	1,818,033
المجموع				91,590 دينار كويتي)	1,831,794	1,818,033

27. إدارة مخاطر الأدوات المالية

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

مخاطر الائتمان

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

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

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

دينار كويتي		
2020	2021	
304,475	433,824	ذمم مدينة مستحقة شركات زميلة
10,074,088	6,074,475	ذمم مدينة وموجودات أخرى
38,502,343	139,211,173	حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك وودائع لأجل لدى البنوك
48,880,906	145,719,472	

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

دينار كويتي					
31 ديسمبر 2020			31 ديسمبر 2021		
المنهج	مجمّل القيمة الدفترية عند التّعثر	الخسائر المتوقعة	صافي القيمة الدفترية	الخسائر المتوقعة	صافي القيمة الدفترية
حسابات جارية وتحت الطلب لدى البنوك	عام	36,233,037	-	19,067,936	19,067,936
ودائع ذات آجال استحقاق أصلية حتى ثلاثة أشهر	عام	6,478,136	-	19,434,407	19,434,407
ودائع ذات آجال استحقاق أصلية تتجاوز ثلاثة أشهر	عام	96,500,000	-	-	-
الإيجار والمبالغ الأخرى	مبسّط	7,120,129	(1,915,058)	9,691,449	(1,915,058)
مستحقة القبض من المستأجرين	عام	869,404	-	382,639	382,639
ذمم مدينة أخرى مصنفة بطبيعتها كموجودات مالية	عام	433,824	-	304,475	304,475
مستحقات من شركات زميلة	عام	147,634,530	(1,915,058)	48,880,906	(1,915,058)
		145,719,472		50,795,964	145,719,472

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

يوضح الجدول التالي الحركة على مخصص الخسارة الذي تم الاعتراف به لعقود الإيجار ومبالغ أخرى مستحقة من مستأجرين:

دينار كويتي	مخصص الخسارة كما في 31 ديسمبر 2020
1,915,058	الزيادة في مخصص الخسارة
-	مخصص الخسارة كما في 31 ديسمبر 2021
1,915,058	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر عدم قدرة أي مؤسسة على الحصول على أموال للوفاء بالتزاماتها. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السيولة بالاحتفاظ برصيد كاف من النقد والأرصدة البنكية وتسهيلات الاقتراض وعن طريق المراقبة المستمرة للتدفقات النقدية المتوقعة والفعلية. يلخص الجدول التالي آجال استحقاق مطلوبات المجموعة غير المخصومة في 31 ديسمبر 2021 و2020 وفقاً لتواريخ السداد التعاقدية.

دينار كويتي				31 ديسمبر 2021
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
5,533,534	2,500,000	2,016,890	1,016,644	قروض لأجل
409,950,710	354,292,448	47,234,736	8,423,526	دائنو مرابحة
22,537,615	22,537,615	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
41,435,171	-	12,693,288	28,741,883	ذمم تجارية دائنة وأخرى
479,457,030	379,330,063	61,944,914	38,182,053	مجموع المطلوبات
45,579,664	-	45,579,664	-	التزامات

دينار كويتي				31 ديسمبر 2020
المجموع	من سنة إلى 7 سنوات	من 3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	
8,117,740	3,016,705	3,067,747	2,033,288	قروض لأجل
353,628,924	307,292,821	42,359,770	3,976,333	دائنو مرابحة
22,375,991	22,375,991	-	-	مطلوبات غير متداولة أخرى
33,271,171	-	12,795,772	20,475,399	ذمم تجارية دائنة وأخرى
417,393,826	332,685,517	58,223,289	26,485,020	مجموع المطلوبات
19,592,814	-	19,592,814	-	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تقوم المجموعة بإدارة مخاطر السوق عن طريق تنوع استثماراتها. لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم.

مخاطر معدلات الفائدة

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

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

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة - للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021

كما في 31 ديسمبر 2021، إذا كانت معدلات الفائدة على القروض أكثر بواقع 25 نقطة أساس، مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان ربح السنة أقل بمبلغ 948,252 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 926,269 دينار كويتي). وإذا انخفض معدل الفائدة بواقع 25 نقطة أساس لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على الربح.

مخاطر العملات الأجنبية

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

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

كما في 31 ديسمبر 2021، في حال انخفاض الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني مع بقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة، لكان الدخل الشامل للسنة أقل بمبلغ 856,463 دينار كويتي (31 ديسمبر 2020: 816,094 دينار كويتي) بشكل رئيسي نتيجة خسارة صرف العملات الأجنبية لشركاتها التابعة في المملكة العربية السعودية والبحرين. وإذا ارتفع الدينار الكويتي بواقع 5% مقابل الريال السعودي والدينار البحريني والدرهم الإماراتي، لكان الأثر مساوياً ولكن عكسياً على بيان الدخل الشامل المجمع.

دينار كويتي		العملة
أثر التغيير على الدخل الشامل الأخر		
2020	2021	
24,405	46,812	ريال سعودي
55,357	54,723	دينار بحريني
736,332	754,928	درهم إماراتي
816,094	856,463	

مخاطر التشغيل

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

28. إدارة مخاطر رأس المال

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

دينار كويتي		
2020	2021	
8,000,000	5,500,000	قروض لأجل
326,677,561	380,097,150	دائنو مرابحة
1,576,451	23,856,711	التزام عقد إيجار
(38,575,085)	(42,720,291)	ناقصاً: نقد وأرصدة بنكية
297,678,927	366,733,570	صافي الدين
555,079,649	604,389,756	حقوق الملكية
852,758,576	971,123,326	الإجمالي
%35	%38	معدل المديونية

29. الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

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

رسلة تكلفة العقارات قيد التطوير

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

انخفاض قيمة الموجودات الملموسة والأعمار الإنتاجية

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

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

خيارات التمديد والإنهاء في عقود الإيجار

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

30. الأثر المترتب على وباء كوفيد - 19

ما تزال المتغيرات المستقبلية المرتبطة بوباء كوفيد 19 غير مؤكدة نظراً لطبيعته المتطورة (موجات جديدة مستمرة من العدوى، والقيود الجديدة، والمتحورات الناشئة، ومدى فعالية اللقاحات وعمليات طرحها وانتشارها). كما أن مدى الأثر المترتب على هذه الأزمة في المنطقة وما يتعلق بها من سياسات وتدابير داعمة غير معلوم بشكل تام.

عانى الاقتصاد من عواقب وخيمة بعد تدشين الحزمة الأولى من الإجراءات الاحترازية في مارس 2020 وحتى الآن. ولتحديد آثار وباء كوفيد 19 على عمليات المجموعة، فمن الضروري دراسة الوضع قبل الوباء مروراً ببداية الوباء وصولاً إلى الوضع الراهن في الوقت الحالي. إن توافر تنبؤات قوية بشأن الاقتصاد الكلي في المنطقة محدود مما يضيف صعوبة على طرح توقعات بشأن التعافي الكامل. ورغم ذلك، تشير البيانات المتوفرة حالياً إلى أن معظم مجالات الأعمال سوف تتعافى بوتيرة أكثر بطئاً مقارنة بمتوسط الاقتصاد الكلي.

إن التوقف المفاجئ في مجال الإنشاءات وأنشطة العقارات بسبب القيود الاحترازية المفروضة نتيجة كوفيد 19 وما صاحبه من انخفاض في مجال الاستثمار قد أدى إلى تدهور في أداء القطاعات الاقتصادية في المنطقة خلال 2020. يُعد هذا القطاع واحداً من المساهمين الرئيسيين في الناتج المحلي الإجمالي للمنطقة. غير أن البيانات المتوفرة تفيد أن القطاع قد تعافى سريعاً ولم يشهد أي تدهور ملحوظ خلال 2021.

أجرت المجموعة تقييماً لتداعيات كوفيد 19 على النتائج المالية للمجموعة، في ضوء التوجهات التي تضمنتها المعايير الدولية للتقارير المالية، وأدرجت النتائج في هذه البيانات المالية المجمعة، كما أوضحت التغييرات المتعلقة بالأحكام والتقديرات الجوهرية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021. وعلاوة على ذلك، تدرك الإدارة أن أي اضطرابات أخرى قد تحدث بسبب المتحورات الناشئة الجديدة للوباء قد تؤثر سلباً على المركز المالي للمجموعة وأدائها وتدفعاتها النقدية المجمعة في المستقبل. تواصل الإدارة مراقبة توجهات السوق عن كثب وتقارير مجال الأعمال والتدفقات النقدية للحد من أي أثر سلبي على المجموعة.

الأحكام والتقديرات الجوهرية

إن إعداد البيانات المالية المجمعة يتطلب من الإدارة اتخاذ أحكام وإجراء تقديرات وافتراضات يمكن أن تؤثر في تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المفصح عنها للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتخذ الإدارة أحكامًا هامة في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. إن المصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات مماثلة للبيانات المالية المجمعة السنوية المدققة للمجموعة كما في للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2021، باستثناء تأثير تشي فيروس كوفيد-19 على المجموعة المبين بالتفاصيل أدناه:

(1) الخسائر الائتمانية المتوقعة على الموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة

قامت المجموعة بتحديث المدخلات والافتراضات المستخدمة لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة كما في 31 ديسمبر 2021. وقد تم تقدير الخسائر الائتمانية المتوقعة المعدلة بناءً على مجموعة من الظروف الاقتصادية المتوقعة في تاريخ التقرير والأخذ في الاعتبار حقيقة أن الوضع يتفاقم بشكل سريع، وقد أخذت المجموعة أيضًا في اعتبارها تأثير التقلبات الكبيرة في عوامل الاقتصاد الكلي المستقبلية، عند تحديد مدى خطورة واحتمال وقوع السيناريوهات الاقتصادية لتحديد الخسائر الائتمانية المتوقعة. كما تم النظر في اعتبارات مستقبلية أخرى لم يتم إدراجها قط ضمن السيناريوهات المذكورة أعلاه، مثل تأثير أي تغييرات رقابية أو تشريعية أو سياسية، ولكن لم ينتج عنها أي أثر جوهري، وبالتالي لم يتم إجراء أي تعديل على الخسائر الائتمانية المتوقعة على هذه البنود. يتم مراجعة هذه الخسائر ومراقبتها للتأكد من ملاءمتها على أساس ربع سنوي. يتم الإفصاح عن المزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة المتعلقة بالخسائر الائتمانية المتوقعة في إيضاح 2.5.8.

(2) قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

قامت المجموعة بدراسة الآثار المحتملة للتقلبات في السوق الحالية لتحديد المبالغ المسجلة للموجودات المالية غير المدرجة لدى المجموعة، وهذا يمثل أفضل تقييم للإدارة بناءً على المعلومات المتاحة التي يمكن ملاحظتها في تاريخ التقرير. نظرًا لتأثير فيروس كوفيد-19، تراقب المجموعة عن كثب ما إذا كانت القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية تمثل السعر الذي سيتم تحقيقه للمعاملات بين المشاركين في السوق في إطار السيناريو الحالي. يتم الإفصاح عن المزيد من المعلومات حول سياسة المجموعة فيما يتعلق بقياسات القيمة العادلة في إيضاح 2.5.9.

(3) العقارات الاستثمارية والممتلكات والمعدات والاستثمار في شركات زميلة ("الموجودات غير المالية")

كما في تاريخ التقرير، لم تحدد المجموعة أي تأثير جوهري على القيمة الدفترية لموجوداتها غير المالية. تدرك المجموعة أن بعض المناطق الجغرافية والقطاعات التي تتواجد فيها هذه الموجودات تتأثر سلبيًا، وفي ظل استمرار تطور الوضع، تراقب المجموعة باستمرار توقعات السوق كما تستخدم الافتراضات ذات الصلة في إدراج قيم هذه الموجودات غير المالية بشكل مناسب في البيانات المالية المجمعة.

(4) تعديل عقود الإيجار

ارتأت المجموعة، بوصفها الطرف المؤجر، أن التغييرات في دفعات عقود الإيجار الناتجة عن البنود المنصوص عليها بموجب العقد الأصلي أو القوانين المطبقة أو اللوائح المعمول بها هي جزء من الشروط والأحكام الأصلية لعقد الإيجار، حتى إذا كان أثر تلك الشروط (الناشئة عن حدث مثل وباء كوفيد 19) لم يكن متوقع في وقت سابق. وفي هذه الحالة، لا يوجد تعديل على عقود الإيجار فيما يتعلق أغراض المعيار الدولي للتقارير المالية 16.