

شركة منازل القايزة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت
البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية عامة
وشركتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2019
مع
تقرير مراقب الحسابات المستقل

المحتويات

تقرير مراقب الحسابات المستقل

البيان

أ
ب
ج
د
هـ

بيان المركز المالي المجمع
بيان الربح أو الخسارة المجمع
بيان الربح أو الخسارة والنخل الشامل الآخر المجمع
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
بيان التدفقات النقدية المجمع

صفحة

25 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقب الحسابات المستقل

السادة / المساهمين المحترمين
شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية عامة
دولة الكويت

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2019 وكذلك بيان الربح أو الخسارة المجموع وبيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجموع وبيان التدفقات النقدية المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة متضمنة ملخص للسياسات المحاسبية الهامة.

برأينا، إن البيانات المالية المجمعة المرفقة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2019 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤوليتنا بموجب تلك المعايير موضحة بشكل تفصيلي في قسم "مسؤوليات مدقق الحسابات عن تدقيق البيانات المالية" ضمن تقريرنا. كما أننا مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين ("ميثاق الأخلاقيات") الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات للمحاسبين. وقد التزمنا بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق الأخلاقيات. ونعتقد بأن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية وملائمة لتوفير أساس يمكننا من إبداء رأينا.

أمور التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في تقديرنا المهني، هي تلك الأمور التي كان لها الأهمية خلال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم تناول تلك الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وتكوين رأينا عليها، ومن ثم فإننا لا نقدم رأياً منفصلاً بشأن تلك الأمور. لكل أمر تدقيق رئيسي تم تحديده أدناه، تم الشرح ضمنه كيفية تناولنا لكل أمر في إطار تدقيقنا.

رسملة التكاليف في المشروعات قيد التطوير

تمثل المشروعات قيد التطوير ما نسبته 64% من إجمالي موجودات المجموعة كما في 31 ديسمبر 2019. إن تحديد التكاليف المؤهلة للرسملة وجميع العناصر المتعلقة بها ضمن مشروعات قيد التنفيذ تتطلب ممارسة أحكام هامة من قبل الإدارة. تم اعتبار هذا الأمر أحد أمور التدقيق الرئيسية لاعتباره جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة.

تضمنت إجراءات التدقيق تقييم السياسات والإجراءات التي تم تطبيقها لرسملة تكاليف التطوير. كما تضمنت إجراءاتنا فحص عينة من مكونات التكاليف المرسملة وتتبعها للمستندات المؤيدة ومطابقة عملية الرسملة للسياسات المحاسبية المتبعة وعلاقتها بالمشروعات المرسملة عليها. كما قمنا بالتأكد من وجود سياسة لرسملة تكاليف الاقتراض على الرغم من أن المجموعة ليس لديها قروض لتمويل المشروعات قيد التطوير. كما قمنا بمراجعة إفصاحات المجموعة بخصوص المشروعات قيد التطوير وعملاء دفعات مقدمة المتضمنة في الإفصاحات المرفقة للبيانات المالية المجمعة والسياسة المحاسبية المتبعة.

معلومات أخرى

إن الإدارة هي المسؤولة عن المعلومات الأخرى. تتكون المعلومات الأخرى من تقرير رئيس مجلس الإدارة الذي حصلنا عليه قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات والتقرير السنوي الذي من المتوقع أن يتم تزويدنا به بعد تاريخ التقرير. إن المعلومات الأخرى لا تتضمن البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها.

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

تتمثل مسؤوليتنا بالنسبة لأعمال تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة في الاطلاع على المعلومات الأخرى المعرفة أعلاه عندما تصبح متاحة، وفي سبيل ذلك نقوم بتحديد فيما إذا كانت هذه المعلومات الأخرى غير متوافقة جوهرياً مع البيانات المالية المجمعة أو المعلومات التي حصلنا عليها أثناء قيامنا بأعمال التدقيق، أو تلك التي يتضح بطريقة أخرى أنها تتضمن أخطاءً مادية. ليس لدينا ما يستوجب التقرير عنه في هذا الشأن.

مسئوليات الإدارة والقائمون على الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة مسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وكذلك عن وضع نظم الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من أية أخطاء مادية سواء كانت بسبب العش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة فإن الإدارة مسؤولة عن تقييم قدرة المجموعة على الاستمرار كشركة مستمرة والإفصاح متى كان مناسباً، عن المسائل المتعلقة بالاستمرارية واعتماد مبدأ الاستمرارية المحاسبي، ما لم تنوي الإدارة تصفية المجموعة أو وقف عملياتها، أو لا يوجد لديها بديل واقعي إلا القيام بذلك.

ويعتبر القائمين على الحوكمة مسؤولين عن الإشراف على مسار إعداد التقارير المالية للمجموعة.

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

تتمثل أهدافنا في الحصول على تأكيد معقول فيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة بمجملها خالية من الأخطاء المادية، سواء كانت ناشئة عن الاحتيال أو الخطأ، وإصدار تقرير المدقق الذي يشمل رأينا. إن التأكيد المعقول هو مستوى عالٍ من التأكيد، ولا يضمن أن عملية التدقيق التي تمت وفقاً للمعايير الدولية للتدقيق سوف تكشف دائماً أي خطأ جوهري في حال وجوده. وقد تنشأ الأخطاء من الاحتيال أو الخطأ بحيث تعتبر جوهرياً بشكل فردي أو مجتمعة فيما إذا كان من المتوقع تأثيرها على القرارات الاقتصادية المتخذة من المستخدمين بناءً على هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، فإننا نمارس الأحكام المهنية ونحافظ على الشك المهني طوال فترة التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء الجوهريّة في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناشئة عن احتيال أو خطأ، بتصميم والقيام بإجراءات التدقيق بما يتناسب مع تلك المخاطر والحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة توفر أساساً يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ جوهري ناتج عن الاحتيال تفوق تلك الناتجة عن الخطأ، حيث يشمل الاحتيال التواطؤ أو التزوير أو الحذف المتعمد أو سوء التمثيل أو تجاوز نظام الرقابة الداخلي.
- فهم نظام الرقابة الداخلي ذات الصلة بالتدقيق من أجل تصميم إجراءات تدقيق ملائمة حسب الظروف وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية الرقابة الداخلية للمجموعة.
- تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإيضاحات المتعلقة بها والمعدة من قبل الإدارة.
- استنتاج مدى ملائمة استخدام الإدارة لمبدأ الاستمرارية المحاسبي بناءً على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها، في حال وجود حالة جوهريّة من عدم اليقين متعلقة بأحداث أو ظروف قد تثير شكوكاً جوهريّة حول قدرة المجموعة على الاستمرار. وفي حال الاستنتاج بوجود حالة جوهريّة من عدم اليقين، يتوجب علينا لفت الانتباه في تقريرنا إلى الإيضاحات ذات الصلة الواردة في البيانات المالية المجمعة، أو في حال كانت هذه الإيضاحات غير كافية يتوجب علينا تعديل رأينا. نعتمد في استنتاجاتنا على أدلة التدقيق التي تم الحصول عليها حتى تاريخ تقريرنا. ومع ذلك، قد تؤدي الأحداث أو الظروف المستقبلية بالمجموعة إلى توقف أعمال المجموعة على أساس مبدأ الاستمرارية.
- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها، بما في ذلك الإيضاحات، وفيما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تظهر العمليات والأحداث ذات العلاقة بطريقة تحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة التدقيق الكافية والمناسبة فيما يتعلق بالمعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة ونحن مسؤولين عن التوجيه والإشراف والقيام بأعمال التدقيق على صعيد المجموعة وعن رأينا حول التدقيق.

نقوم بالتواصل مع القائمون على الحوكمة فيما يتعلق - ضمن أمور أخرى - بنطاق وتوقيت ونتائج التدقيق الهامة، بما في ذلك أي خلل جوهري في نظام الرقابة الداخلي يتبين لنا من خلال تدقيقنا.

مسئوليات مدقق الحسابات حول تدقيق البيانات المالية المجمعة (تتمة)

كما نقوم بإطلاع الإدارة ببيان يظهر امثالنا لقواعد السلوك المهني المتعلقة بالاستقلالية، والتواصل معهم بخصوص جميع العلاقات وغيرها من المسائل التي يحتمل الاعتقاد أنها قد تؤثر تأثيراً معقولاً على استقلاليتنا وإجراءات الحماية ذات الصلة متى كان مناسباً.

من الأمور التي تم التواصل بشأنها مع الإدارة، نقوم بتحديد تلك الأمور التي كان لها الأثر الأكبر في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية والتي تعد أمور تدقيق رئيسية. نقوم بالإفصاح عن هذه الأمور في تقريرنا إلا إذا حال القانون أو الأنظمة دون الإفصاح العلني عنها، أو عندما نقرر في حالات نادرة للغاية، أن لا يتم الإفصاح عن أمر معين في تقريرنا في حال ترتب على الإفصاح عنه عواقب سلبية قد تفوق المنفعة العامة المتحققة منه.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية وأن البيانات المالية المجمعة والمعلومات المالية الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم متفقة مع ما هو وارد في السجلات المحاسبية، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية وعقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي، وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو عقد تأسيس الشركة الأم ونظامها الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30

Rödl الشرق الأوسط

برقان - محاسبون عالميون

29 مارس 2020

دولة الكويت

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	ايضاح	موجودات
			موجودات متداولة
			نقد ونقد معادل
5,163,216	9,848,218	6	مستحق من أطراف ذات صلة
5,129	58,459	7	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
4,749,044	9,682,064	8	
9,917,389	19,588,741		
			موجودات غير متداولة
50,637	56,526	9	إستثمارات في شركات زميلة
-	184,046	10	موجودات حق استخدام
5,335,752	4,988,691	11	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
4,301,000	5,100,000	12	عقارات إستثمارية
53,720,756	56,070,680	13	مشروعات قيد التطوير
-	1,163,002	8	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
149,625	147,447		ممتلكات ومعدات
63,557,770	67,710,392		
73,475,159	87,299,133		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			مطلوبات متداولة
2,564,812	7,378,061	14	دائنون ومصاريف مستحقة
144,253	172,350	7	مستحق إلى أطراف ذات صلة
-	44,351	10	التزامات عقود ايجار
2,709,065	7,594,762		
			مطلوبات غير متداولة
48,301,716	54,197,650	15	عملاء دفعات مقدمة
-	144,079	10	التزامات عقود ايجار
48,301,716	54,341,729		
51,010,781	61,936,491		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية
43,043,000	43,043,000	16	رأس المال
65,559	65,559	17	إحتياطي قانوني
65,559	65,559	18	إحتياطي اختياري
(1,169,222)	(1,082,920)		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(23,589,348)	(22,193,367)		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
(849,766)	(266,520)		خسائر متراكمة
17,565,782	19,631,311		مجموع حقوق الملكية العائد لمساهمي الشركة الأم
4,898,596	5,731,331	5	حصص غير مسيطرة
22,464,378	25,362,642		مجموع حقوق الملكية
73,475,159	87,299,133		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي


عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة

ان الايضاحات المرفقة تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	ايضاح	
			الإيرادات
42,000	231,000		إيرادات إيجارات
(11,733)	(118,689)		خسارة من فروق عملات
-	799,000	12	ربح غير محقق من التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
-	3,315,260		أرباح بيع عقارات
505,074	505,715		إيرادات عوائد
35,713	261	8	مخصص انتقلت الحاجة إليه
129,060	103,877		إيرادات أخرى
<u>700,114</u>	<u>4,836,424</u>		
			المصروفات والأعباء الأخرى
(1,491,370)	(2,821,748)	19	مصاريف عمومية وإدارية
-	(11,532)		تكاليف تمويل
(8,500)	(900,659)	8	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
<u>(29,590)</u>	<u>(98,449)</u>		استهلاكات
(829,346)	1,004,036		صافي ربح/(خسارة) السنة قبل الاستقطاعات
-	(16,918)	20	الزكاة
-	(42,293)	20	ضريبة دعم العمالة الوطنية
(20,000)	(20,000)	22 & 21	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>(849,346)</u>	<u>924,825</u>		صافي خسارة السنة
			صافي ربح/(خسارة) السنة العائدة لـ :
(815,025)	669,671		مساهمي الشركة الأم
(34,321)	255,154		حصص غير مسيطرة
<u>(849,346)</u>	<u>924,825</u>		صافي ربح/(خسارة) السنة
<u>(1.89)</u>	<u>1.56</u>	23	ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان الربح أو الخسارة والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	
(849,346)	924,825	صافي ربح/(خسارة) السنة الدخل الشامل الآخر
		بنود من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
(48,517)	1,973,562	فروق ترجمة عملات أجنبية
		بنود ليس من المحتمل تحويلها لاحقاً إلى الربح أو الخسارة:
		التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
(1,151,896)	(123)	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة
(1,200,413)	1,973,439	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
(2,049,759)	2,898,264	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة
		إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة الخاصة بـ :
(2,001,238)	2,065,529	مساهمي الشركة الأم
(48,521)	832,735	حصص غير مسيطرة
(2,049,759)	2,898,264	إجمالي الدخل/(الخسارة) الشاملة للسنة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم	خسائر مترجمة	إحتياطي ترجمة صلات اجنبية	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي اختياري	إحتياطي قانوني	رأس المال
24,563,902	4,952,547	19,611,355	9,594	(23,555,031)	(17,326)	65,559	65,559	43,043,000
(49,765)	(5,430)	(44,335)	(44,335)	-	-	-	-	-
24,514,137	4,947,117	19,567,020	(34,741)	(23,555,031)	(17,326)	65,559	65,559	43,043,000
(849,346)	(34,321)	(815,025)	(815,025)	-	-	-	-	-
(1,200,413)	(14,200)	(1,186,213)	-	(34,317)	(1,151,896)	-	-	-
(2,049,759)	(48,521)	(2,001,238)	(815,025)	(34,317)	(1,151,896)	-	-	-
22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)	65,559	65,559	43,043,000
22,464,378	4,898,596	17,565,782	(849,766)	(23,589,348)	(1,169,222)	65,559	65,559	43,043,000
924,825	255,154	669,671	669,671	-	-	-	-	-
1,973,439	577,581	1,395,858	-	1,395,981	(123)	-	-	-
2,898,264	832,735	2,065,529	669,671	1,395,981	(123)	-	-	-
-	-	-	(86,425)	-	86,425	-	-	-
25,362,642	5,731,331	19,631,311	(266,520)	(22,193,367)	(1,082,920)	65,559	65,559	43,043,000

الرصيد في 1 يناير 2019
صافي ربح السنة
إجمالي الدخل الشامل الاخر للسنة
إجمالي الدخل الشامل للسنة
إعادة تصنيف التغيرات في القيمة العادلة
للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة
من خلال الدخل الشامل الاخر عند الغاء
الاัตรاف

الرصيد في 31 ديسمبر 2019

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

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي"

2018	2019	
		الأنشطة التشغيلية
(849,346)	924,825	صافي ربح/(خسارة) السنة
		تعديلات
29,590	98,449	إستهلاكات
-	(799,000)	ربح غير محقق من التغيير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
8,500	(900,659)	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(35,713)	(261)	مخصص انتقلت الحاجة إليه
(5,632)	-	ربح من بيع ممتلكات ومعدات
(505,074)	(505,715)	إيرادات عوائد
-	11,532	مصروفات تمويل
72,813	57,245	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
(1,284,862)	(1,113,584)	صافي الخسارة المعدلة قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
(1,033,246)	(5,195,102)	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
558,700	4,770,793	داننورن ومصاريف مستحقة
(69,799)	(25,233)	أطراف ذات صلة (بالصافي)
(337,713)	(14,789)	مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
13,763,724	8,097,554	عملاء دفعات مقدمة
11,596,804	6,519,639	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		الأنشطة الإستثمارية
(101,000)	-	المدفوع لشراء عقارات استثمارية
(3,967,888)	346,938	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخرى
505,074	505,715	إيرادات عوائد مستلمة
(21,099)	-	استثمار في شركات زميلة
(10,595,432)	694,894	مشروعات قيد التطوير
(118,224)	(34,417)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
5,798	-	المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
(14,292,771)	1,513,130	صافي النقد الناتج من/(المستخدم في) الأنشطة الإستثمارية
		الأنشطة التمويلية
-	(42,232)	التزامات عقود ايجار مدفوعة
-	(11,532)	مصروفات تمويل مدفوعة
-	(53,764)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
		احتياطي ترجمة عملات اجنبية
(36,699)	(3,294,003)	
(2,732,666)	4,685,002	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل
7,895,882	5,163,216	النقد والنقد المعادل في اول السنة
5,163,216	9,848,218	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 6)

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

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع في الكويت بموجب عقد التأسيس والنظام الأساسي المؤرخ في 5 يوليو 1983 تحت اسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة ش.م.ك (مقفلت) ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة ش.م.ك (قابضة) بتاريخ 5 يونيو 2005. تم إدراج الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 23 فبراير 2009.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقاً لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

الأنشطة الرئيسية التي تأسست من أجلها الشركة الأم القيام بما يلي:

- 1- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقرانها وكفالتها لدى الغير.
- 2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.
- 3- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- 4- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- 5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

عنوان الشركة الأم المسجل هو ص.ب 26131 الصفاة - الرمز البريدي 13121 - الكويت.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على إجتماع مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 29 مارس 2020 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الأم.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية "IFRSs" الجديدة والمعدلة

(2/1) المعايير الجديدة والمعدلة والتحسينات على المعايير التي أصبحت سارية المفعول

إن المعيار الدولي للتقارير المالية ("المعيار") رقم 16 أصبح ساري المفعول من تاريخ 1 يناير 2019. إن طبيعة وتأثير التغييرات نتيجة تطبيق هذا المعيار تم بيانها أدناه. عدة تعديلات وتفسيرات أخرى تم تطبيقها لأول مرة اعتباراً من 1 يناير 2019. لم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لأي من المعايير الجديدة والتفسيرات والتعديلات على معايير صدرت ولكن غير سارية المفعول بعد.

• المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 "الإيجارات"

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في يناير 2016 ليحل محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 "الإيجارات"، والتفسير من لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 4 "تحديد ما إذا كان التنظيم يحتوي على إيجار"، وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعايير رقم 15 "الإيجارات التشغيلية - الحوافز" وتفسير اللجنة الدائمة لتفسير المعيار رقم 27 "تقييم جوهر المعاملات التي تنطوي على شكل قانوني من أشكال الإيجار".

ينص المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على مبادئ الإعراف والقياس والعرض والإنصاح عن عقود الإيجار ويتطلب من المستأجر تفسير كافة عقود الإيجار بموجب نموذج داخل المركز المالي مشابه لتفسير عقود الإيجار التمويلي بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم 17. يشمل المعيار إستثنائين إعراف للمستأجرين - عقود إيجار الموجودات "منخفضة القيمة" (مثل أجهزة الحاسب الآلي الشخصية) والإيجار قصير الأجل (أي الإيجار لمدة إيجار 12 شهراً أو أقل). بتاريخ بداية عقد الإيجار، سيفهم المستأجر بالإعتراف بالمطلوبات للقيام بمدفوعات الإيجار (أي مطلوبات الإيجار) والأصل المشار إليه الذي يمثل الحق باستخدام الموجودات خلال مدة عقد الإيجار (أي حق استخدام الموجودات).

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

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

سيكون مطلوب من المستأجرين الإعراف بشكل منفصل بمصاريف الفائدة على مطلوبات عقد الإيجار ومصاريف الإستهلاك على حق استخدام الأصل. كما سيكون مطلوب من المستأجرين أيضاً قياس مطلوبات الإيجار عند وقوع أحداث معينة (مثل التغيير في شروط الإيجار أو التغيير في مدفوعات الإيجار المستقبلية الناتجة عن التغيير في مؤشر أو التغيير في السعر المستخدم لتحديد تلك المدفوعات) إن المستأجر بشكل عام يعترف بمبلغ إعادة القياس لمطلوبات الإيجار كتعديل لحق استخدام الموجودات.

إن احتساب المؤجر للإيجار وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 لم يتغير بشكل جوهري عن الاحتساب وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17. سوف يستمر المؤجر في قياس الأيجارات مستخدماً أسس التصنيف وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 17 مع التمييز بين نوعين من الأيجارات: الأيجارات التشغيلية والتمويلية.

يوجد تأثير نتيجة لتطبيق المعيار الدولي رقم 16 على البيانات المالية المجمعة للمجموعة (ايضاح 10).

- **تعديلات أخرى على معايير**
 - إن التفسيرات والتعديلات على معايير قد تم تطبيقها أيضاً من قبل المجموعة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة:
 - تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية رقم 23 عدم اليقين المتعلق بمعالجة ضريبة الدخل
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9: سمات الدفعات المسبقة مع التعويض السلبي
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 19: تعديل الخطة، الإيجاز أو التسوية
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 28: منافع طويلة الأجل في الشركة الزميلة والمشاريع المشتركة.
 - التحسينات على دورة المعايير الدولية للتقارير المالية 2015 – 2017 (الصادرة في ديسمبر 2017)
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 دمج الأعمال
 - التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11 الترتيبات المشتركة
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 12 ضريبة الدخل
 - التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 23 تكاليف الإقراض
- إن تبني التطبيق لما ورد أعلاه لم ينتج عنها أي تغييرات على صافي الربح أو صافي موجودات المجموعة الصادر عنها التقرير سابقاً.

(2/2) المعايير الجديدة والمعدلة غير سارية المفعول بعد ولكنها متاحة للتطبيق المبكر

إن المعايير الجديدة والتعديلات على المعايير المشار إليها ادناه و متاحة للتطبيق المبكر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 غير سارية حتى فترة لاحقة ولم يتم تطبيقها في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

من غير المتوقع أن يكون لتطبيقها أثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة:

البيان	تاريخ السريان
<ul style="list-style-type: none"> • التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 " دمج الأعمال " • تعديلات على مراجع الأطار المفاهيمي في المعايير الدولية للتقارير المالية • التعديلات على المعيار الدولي رقم 1 ورقم 8 " المتعلق بتعريف المادية " 	1 يناير 2020
<ul style="list-style-type: none"> • المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 17 " عقود التأمين " 	1 يناير 2022
<ul style="list-style-type: none"> • التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28: المبيعات والمساهمة في الموجودات بين المستثمر والشركة الشقيقة أو المشروع المشترك 	لم يتم تحديد تاريخ السريان بعد

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

3- السياسات المحاسبية الهامة

(1/3) أسس إعداد البيانات المالية المجمعة
يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRSs) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية (IFRIC) والمطبقة في دولة الكويت ومتطلبات قانون الشركات في الكويت.

(2/3) العرف المحاسبي
- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيليا في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي.

(3/3) أسس التجميع
تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليهما مجتمعين بـ "المجموعة") كما هو موضح في إيضاح رقم 4.

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتكون السيطرة قائمة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية والحصول على المنافع من أنشطتها.

تتحقق سيطرة الشركة الأم عندما:

- تتم السيطرة على الشركة المستثمر بها.
- التعرض لعائدات متغيرة أو تملك حقوق بها نتيجة مشاركتها في الشركة المستثمر بها.
- تكون لها المقدرة على استخدام سلطتها لتؤثر علي عائداتها.

في حالة عدم امتلاك الشركة الأم الأغلبية في حقوق التصويت في الشركة المستثمر بها، فإن الشركة الأم تأخذ بعين الاعتبار حقائق وعوامل أخرى في تقييم السيطرة والتي تتضمن:

- ترتيب تعاقدي بين الشركة الأم ومالكي أصوات آخرين.
- حقوق ناتجة من ترتيبات تعاقدية أخرى.
- حقوق تصويت الشركة الأم.
- حقوق تصويت محتملة.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعليا وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعليا. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من تلك الحصص في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائدة لمالكي الشركة الأم والحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة.

عند حدوث تغير في ملكية الشركة التابعة دون فقدان السيطرة فإنه يتم المحاسبة عن هذه المعاملة ضمن حقوق الملكية. أما في حالة فقدان السيطرة نتيجة تغير في الملكية فإنه يتم:

- إلغاء الاعتراف بأصول والتزامات الشركة التابعة من بيان المركز المالي (ويشمل ذلك الشهرة).
- الاعتراف بأي استثمار محتفظ به في الشركة التابعة بقيمتها العادلة عند فقدان السيطرة.
- إلغاء حقوق الحصص غير المسيطرة.
- الاعتراف بالربح أو الخسارة المرتبطة بفقدان السيطرة في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

4/3 دمج الاعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم إصدارها من قبل الشركة كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي لإعداد التقارير المالية 3 "دمج الأعمال" يتم اثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة المملوكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

لأهداف إختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايها الدمج. يتم إختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الإنخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة مبدئياً لتخفيض القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسبياً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

5/3 التحقق والقياس المبدئي وعدم التحقق للموجودات والمطلوبات المالية

تتحقق الأصول (ويشار إليها أيضاً "الموجودات" بالتبادل) والالتزامات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. القياس اللاحق للأصول والالتزامات المالية مبين أدناه.

يتم إلغاء الأصل المالي (أو حيثما يمكن تطبيقه جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية متشابهة) عند:

- انتهاء الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تحويل المجموعة لحقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو أنها أخذت على عاتقها التزاماً بدفع هذه التدفقات النقدية المستلمة بالكامل بدون تأخير كبير إلى طرف آخر وتوافر أي من الشرطين التاليين:
 - أ- تحويل المجموعة بشكل أساسي جميع مخاطر ومنافع الأصل؛ أو
 - ب- لم تحول المجموعة ولم تحتفظ على نحو جوهري بكامل المخاطر والمنافع المرتبطة بالأصل إلا أنها حولت السيطرة على الأصل.

إذا ما تحقق للمجموعة أي من الشروط أعلاه ولكنها احتفظت بسيطرة، ينتج عن ذلك تحقق لأصل جديد بمقدار استمرار مشاركة المجموعة في الأصل.

يتم إلغاء الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو إلغاؤه أو نفاذه. عندما يتم استبدال التزام قائم بالتزام آخر من نفس المقترض بشروط مختلفة إلى حد كبير أو أن يتم تغيير شروط الالتزام المالي بشكل كبير فإن هذا الاستبدال أو التعديل يعامل كإلغاء للالتزام الأصلي والاعتراف بالالتزام الجديد، ويتم الاعتراف بالفرق بين المبالغ الدفترية المتعلقة بذلك في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
" جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك "

(6/3) الأدوات المالية

■ تصنيف الموجودات المالية

يتم تحديد التصنيف على أساس كل من:

- نموذج أعمال المنشأة لإدارة الأصول المالية و
- خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للأصل المالي.

لغرض القياس اللاحق، يتم تصنيف الموجودات المالية عند التحقق المبني إلى الفئات التالية:

- الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة
- الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (FVTOCI)
- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة (FVTPL)

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة بإجراء تصنيف غير قابل للإلغاء لأصل مالي ليتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة والذي يستوفي بالأساس المتطلبات ليتم قياسه على أساس التكلفة المطفأة أو القيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر إذا كان ذلك يؤدي إلى إلغاء أو التقليل بشكل كبير للتناقض في القياس أو التحقق (عدم التطابق المحاسبي) الذي من الممكن أن ينشأ.

عند التحقق المبني يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للإلغاء بعرض التغيير اللاحق في القيمة العادلة ضمن الدخل الشامل الآخر لأدوات ملكية يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة إذا تم استيفاء معايير معينة.

■ القياس اللاحق للموجودات المالية

● الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة

يتم قياس الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة إذا كانت الموجودات مستوفية للشروط التالية (ولم يتم تصنيفها على أنها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة):

- يتم الاحتفاظ بها ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية وجمع التدفقات النقدية التعاقدية و
- الشروط التعاقدية للأصول المالية تؤدي إلى التدفقات النقدية التي هي فقط مدفوعات أصل وفائدة على المبلغ الأصلي القائم

بعد التحقق المبني يتم قياسها بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي مطروحا منها مخصص الانخفاض في القيمة. يتم حذف الخصم عندما يكون تأثير الخصم غير مادي.

سيتم إعادة تدوير أية أرباح أو خسائر معترف بها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الربح أو الخسارة المجمع عند إلغاء الاعتراف بالأصل (فيما عدا الاستثمارات في حقوق الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر).

يتم تصنيف الموجودات المالية التالية ضمن هذه الفئة:

❖ النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل لغايات إعداد بيان التدفقات النقدية في النقد بالصدوق ولدى البنوك ولدى المحافظ الاستثمارية، وكذلك الودائع البنكية قصيرة الأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

❖ ودائع لأجل

تمثل المبالغ مودعة لدى البنوك ومربوطة لأجل تعاقدي يستحق خلال فترة تتجاوز 3 أشهر.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

❖ المدينون
هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

❖ مستحق من أطراف ذات صلة
هي موجودات مالية بخلاف المشتقات المالية ذات مبالغ مستحقة ثابتة أو محددة للحصول من أطراف ذات صلة. وتنشأ عندما تقوم المجموعة بصفة مباشرة بتقديم بضائع أو/و خدمات أو/و تمويل مالي إلى أطراف ذات صلة.

تقوم المجموعة بتخفيض مباشر للقيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى المجموعة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بالكامل أو جزء منه. يمثل الشطب حدث عدم تحقق.

● **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر**
عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة القيام باختيار غير قابل للنقض (على أساس أداة مقابل أداة) لتعيين استثمارات في أدوات حقوق الملكية كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر. لا يُسمح بهذا بالتعيين إذا تم الاحتفاظ بالاستثمار بغرض المتاجرة أو إذا كان هذا الاستثمار مقابل طارئ معترف به من قبل المشتري في عملية دمج الاعمال.

يتم الاحتفاظ بأصل مالي لغرض المتاجرة في الحالات التالية:

- تم الحصول عليه بشكل أساسي لغرض بيعه في الأجل القريب؛ أو
- عند التحقق المبدئي فإنه جزء من محفظة أدوات مالية محددة تقوم المجموعة بإدارتها مع بعضها البعض ولديها دليل على نمط فعلي حديث لجني أرباح قصيرة الأجل؛ أو
- هو مشتق (باستثناء المشتقات التي هي عقد ضمان مالي أو أداة تحوط محددة وفعالة).

الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة زائدا تكاليف المعاملة.

بعد ذلك، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع الاعتراف بالأرباح والخسائر الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة في الدخل الشامل الآخر ضمن "احتياطي القيمة العادلة". يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في بيان الربح أو الخسارة باستثناء التوزيعات التي تمثل استرداد جزء من تكلفة الأداة المالية يتم الاعتراف بها في الدخل الشامل الآخر. عند الاستبعاد يتم تحويل الربح أو الخسارة المترجمة إلى الأرباح المحتجزة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع. لا تخضع أدوات الملكية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر لتقييم انخفاض القيمة.

تصنف المجموعة الاستثمارات في السندات وأدوات الملكية المسعرة وغير المسعرة كموجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر في بيان المركز المالي المجمع.

● **الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة**
يتم تصنيف الموجودات المالية التي لا تفي بمعايير القياس بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. علاوة على ذلك، بغض النظر عن الموجودات المالية لنموذج العمل التي تدفقاتها النقدية التعاقدية ليست فقط مدفوعات المبلغ الأصلي والفائدة يتم احتسابها بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. تندرج جميع الأدوات المالية المشتقة ضمن هذه الفئة، باستثناء تلك المحددة والفعالة كأدوات تحوط، والتي تنطبق عليها متطلبات محاسبة التحوط. تشمل الفئة أيضاً على استثمارات في أسهم حقوق الملكية.

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

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

يتم قياس الموجودات في هذه الفئة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الربح أو الخسارة المجمع. يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية في هذه الفئة بالرجوع إلى معاملات السوق النشطة أو باستخدام تقنية تقييم عندما لا يوجد سوق نشط.

■ انخفاض قيمة الموجودات المالية

أدى تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 إلى تغييرات جذرية في طريقة احتساب خسارة الإنخفاض من طريقة الخسائر المتكبدة لتصبح وفقاً لطريقة الخسائر الإئتمانية المتوقعة في المستقبل. تخضع جميع الموجودات المالية لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة باستثناء الموجودات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة.

الخسائر الإئتمانية المتوقعة

يتم تطبيق قياس الخسائر الإئتمانية المتوقعة على النحو التالي:

- (1) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى 12 شهر وتتمثل في الأدوات المالية ذات المخاطر الإئتمانية المنخفضة كما في تاريخ التقرير وبالتالي يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة للتعثر المحتمل في السداد خلال فترة 12 شهراً بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- (2) الخسائر الإئتمانية المتوقعة على مدى عمر الأداة وتتمثل في الأدوات المالية التي زادت فيها المخاطر الإئتمانية منذ التحقق المبني ويوجد دليل موضوعي على انخفاض قيمتها. يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة عن التعثر المحتمل في السداد على العمر المتوقع للأداة المالية.

يتم احتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة إما على أساس فردي أو مجمع وفقاً للخصائص المشتركة للأدوات المالية وتمثل الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وكافة التدفقات النقدية المتوقع استلامها ثم يتم خصم الخسائر الإئتمانية المتوقعة بمعدل الفائدة الفعلي للأداة المالية.

تمثل الخسارة الإئتمانية المتوقعة توقعاً باستخدام مصفوفة المخصصات بالإعتماد على مخاطر الائتمان التاريخية للشركة والمعدلة بعوامل تخص المدينون والظروف الاقتصادية العامة وتقييم اتجاه الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ التقرير متضمنة القيمة الزمنية للنقود حيثما كان مناسباً.

قامت المجموعة بتطبيق الطريقة المبسطة على المدينون والأرصدة لدى البنوك لاحتساب الخسائر الإئتمانية المتوقعة.

تعترف المجموعة بمخصص الخسارة المرتبط بالخسائر الإئتمانية المتوقعة وذلك بخصم المخصص من القيمة الدفترية للأصل المالي الذي يتم قياسه بالتكلفة المضافة وتحمله على بيان الربح أو الخسارة المجمع. أما بالنسبة للأصل المالي الذي يتم قياسه بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر فيتم تحميل المخصص على الدخل الشامل الآخر دون تخفيضه من القيمة الدفترية للأصل المالي في بيان المركز المالي المجمع.

(7/3) عقارات استثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن العقارات الاستثمارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إقتناؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل، وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الربح أو الخسارة المجمع.

(8/3) مشروعات قيد التطوير

تدرج المشروعات قيد التطوير بالتكلفة حيث تهدف المجموعة إلى تحويل هذه المشروعات بعد إنتهاء التطوير إلى عقارات بغرض المتاجرة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي المجمع لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات للانخفاض في القيمة، ليتم إستدراكها في البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

9/3 ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وتقوم الإدارة بمراجعة القيمة الاستردادية للموجودات الثابتة بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وإذا انخفضت القيمة الاستردادية للممتلكات والمعدات عن القيمة الدفترية يتم تخفيض القيمة الدفترية الى القيمة الاستردادية في الحال وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة لها فإنه يتم تغيير الأعمار الإنتاجية بشكل مستقبلي بدون اثر رجعي.

تستهلك الممتلكات والمعدات بطريقة القسط الثابت لتخفيض قيمة الممتلكات والمعدات الى القيمة التخريدية لها على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة لها كالتالي:

معدات	5 سنوات
أثاث وديكورات	2 - 5 سنوات
سيارات	5 سنوات
اجهزة اتصال	2 سنوات
كمبيوترات والآلات مكتبية	2 - 3 سنوات

10/3 انخفاض قيمة الموجودات الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للمبالغ المرحلة لموجودات المجموعة الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أى خسائر من انخفاض القيمة في بيان الربح أو الخسارة مباشرة. يعرف مبلغ الانخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للاسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للاسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الانخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، اذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للاسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في انخفاض القيمة. يجب أن لايزيد المبلغ المرحل المراد زيادته على الموجودات بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصا الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في انخفاض القيمة في السنوات السابقة.

11/3 عقود الإيجار

موجودات حق الاستخدام

تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار بإثبات موجودات حق الاستخدام (أي التاريخ الذي يكون فيه الأصل محل العقد متاحا للاستخدام). يتم قياس موجودات حق الاستخدام بالتكلفة ناقصا أي استهلاك متراكم وخسائر الانخفاض في القيمة ومعدلا بأي إعادة قياس للالتزامات عقد الإيجار. تتضمن تكلفة موجودات حق الاستخدام المبلغ المثبت للالتزامات عقد الإيجار، والتكاليف المباشرة الأولية المتكبدة، ودفعات الإيجار المستلمة في أو قبل تاريخ البدء ناقصا أي حوافز إيجار مستلمة. ما لم تكن المجموعة متأكدة بشكل معقول من الحصول على ملكية الأصل المؤجر في نهاية مدة عقد الإيجار، يتم إهلاك موجودات حق الاستخدام المثبتة بطريقة القسط الثابت على مدى العمر الإنتاجي المقدر أو مدة عقد الإيجار أيهما أقرب. تخضع موجودات حق الاستخدام إلى الانخفاض في القيمة.

(ب) التزامات عقد الإيجار

في تاريخ بداية عقد الإيجار، تقوم المجموعة بإثبات التزامات عقد الإيجار المقاسة بالقيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار المتعين سدادها على مدار مدة عقد الإيجار. تتضمن دفعات عقد الإيجار دفعات ثابتة (تشمل الدفعات الثابتة في جوهرها) ناقصا أي حوافز إيجار مستحقة الدفع، ودفعات الإيجار المتغيرة التي تعتمد على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقع سدادها وفقا لظروف القيمة المتبقية. وتتضمن دفعات الإيجار سعر ممارسة خيار الشراء إذا كانت المجموعة متأكدة بصورة معقولة من ممارسة هذا الخيار، ودفعات غرامات إنهاء عقد الإيجار، إذا كانت مدة الإيجار تعكس ممارسة المجموعة لخيار إنهاء عقد الإيجار. ويتم إثبات دفعات الإيجار المتغيرة التي لا تعتمد على مؤشر أو معدل كمصروف في الفترة التي يظهر فيها الحدث أو الظروف التي تؤدي إلى السداد.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

عند حساب القيمة الحالية لدفعات عقد الإيجار، تقوم المجموعة في تاريخ بداية عقد الإيجار باستخدام معدل الاقتراض الإضافي إذا كان معدل الفائدة الضمني في عقد الإيجار يمكن تحديده بسهولة. بعد تاريخ البدء، يتم زيادة مبلغ التزامات عقد الإيجار لتعكس تراكم الفائدة وتخفيض دفعات عقد الإيجار المستلمة. بالإضافة إلى ذلك، يتم إعادة قياس القيمة النفترية لالتزامات عقد الإيجار في حالة حدوث أي تعديل أو تغيير في مدة عقد الإيجار أو حدوث تغيير في دفعات الإيجار الثابتة في جوهرها أو حدوث تغيير في تقييم شراء الأصل محل العقد.

ج) عقود إيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار موجودات منخفضة القيمة
تطبق المجموعة سياسة الإعفاء من إثبات عقود الإيجار قصيرة الأجل على عقود الإيجار قصيرة الأجل الخاصة بالمكائن والمعدات (أي عقود الإيجار التي تكون مدتها 12 شهراً أو أقل اعتباراً من تاريخ بداية العقد ولا تتضمن خيار شراء). تطبق كذلك بند الإعفاء من إثبات عقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة على عقود إيجار المعدات المكتنبة التي تعتبر ذات قيمة منخفضة. يتم إثبات دفعات الإيجار بعقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود إيجار الموجودات منخفضة القيمة كمصروف على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

- 12/3 تحقق الإيراد**
- يتحقق الإيراد من الخدمات عندما يكون بالإمكان تقدير نتائج العملية التي تتضمن تقديم خدمات على نحو موثوق به عند الوفاء بكامل الشروط التالية:
 - يمكن قياس مبلغ الإيراد بصورة موثوقة.
 - من المحتمل أن المنافع الاقتصادية المرتبطة بالعملية سوف تندفق إلى الشركة.
 - يمكن قياس مرحلة إنجاز العملية بشكل يمكن الوثوق به بتاريخ المركز المالي المجمع.
 - يمكن قياس التكاليف التي تم تكبدها من أجل العملية والتكاليف اللازمة لإتمامها بشكل يمكن الوثوق به.
 - يدرج ربح بيع الاستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيله المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع.
 - يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات استثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتكبد احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.
 - يتم إثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.
 - تحتسب بنود الإيرادات الأخرى عند أكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها و/أو على أساس شروط الاتفاق التعاقدية لكل نشاط.

13/3 دائنون
هي مطلوبات مالية بخلاف المشتقات المالية. يتم قيد الدائنون عن مبالغ ستدفع في المستقبل مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر. يتم قياسها بالتكلفة المطفأة.

14/3 مكافأة نهاية الخدمة
تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل في القطاع الأهلي بسداد مبالغ العاملين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزاياء محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة العاملين.

إن هذا الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الإلتزام.

15/3 مخصصات
تثبت المخصصات في بيان المركز المالي المجمع عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الإلتزامات. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للإلتزام.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(16/3) ترجمة العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة الأم دفاتها بالدينار الكويتي، ويتم ترجمة المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة، يتم ترجمة الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة في بيان الربح أو الخسارة. وتعتبر فروق العملة الناتجة من ترجمة الموجودات المالية غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما يتم ترجمة بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام، ويتم إدراج فروق العملة الناتجة ضمن حقوق الملكية مباشرة في حساب "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

(17/3) توزيعات الأرباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في بيان المركز المالي المجمع في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

(18/3) التقارير القطاعية

القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات أو خدمات "قطاعات الأعمال" أو يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة "القطاعات الجغرافية" وتخضع لمخاطر أو منافع تختلف عن القطاعات الأخرى.

(19/3) الضرائب

الزكاة

يتم احتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 2006/46 والقرار الوزاري رقم 2007/58 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 2000/19 والقرار الوزاري رقم 2006/24 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها المجموعة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إطفاء الخسائر المتراكمة وبعد اقتطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

(20/3) الأحكام والفرضيات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية يتطلب استخدام تقديرات وإفترضات يمكن أن تؤثر على أرصدة الموجودات والمطلوبات، والقيم التي تم الإفصاح عنها بالنسبة للموجودات والمطلوبات المحتملة في تاريخ البيانات المالية المجمعة وكذلك في قيم الإيرادات والمصروفات المسجلة خلال السنة. وقد قامت الإدارة بإفترضات هذه التقديرات طبقاً لأفضل وأحدث ما توفر لديها من معلومات ومع ذلك فإنه يجب أن يؤخذ في الاعتبار أن النتائج الفعلية قد تختلف عن هذه التقديرات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الفرضيات المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية، قامت المجموعة باستخدام الأحكام والتقديرية الهامة التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

تصنيف الموجودات المالية

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة أصل مالي معين سواء كان يجب تصنيفه مدرج بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة أو بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة على نموذج الأعمال وكيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية. في حالة عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن يتوافر لها قيمة عادلة موثوق منها وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإن هذه الموجودات المالية تصنف على أنها مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الربح أو الخسارة. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الأخر.

تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي، تقوم الإدارة بتصنيف هذه الأراضي في أحد البنود التالية، بناءً على نية الإدارة لإستخدام هذه الأراضي:

- مشروعات قيد التطوير
- تثبت الأراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم إعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.
- عقارات بغرض المتاجرة
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.
- عقارات إستثمارية
- يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم الإدارة بتحديد مدى كفاية مخصص خسارة الإنخفاض بناءً على المراجعة الدورية للموجودات المالية على أساس إفرادي والظروف الاقتصادية الحالية والخبرة السابقة والعوامل الأخرى ذات العلاقة.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي المجمع والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة.

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادة إلى أحد العوامل التالية:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة أو نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للأوراق المالية غير المسعرة يتطلب تقديرات هامة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

الشركة التابعة		اسم الشركة		الملكية الفعلية	بلد التأسيس
		2018	2019		
النشاط الرئيسي					
بيع وشراء الاراضى والعقارات	%99.9	%99.9		الكويت	شركة تابعة مباشرة شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات	%70.73	%70.73		مصر	شركة مملوكة من خلال الشركة التابعة شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على بيانات مالية مدققة كما في 31 ديسمبر 2019 للشركة التابعة.

5- الحصص غير المسيطرة

فيما يلي ملخص البيانات المالية للشركة المملوكة للشركة التابعة قبل إستبعاد الأرصدة والمعاملات المتبادلة:

شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر:

2018	2019	
67,328,153	80,753,511	الموجودات
50,589,903	61,169,851	المطلوبات
16,738,250	19,583,660	إجمالي حقوق الملكية
11,839,654	13,852,329	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
4,898,596	5,731,331	حصص غير مسيطرة
16,738,250	19,583,660	

بيان الربح أو الخسارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2018	2019	
601,407	3,892,811	الإيرادات
(718,679)	(3,020,963)	المصاريف
(117,272)	871,848	صافي ربح/(خسارة) السنة العائد إلى:
(82,951)	616,694	مالكي الشركة الأم
(34,321)	255,154	حصص غير مسيطرة
(117,272)	871,848	

بيان التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2018	2019	
2,046,234	3,937,727	الأنشطة التشغيلية
(3,740,282)	773,200	الأنشطة الإستثمارية
(1,694,186)	4,710,927	صافي الزيادة/(النقص) في النقد والنقد المعادل

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

-6 نقد ونقد معادل

2018	2019	
3,901,201	8,504,999	نقد لدى البنوك
1,100,000	1,171,050	ودائع لأجل (تستحق خلال 3 أشهر)
162,015	172,169	شيكات تحت التحصيل
5,163,216	9,848,218	

كما في 31 ديسمبر 2019، بلغ متوسط العائد على الودائع لأجل بمعدل يتراوح من 2.5% إلى 11% (2018): 1.875% إلى 2.6% سنوياً.

-7 معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تتمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للمجموعة وعائلاتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها أو يمارسون تأثيراً جوهرياً عليها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من/إلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من/إلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواريخ استحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2018	2019	
2,889	2,889	بيان المركز المالي المجموع
5,129	58,459	موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
144,253	172,350	مستحق من أطراف ذات صلة
		مستحق إلى أطراف ذات صلة
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019	
438,517	415,919	بيان الربح أو الخسارة المجموع
20,000	20,000	رواتب ومزايا الإدارة التنفيذية
		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

		-8
		مدینون وأرصدة مدينة أخرى
2018	2019	
		متداولة
		مدینون
1,003,815	4,030,867	دفعات مقدمة لمقاولي المشاريع
3,288,959	2,774,113	دفعات مقدمة لعمليات مشتركة
-	2,826,300	دفعات مقدمة لشراء إستثمارات
421,975	471,050	مصاريف مدفوعة مقدماً
44,967	57,316	تأمينات مستردة
6,848	14,434	أرصدة مدينة أخرى
48,999	57,219	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
(66,519)	(549,235)	
4,749,044	9,682,064	
		غير متداولة
		مدینون
-	1,607,254	مخصص خسائر ائتمانية متوقعة
-	(444,252)	
-	1,163,002	
4,749,044	10,845,066	

يتضمن رصيد المدینون مبلغ 4,735,595 دينار كويتي يتمثل في أرصدة مضمونة بشيكات مؤجلة مقابل القيمة المتبقية لوحدة تم تسليمها للعملاء. تم تصنيف هذه الأرصدة وفقاً لتواريخ استحقاق الشيكات المؤجلة في بيان المركز المالي بين متداولة وغير متداولة كما هو موضح أعلاه.

قامت الشركة التابعة بتوقيع عقد مشاركة وتطوير لمشروع زويا - مصر ودفع مبلغ مقدم 150 مليون جنيه مصري للشركة المطورة. لم يتم البدء بأعمال التطوير كما في تاريخ البيانات المالية.

أعمار المدینون على النحو التالي:

2018	2019	
936,230	5,592,685	غير مستحق
-	2,083	من 91 - 180 يوم
1,566	1,749	من 181 - 365 يوم
66,019	41,604	أكثر من 365 يوم
1,003,815	5,638,121	

حركة مخصص خسائر ائتمانية متوقعة على النحو التالي:

2018	2019	
44,000	66,519	الرصيد في بداية السنة
49,765	-	أثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9
8,500	900,659	المحمل على السنة
(35,713)	261	مخصص انتفت الحاجة إليه
(33)	26,048	فروق ترجمة عملات أجنبية
66,519	993,487	الرصيد في نهاية السنة

تري الإدارة أن القيمة الدفترية للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بعد خصم مخصص خسائر ائتمانية متوقعة تقارب قيمتها العادلة والقابلة للإسترداد.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

9- إستثمارات في شركات زميلة

القيمة الدفترية		الملكية الفعلية		اسم الشركة	بلد التأسيس
2018	2019	2018	2019		
29,538	32,973	%35	%35	شركة ميثاق لصناديق الإستثمار شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية	مصر
21,099	23,553	%50	%50		مصر
50,637	56,526				

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع آخرين في تأسيس شركة زميلة (شركة ميثاق لصناديق الإستثمار) حيث بلغت حصة المجموعة 1,750,000 جنية مصري وبما يعادل 32,973 دينار كويتي (2018: 29,538 دينار كويتي) بنسبة 35% من رأس مال الشركة الزميلة، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاوله النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

ساهمت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)) مع طرف آخر في تأسيس شركة زميلة (شركة إتقان لإدارة الأصول العقارية) حيث بلغت حصة المجموعة 1,250,000 جنية مصري وبما يعادل 23,553 دينار كويتي (2018: 21,099 دينار كويتي) بنسبة 50% من رأس المال المدفوع، ولم يتم إصدار بيانات مالية للشركة حتى تاريخ إعداد البيانات المالية المجمعة لعدم مزاوله النشاط بعد. ونتيجة لذلك، تم إدراج الإستثمار بالتكلفة.

10- عقود الإيجار

القيم الدفترية لموجودات حق الاستخدام والتزامات عقود الإيجار لدى المجموعة والحركة المتعلقة بها خلال السنة على النحو التالي:

التزامات عقود الإيجار	موجودات حق الاستخدام	
230,662	230,662	كما في 1 يناير 2019
-	(46,616)	مصاريف الإستهلاك
11,532	-	تكاليف التمويل
(53,764)	-	المدفوع خلال الفترة
188,430	184,046	كما في 31 ديسمبر 2019

قامت المجموعة بإثبات مصروف إيجار من عقود إيجار قصيرة الأجل بمبلغ 96,138 دينار كويتي (2018: 76,792 دينار كويتي).

تم تحميل استهلاك موجودات حق الإستخدام بمبلغ 46,616 دينار كويتي على بيان الربح أو الخسارة من ضمن استهلاك ممتلكات ومعدات.

تم تصنيف التزامات عقود الإيجار في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2018	2019	
-	44,351	الجزء المتداول
-	144,079	الجزء غير المتداول
-	188,430	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

11- موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر

2018	2019	
3,967,888	3,620,950	أذون الخزانة (سندات حكومية)
24,874	24,751	أسهم محلية مسعرة
1,342,990	1,342,990	أسهم محلية غير مسعرة
5,335,752	4,988,691	

الحركة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
2,519,760	5,335,752	الرصيد في بداية السنة
3,967,888	-	إضافات
-	(346,938)	استبعادات
(1,151,896)	(123)	التغير في القيمة العادلة
5,335,752	4,988,691	

بلغ متوسط العائد على أذون الخزانة (سندات حكومية) من 15% إلى 17% (2018) من 14.24% إلى 15.6% سنوياً.

جميع الموجودات المالية في أوراق مالية تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة.

قامت الإدارة بإدراج أسهم محلية غير مسعرة بقيمة 1,342,990 دينار كويتي (2018) 1,342,990 دينار كويتي بقيمة أقل من القيمة العادلة لتقرير المحفظة وذلك وفقاً لمبدأ الحيطة والحذر لأي إنخفاضات مستقبلية متوقعة.

12- عقارات استثمارية

2018	2019	
4,200,000	4,301,000	الرصيد في بداية السنة
-	799,000	التغير في القيمة العادلة
101,000	-	إضافات
4,301,000	5,100,000	

تتمثل العقارات الاستثمارية في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت.

حصلت المجموعة على تقييم من مقيمين مستقلين كما في 31 ديسمبر 2019 إلزاماً بتعليمات هيئة أسواق المال حيث بلغت القيمة الأقل 5,100,000 دينار كويتي (2018) 4,301,000 دينار كويتي وقد تم إدراجها في البيانات المالية المجمعة.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

13- مشروعات قيد التطوير

2018	2019	
43,292,765	53,720,756	الرصيد في بداية السنة
10,595,432	9,738,916	إضافات
-	(10,433,810)	التكلفة المحملة على بيان الربح أو الخسارة
(167,441)	3,044,818	فروق ترجمة عملات اجنبية
53,720,756	56,070,680	

وتتمثل بما يلي:

2018	2019	
39,426,938	36,378,196	مشروع ليان
23,174,594	27,205,644	مشروع مستقبل سيتي (أريا)
(8,880,776)	(7,513,160)	يخصم: أوراق دفع
53,720,756	56,070,680	

أ- مشروع ليان:

يتمثل مشروع ليان في قيمة أرض مملوكة لشركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م. - مصر (شركة مملوكة للشركة التابعة) مضافا إليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور (مشروع ليان).

بتاريخ 14 مايو 2014 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م.)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م.) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمشترم ومشارك في تنمية وتطوير مشروع ليان وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من مصادرها الخاصة (تمويل ذاتي) ومن التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفاً للمشروع.

كذلك فإن الشركة المطورة ستشارك بنسبة 50% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبه 50% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع (باستثناء الوحدات خارج نطاق العقد)، في المقابل تلتزم الشركة المطورة كما بتاريخ 31 ديسمبر 2019 بسداد مبلغ 1,619,411,200 جنيه مصري وبما يعادل 30,512,946 دينار كويتي (2018: 27,334,042 دينار كويتي) والذي يمثل قيمة أرض المشروع موضوع التطوير والمبالغ التي تم انفاقها من قبل الشركة التابعة سابقاً قبل توقيع الاتفاق المذكور.

وبعد الحصول على الموافقات الهندسية الخاصة بمتطلبات العقد من الجهات الحكومية المختصة في جمهورية مصر العربية، قامت الشركة التابعة خلال الربع الأخير من السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 49,495,290 دينار كويتي تم ادراجها كإلتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15).

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

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

"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

ب- مشروع مستقبل سيتي (أريا):

بتاريخ 7 نوفمبر 2016 قامت الشركة التابعة (شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م - مصر) بتوقيع عقد شراكة في تنمية وتطوير واستثمار في مشروع عقاري بغرض تنمية وتطوير أرض بمساحة 450 الف متر مربع تقريبا بشرق القاهرة مع شركة الأهلي للتنمية العقارية وهي إحدى الشركات العقارية بجمهورية مصر العربية، بموجبه تلتزم الشركة التابعة كما في 31 ديسمبر 2019 بسداد مبلغ 1,193,998,311 جنيه مصري وبما يعادل مبلغ 22,497,316 دينار كويتي (2018: 20,153,497 دينار كويتي) على فترة 5 سنوات مع تحمل الشركة التابعة لأي فروق في قيمة الأقساط المستحقة تنتج عن تغير سعر الخصم المعلن من قبل البنك المركزي المصري وذلك مقابل صافي متحصلات بيع وحدات المشروع. تم سداد مبلغ 867,784,512 جنيه مصري بما يعادل 16,350,796 دينار كويتي والتي تمثل الدفعة المقدمة والأقساط المستحقة حتى تاريخ اعداد هذه البيانات المالية المجمعة، وتم إدراج الرصيد المتبقي من التزام الشركة التابعة في هذا العقد كأوراق دفع بمبلغ 398,745,346 جنيه مصري بما يعادل 7,513,160 دينار كويتي.

بتاريخ 20 مارس 2017 قامت الشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري (ش.م.م)" بتوقيع عقد (مشاركة تنمية وتطوير واستثمار) مع شركة لاند مارك للتنمية العقارية (ش.م.م) تم بموجبه دخول الشركة المطورة (لاند مارك) بما لها من خبرة وكفاءة في السوق العقاري المصري كمستثمر ومشارك في تنمية وتطوير مشروع مستقبل سيتي (أريا) وملتزمًا بالتسويق وبيع وحدات المشروع ومتابعة تحصيل المبيعات الخاصة بالمشروع.

بموجب الاتفاق تلتزم الشركة المطورة بتنفيذ وتمويل المشروع من التحصيلات النقدية الناتجة عن بيع وحدات المشروع وذلك في حدود دراسة الجدوى المعدة سلفًا للمشروع عدا الالتزام المادي للعقد الموقع بين الشركة التابعة وشركة الأهلي للتنمية العقارية.

كذلك فان الشركة المطورة ستشارك بنسبة 40% مع الشركة التابعة في صافي ارباح المشروع النهائية الناتجة من بيع وحداته بعد اتمامها كما ستشارك بنسبة 40% من ملكية الوحدات المبنية غير المباعة في نهاية مدة المشروع.

قامت الشركة التابعة خلال الفترة بفتح باب الحجوزات وتم تحصيل مبالغ نقدية بما يعادل 7,578,372 دينار كويتي تم ادراجها كالتزام ضمن عملاء دفعات مقدمة (إيضاح 15). وبموجب الدراسات الخاصة بالمشروع يتوقع الانتهاء من انجاز المشروع خلال فترة خمس سنوات.

تم الحصول على تقييم للمشروعات قيد التطوير من مقيم مستقل كما في 31 ديسمبر 2019 ولا يوجد انخفاض في القيمة.

14- دائنون ومصاريف مستحقة

2018	2019	
117,125	429,952	دائنون
191,363	257,556	مصاريف مستحقة
1,079,131	911,121	محجوز ضمان
204,103	198,882	مخصص الزكاة
-	16,918	مخصص ضريبة الزكاة
-	42,293	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	33,000	تأمينات للغير
-	1,250,290	التزامات ضريبية
-	2,306,028	إيرادات مؤجلة
20,000	20,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
953,090	1,912,021	أرصدة دائنة أخرى
2,564,812	7,378,061	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

15- عملاء دفعات مقدمة

يمثل رصيد عملاء دفعات مقدمة المبالغ المحصلة من مبيعات وحجوزات المشروعات الخاصة بالشركة التابعة "شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م".

2018	2019	
81,083,291	75,613,214	عملاء دفعات مقدمة
5,417,319	6,112,416	عملاء دفعات مقدمة - صيانة
1,117,390	1,197,409	عملاء دفعات مقدمة - كراج
87,618,000	82,923,039	إجمالي عملاء دفعات مقدمة (بخصم)
(1,256,859)	(2,016,313)	شيكات مرتجعة
(38,059,425)	(26,709,076)	أوراق القبض (شيكات مؤجلة)
48,301,716	54,197,650	

16- رأس المال

حدد رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 43,043,000 دينار كويتي مقسما إلى 430,430,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد وجميع الأسهم نقدية.

17- إحتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم إقتطاع 10% من صافي الربح وتحويله إلى الإحتياطي القانوني قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والذكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا وصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي القانوني بسبب الخسائر المتراكمة.

18- إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الام، يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي الربح إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناءً على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الإحتياطي الإختياري بسبب الخسائر المتراكمة.

19- مصاريف عمومية وإدارية

2018	2019	
1,001,893	891,447	تكاليف الموظفين
60,210	92,922	أتعاب مهنية وإستشارات
38,229	64,625	رسوم وإشتراكات ومعاملات
41,318	364	رسوم حكومية
76,792	96,138	إيجارات
-	1,214,189	ضريبة الدخل للشركة التابعة
272,928	462,063	مصاريف متنوعة
1,491,370	2,821,748	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

20- الزكاة ودعم العمالة الوطنية وحصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تمثل ضريبة دعم العمالة المستحقة على الشركة الأم. تمثل الزكاة المستحقة على الشركة التابعة. لم يتم احتساب حصصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وذلك بسبب رصيد الخسائر المتراكمة.

21- الجمعية العمومية السنوية

إنعقدت الجمعية العمومية العادية للشركة الأم بتاريخ 5 مايو 2019 وأقرت الأمور التالية:
- اعتماد البيانات المالية للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- عدم توزيع أرباح على المساهمين عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

وافقت الجمعية العمومية للشركة التابعة على توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

22- إقتراحات مجلس الإدارة

إقترح مجلس الإدارة للشركة الأم في جلسته المنعقدة بتاريخ 29 مارس 2020 للموافقة على البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019 ما يلي:
- عدم توزيع أرباح على المساهمين.
- توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي.
إن الاقتراحات أعلاه خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

إقترح مجلس إدارة الشركة التابعة توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 10,000 دينار كويتي عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019 وتخضع لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة التابعة.

23- ربحية/(خسارة) السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)

يتم احتساب ربحية/(خسارة) السهم بقسمة صافي خسارة السنة العائد لمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2018	2019	
(815,025)	669,671	صافي ربح/(خسارة) السنة العائد لمساهمي الشركة الأم
430,430,000	430,430,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(1.89)	1.56	ربحية/(خسارة) السهم العائدة لمساهمي الشركة الأم (فلس)

24- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(أ) الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة – متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات – لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية المجمعة.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي المجموع وتتمثل في النقد والنقد المعادل ومستحق من أطراف ذات صلة و مدينون وأرصدة مدينة أخرى و موجودات مالية في أوراق مالية و داننون وأرصدة داننة أخرى ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها التزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الافتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.
- القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

وفقاً لمتطلبات المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية، تقوم المجموعة بتقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي المجموع وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية. فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي للقيمة العادلة:

- مستوى 1: أسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛
- مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار)؛ و
- مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

31 ديسمبر 2019			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة الإجمالي
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
24,751	—	24,751	
—	1,342,990	1,342,990	
24,751	1,342,990	1,367,741	
31 ديسمبر 2018			موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة الإجمالي
المستوى 1	المستوى 3	الإجمالي	
24,874	—	24,874	
—	1,342,990	1,342,990	
24,874	1,342,990	1,367,864	

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

(ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها للمخاطر المالية مثل مخاطر الائتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة. تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم باتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

• مخاطر الائتمان

تتمثل مخاطر الائتمان في خطر احتمال عدم قدرة أحد اطراف الإداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لمخاطر الائتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمديون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الائتمان في بنك واحد. إن مخاطر الائتمان المتعلقة بالمديون تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الائتمان على عدد كبير من العملاء.

• مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الاحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والاحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الاستحقاقات للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ المركز المالي المجمع حتى تاريخ الاستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدية للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

إن أرصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الإستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتواريخ التعاقد، وحيث أن تلك الأرصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فإن أثر الخصم يعتبر غير مادي. فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات:

31 ديسمبر 2019			
الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
7,378,061	—	7,378,061	دائنون ومصاريف مستحقة
188,430	144,079	44,351	التزامات عقود إيجار
172,350	—	172,350	مستحق إلى أطراف ذات صلة
54,197,650	54,197,650	—	عملاء دفعات مقدمة
61,936,491	54,341,729	7,594,762	إجمالي المطلوبات
31 ديسمبر 2018			
الإجمالي	من سنة إلى 5 سنوات	من 3 أشهر إلى سنة	المطلوبات
2,564,812	—	2,564,812	دائنون ومصاريف مستحقة
144,253	—	144,253	مستحق إلى أطراف ذات صلة
48,301,716	48,301,716	—	عملاء دفعات مقدمة
51,010,781	48,301,716	2,709,065	إجمالي المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

● مخاطر السوق

تنشأ مخاطر السوق من التغير في عوامل السوق والتي تتمثل في أسعار السوق وأسعار العائد وأسعار صرف العملات الأجنبية. تقوم الإدارة بتقييم هذه المخاطر بصورة دورية لتقليل تأثيرها على الأدوات المالية للمجموعة.

مخاطر العملات الأجنبية

تنشأ مخاطر العملات الأجنبية من المعاملات بعملة أجنبية بخلاف العملة الرئيسية للمجموعة. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع سياسات محددة للتعامل في العملات الأجنبية.

مخاطر التدفقات النقدية من معدلات العائد

تنشأ مخاطر أسعار العوائد من تقلب أسعار العوائد السوقية المرتبطة بالموجودات والمطلوبات والتي بدورها تؤثر جوهرياً على ربحية المجموعة وتدفقاتها النقدية التشغيلية.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد المرتبطة بالموجودات حيث أنها مربوطة بأسعار عوائد ثابتة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

إن المجموعة غير معرضة جوهرياً لمخاطر أسعار العوائد حيث لا يوجد لدى المجموعة موجودات ومطلوبات مربوطة بأسعار عوائد متقلبة كما في تاريخ المركز المالي. إن الودائع لأجل المذكورة ضمن إيضاح رقم 6 تكتسب عوائد ثابتة وغير معرضة لمخاطر معدلات العائد.

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستويات مؤشرات الأسهم وقيمة أسعار الأسهم المستقلة. تنشأ مخاطر الأسعار من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم والاستثمارات المدارة الأخرى.

تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم عن طريق تنويع الاستثمارات حينما أمكنها من ذلك. تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناءً على افتراض تغير أسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة (±) 5% للعامين 2019 و 2018.

إن تحاليل الحساسية ادناه قد تم تحديدها بناءً على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن التحليل يعكس تأثير التغيرات الإيجابية في أسعار مساهمات الملكية وفقاً لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة.

حقوق الملكية	
2018	2019
(±) 1,244	(±) 1,238

إستثمارات في أوراق مالية

إدارة مخاطر رأس المال -25

إن أهداف مجلس الإدارة عند إدارة رأس المال هي:

- حماية قدرة المجموعة على الإستمرار كمنشأة ناجحة بحيث تستطيع الإستمرار في توفير العائدات للمساهمين والمنافع لأصحاب المصالح الآخرين.
- توفير عائد مناسب للمساهمين بتسعير الخدمات والمنتجات بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطر كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الإقتصادية وخصائص المخاطر المتعلقة بالأصل. ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، بإمكان الشركة الأم القيام بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

وتمشيا مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم احتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي المجموع مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

ارتباطات رأسمالية -26

2018	2019	
20,318,782	18,924,121	مشروعات قيد التطوير
21,099	23,553	استثمار في شركة زميلة (رأس مال غير مستدعي)

تتمثل المبالغ المدرجة أعلاه في قيمة التزام المجموعة بتكاليف إنجاز الأعمال والإنشاءات الخاصة بالوحدات المباعة خلال الفترات المدرج تواريخها أعلاه.

إن المشروعات قيد التطوير تتمثل في مشاريع شركة منازل للتطوير العقاري ش.م.م (شركة مملوكة للشركة التابعة) وتتمثل المشاريع في إنشاء مجمعات سكنية فاخرة تشمل فيلات وقصور ومراكز خدمية ومن المتوقع الإنتهاء من المشاريع خلال فترة 5 سنوات.

شركة منازل القابضة ش.م.ك.ع
وشركتها التابعة
دولة الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2019
"جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك"

2-7 المعلومات المالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والإستثمار العقاري.
- القطاع الإستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافظة إستثمارية مدارة بواسطة شركات متخصصة.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في:

	الموجودات		النتائج		الإيرادات	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
التوزيع الجغرافي						
دولة الكويت	6,147,006	6,545,622	(732,074)	52,977	98,707	943,613
جمهورية مصر العربية	67,328,153	80,753,511	(117,272)	871,848	601,407	3,892,811
المجموع	73,475,159	87,299,133	(849,346)	924,825	700,114	4,836,424
التوزيع القطاعي						
الإستثمار	5,386,389	5,042,217	-	-	-	-
عقارات	58,021,756	61,170,680	42,000	3,476,994	42,000	4,345,260
اخرى	10,067,014	21,086,236	(891,346)	(2,552,169)	658,114	491,164
المجموع	73,475,159	87,299,133	(849,346)	924,825	700,114	4,836,424