

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

المساكن

www.masakenint.com

صاحب السمو الشيخ
 صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
 نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ
 جابر مبارك الأحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء دولة الكويت



المساكن

188 8811

www.masakenint.com



6	أعضاء مجلس الإدارة
7	كلمة رئيس مجلس الإدارة
8	نبذة عن شركة المساكن الدولي

المشاريع

9	مشروع لندن
10	مشاريع خليجية
10	مشروع الخيران
11	مشروع عمارة الفنطاس
12	مشروع أبراج المساكن الشقق التمليك

البيانات المالية المجمعة

13	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
17-16	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
18	بيان المركز المالي المجمع
19	بيان الأرباح والخسائر المجمع
20	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر
21	بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع
22	بيان التدفقات النقدية المجمع
49 - 23	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

أعضاء مجلس إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة)

رئيس مجلس الإدارة	المهندس / عادل عبدالعزيز المخيزيم
نائب رئيس مجلس الإدارة	السيد / سعود عبدالعزيز الأيوب
عضو مجلس الإدارة	المهندسة / غيداء غسان الخالد
عضو مجلس الإدارة	المهندسة / غصون غسان الخالد
عضو مجلس الإدارة	السيد / حسام سالم أبو لغد
عضو مجلس الإدارة	السيد / عبدالعزيز عبدالله الحميضي
عضو مجلس الإدارة	السيد / مشاري أيمن بودي

حضرات السادة المساهمين الكرام
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بداية .. يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالإنابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة أن نرحب بكم أجمل ترحيب في إجتماع الجمعية العمومية العادية والغير عادية للشركة وأستعرض معكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 2015/12/31م.

لقد حرص مجلس الإدارة وجميع العاملين في الشركة على الإرتقاء بأداء شركتكم عبر تفعيل الأنشطة التشغيلية وتحقيق أفضل أداء ، وذلك عبر تنفيذ إستراتيجية الشركة ، لقد كان عام 2015 عام إستثنائي وغير عادي من عمر الشركة ، فقد تم وضع إستراتيجيات جديدة وخطط للسنوات القادمة والهادفة لتحقيق ريادة الشركة في السوق العقاري الإستثماري وتم الدخول في أسواق جديدة كالمملكة المتحدة ونظرا لتقلبات الظروف الإقتصادية بأوروبا عموما فقد استدعى إدارة الشركة إلى إتخاذ الإجراءات اللازمة باتباع إستراتيجية تتناسب مع متطلبات المرحلة وتقوم بالتركيز بشكل أساسي على مبدأ التحفظ وقياس المخاطر وذلك لتحقيق أقصى درجات النمو الممكنة والمحافظة على تنوع مصادر الإيرادات ، وقد قام مجلس ادارة الشركة بالتوصية بتخفيض رأس مال الشركة لعشرة ملايين دينار مع الإحتفاظ بالعقارات الإستثمارية ذات العائد الجيد لتعظيم نسبة العائد على رأس المال .

وقد كان واضحا أن تنفيذ وإتباع إستراتيجية التحفظ وقياس المخاطر إنعكست على النتائج المالية السنوية في ظل التداعيات السابقة حيث بلغت خسارة الشركة (327,994 د.ك .) عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 مقارنة بصافي ربح 1,467,278 د.ك. عن العام 2014 وبخسارة للسهم تبلغ (1.64 فلس كويتي) تقريبا . وستستمر إدارة شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري في تطوير المشاريع العقارية ذات الجدوى العالية لتعود بالفائدة على مساهميها .

وختاماً .. يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر إلى السادة المساهمين الكرام على الثقة التي أولوها إلى مجلس الإدارة ومايوفرونه من دعم مستمر، وبدورنا نجدد العهد لهم جميعا على مواصلة الجهد لتحقيق أهداف الشركة الطموحة وأفضل النتائج للسنوات القادمة.



عادل عبد العزيز الخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

ابتداءً من تأسيسها في عام 1998 كشركة مساهمة كويتية مغلقة، قامت شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري في إعادة تحديد احتياجات السوق للحلول العقارية التجارية والسكنية من خلال نشاطات الشركة الرئيسية التي تتمثل بشراء العقارات والأراضي وتطويرها للبيع والإيجار.

أدت حلول الشركة المبتكرة القائمة على أساس الإستثمار لتواجد شركة المساكن في الكويت، المملكة العربية السعودية، وأوروبا.

من خلال المثابرة والأهداف الحيوية، تمكنت شركة المساكن من إكمال مشوارها رغم التغيرات الجذرية في الأسواق العقارية في المنطقة والركود المالي وذلك عبر رؤية مجلس إدارتها، والخبرة الإدارية والدراسة الحثيثة للأسواق.

● المهمة

مهمة شركة المساكن تطوير وتقديم الحلول التجارية والسكنية للعميل والمستثمر. إستثماراتنا تعكس معرفتنا بالسوق والثقة التي يتم إيصالها عبر خبراء مهنيين التي يتم تطويرهم بإستمرار لتلبية التوقعات المهنية، الشخصية وتوقعات العميل.

● الرؤية

شركة المساكن تطمح أن تكون مرجعاً دولياً لخدمات التطوير العقاري.

● القيم

النزاهة والمصادقية - نغرس أخلاقيات العمل في موظفينا لتعكس في خدماتنا وتصل بثقة وشفافية لعملائنا.

الابتكار - نحن نزرع وندمج الإبداع في جميع جوانب بيئة العمل لدينا.

الأمان - صيانة وضمان دعم خدمات ما بعد البيع لخلق بيئة مريحة لعملائنا

تتمية العنصر البشري - نركز على تطوير موظفينا لضمان التميز في العمليات والخدمات.

المسؤولية الاجتماعية - نهتم بالمجتمع والبيئة في كل سوق نعمل فيه من خلال دمج نظم المباني الخضراء في مشاريعنا.

مشروع لندن



لما كانت اهداف الشركة وتوجهاتها الى تنويع استثماراتها فقد كان مشروع لندن والمتمثل في شراء عقارين في قلب العاصمة البريطانية لندن وهو عبارة عن شقق تمليك (regent gate) وقد تم الانتهاء من جميع اعمال البناء وتم إصدار التراخيص للبناء الثانية.



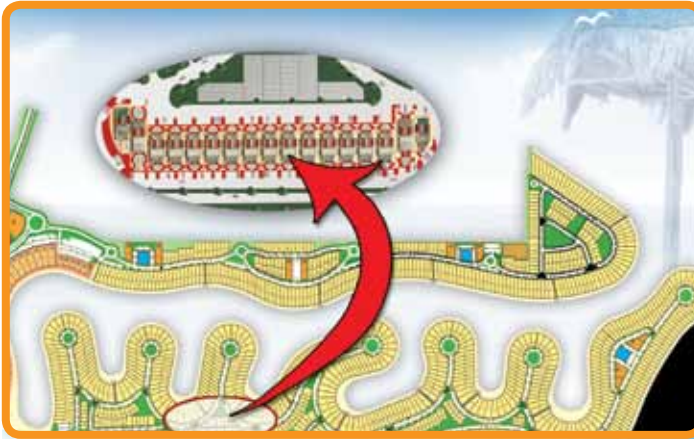
وسيتم البدء في المرحلة الثانية من المشروع وهي التسويق لهذه الشقق والبحث عن أفضل سبل التسويق لها حيث الموقع الجغرافي المميز لهذه الشقق.

مشاريع خليجية



قامت الشركة بالإستثمار بالتجارة في أراضي في دول المنطقة وكان لها العائد الجيد على الشركة وفتح أسواق جديدة مما أتاح للشركة دراسة أسواق خارج دولة الكويت والبحث عن أفضل الفرص الإستثمارية طبقا لتوجهات الشركة .

مشروع الخيران



تم الانتهاء من مشروع الخيران وهو عبارة عن 14 شاليه ذو الطابع الأندلسي المميز متضمنة العديد من المرافق والخدمات والواجهات المميزة بنظام البيع أو التأجير بأسعار تنافسية والتي توفر الراحة والرفاهية لمرتاديها ولساكنيها وهذا هو نهج الشركة بتقديم كل ما هو مميز للعملاء .



مشروع عمارة الفنتاس



قامت الشركة بالإنتهاء من مشروع عمارة الفنتاس على أرض مساحتها 1031 م² ويحتوي هذا المشروع على 42 شقة وسرداب بكامل المساحة ومحل جاهزة للايجار ومن المتوقع ان يكون لها عائد جيد على الشركة هذا العام .

مشروع أرض المهبولة

تمتلك الشركة أرض في منطقة المهبولة على الشريط الساحلي بمساحة 3,200 م² وتقوم الشركة حاليا بدراسة مشاريع عدة لإقامتها على الأرض واختيار الأفضل من حيث سرعة الإنجاز وسرعة المددود المالي المجزي على الشركة .



تقرير هيئة الرقابة الشرعية



MANDR
التاريخ: 2016/04/12

تقرير هيئة الرقابة الشرعية للفترة من 2015/01/01 إلى 2015/12/31

الحمد لله وحده ، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده ، وعلى آله وصحبه أجمعين.

إلى مساهمي: شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

وفقاً للعقد الموقع بيننا فإننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة نقدم التقرير التالي:

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2015/01/01 إلى 2015/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفتاوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتخصر في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

لقد قمنا بالمراقبة بالكيفية المناسبة والمراجعة التي اشتملت على فحص العقود والإجراءات المتبعة في الشركة على أساس اختيار كل نوع من أنواع العمليات، كما حصلنا على جميع المعلومات والتفسيرات الضرورية لإصدار الرأي في مدى تماشي أعمال الشركة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2015/01/01 إلى 2015/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

هذا ونسأل الله العليّ القدير أن يوفق القائمين على الشركة لخدمة ديننا الحنيف ووطننا العزيز وأن يُحقق للجميع الرشاد والسداد، والله ولي التوفيق.

هيئة الرقابة الشرعية

د /علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/عبدالعزیز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

شركة المشورة والرابية للاستشارات المالية الإسلامية ش.م.ك (مقفلة) - من ت : 330309 رأس المال المدفوع 2.000.000 د.ك

Tel : 9953 330309 - Fax : 9953 330309 - Al Jeddah - Al King Street - Jeddah - Al Arabiya Tower - 2th Floor - info@mandr.com.sa - www.mandr.com.sa



المساكن

www.masakenint.com

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري

ش.م.ك (عامّة)

وشركاتها التابعة

دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015

مع تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

البيانات المالية المجمعة

17-16	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
18	بيان المركز المالي المجمع
19	بيان الأرباح والخسائر المجمع
20	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر
21	بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمع
22	بيان التدفقات النقدية المجمع
49 - 23	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة المساهمين المحترمين

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة)

دولة الكويت

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة) والتي تتضمن بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2015، وبيانات الأرباح أو الخسائر، الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الأخر، التغييرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المالية المنتهية آنذاك وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة ووفقا لمتطلبات المعايير الدولية للتقارير المالية من مسؤولية الإدارة. وتقوم الإدارة بتحديد نظام الرقابة الداخلي الذي تراه ضروريا لإعداد البيانات المالية المجمعة بحيث لا تتضمن أخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول البيانات المالية المجمعة بناء على التدقيق الذي قمنا به. لقد قمنا بالتدقيق ووفقا لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب الإلتزام بأخلاق المهنة وتخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة لا تتضمن أخطاء مادية.

تشتمل إجراءات التدقيق الحصول على الأدلة المؤيدة للمبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. يتم اختيار الإجراءات استنادا إلى تقدير مراقبي الحسابات، وتشتمل على تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الإحتيال أو الخطأ. ولتقييم تلك المخاطر، يأخذ مراقبي الحسابات في الإعتبار نظام الرقابة الداخلي لإعداد وعرض البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة بغرض تصميم إجراءات التدقيق الملائمة للظروف وليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية نظام الرقابة الداخلي. ويتضمن التدقيق تقييم مدى ملاءمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولة التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الإدارة، وكذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن الأدلة المؤيدة التي تم الحصول عليها كافية وملائمة لتوفر أساسا يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

الرأي

برأينا، أن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المادية - المركز المالي لشركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامة) وشركاتها التابعة (المجموعة) كما في ٣١ ديسمبر 2015، وأداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المالية المنتهية آنذاك وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم ١ لسنة 2016، واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنها قد حصلنا على المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمتنا. وأن الشركة الأم تمسك حسابات منتظمة، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية، وأن البيانات المالية الواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة الأم. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم ١ لسنة 2016، واللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للمجموعة أو نتائج أعمالها.



د . شعيب عبد الله شعيب
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 33
RSM البزيع وشركاهم



أحمد محمد الرشيد
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 39
الدار الدولية
عضو في DFK العالمية

دولة الكويت
27 مارس 2016

2014	2015	إيضاح	
			الموجودات
191,400	326,871	3	نقد ونقد معادل
374,603	364,173	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,920,282	-	5	دفعات مقدمة لشراء عقارات
576,697	9,164,480	6	مستحق من أطراف ذات صلة
10,247,529	15,563,095	7	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
1,613,778	1,026,652	8	موجودات مالية متاحة للبيع
9,675,409	-	9	استثمار في شركة زميلة
13,440,900	12,746,850	10	عقارات استثمارية
7,758	7,285		ممتلكات ومعدات
38,048,356	39,199,406		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات:
3,681,131	1,348,370	11	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
32,630	58,790	12	مستحق إلى عملاء عن أعمال المقاولات
1,470,044	7,317,523	13	دائنو مرابحة
4,535,575	5,441,463	14	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
2,421,573	1,320,454	6	مستحق إلى أطراف ذات صلة
97,275	116,420		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
12,238,228	15,603,020		مجموع المطلوبات
			حقوق الملكية :
20,000,000	20,000,000	15	رأس المال
954,090	954,090	16	إحتياطي إجباري
950,536	950,536	17	إحتياطي إختياري
(369)	(189,374)	18	أسهم خزانة
(6,826)	(84,936)		تعديلات ترجمة عملات أجنبية
319,283	345,098		التغيرات التراكمية في القيمة العادلة
450,024	-		أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
3,004,602	1,476,668		أرباح مرحلة
25,671,340	23,452,082		حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم
138,788	144,304		الحصص غير المسيطرة
25,810,128	23,596,386		مجموع حقوق الملكية
38,048,356	39,199,406		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءا من البيانات المالية المجمعة.



عادل المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة

2014	2015	إيضاح	
7,048,389	4,367,796	19	إيرادات العمليات
(6,391,858)	(4,033,587)	19	تكاليف العمليات
565,517	882,175	20	إيرادات عقارات
-	245,000	6	أرباح بيع عقارات استثمارية
1,222,048	1,461,384		مجمّل ربح التشغيل
(440,872)	(552,206)	21	مصاريف عمومية وإدارية
(24,201)	(19,182)		مصاريف تسويقية
-	(1,080,608)	7	خسائر انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
756,975	(190,612)		صافي (خسارة) ربح التشغيل
517,406	(813,536)	9	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
242,536	-	9	أرباح ناتجة عن شراء حصص إضافية في شركة زميلة
-	924,759	9 - أ	أرباح من بيع شركة زميلة
80,866	(24,918)	22	صافي (خسائر) أرباح الاستثمارات
(90,233)	(261,079)		مصاريف تمويلية
22,207	42,908		إيرادات أخرى
1,529,757	(322,478)		(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(13,778)	-		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(25,561)	-		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(10,224)	-		حصة الزكاة
(14,000)	-	23	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,466,194	(322,478)		صافي (خسارة) ربح السنة
المتعلقة بـ :			
1,467,278	(327,994)		مساهمي الشركة الأم
(1,084)	5,516		الحصص غير المسيطرة
1,466,194	(322,478)		صافي (خسارة) ربح السنة
فلس	فلس		
7.34	(1.64)	24	(خسارة) ربحية السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامية) وشركاتها التابعة
بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2014	2015	إيضاح
1,466,194	(322,478)	صافي (خسارة) ربح السنة
		(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر :
		بنود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر :
77,477	25,815	8 التغيير في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع
201,264	-	22 عكس التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع نتيجة خسائر إنخفاض في القيمة
197,840	-	9 حصة الدخل الشامل الآخر من شركة زميلة
-	(450,024)	9 عكس التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة نتيجة البيع
(108,963)	(78,110)	فروقات ترجمة عملة من العمليات الأجنبية
367,618	(502,319)	(الخسارة الشاملة الأخرى) الدخل الشامل الآخر للسنة
1,833,812	(824,797)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة
		المتعلقة بـ :
1,834,896	(830,313)	مساهمي الشركة الأم
(1,084)	5,516	الحصص غير المسيطرة
1,833,812	(824,797)	مجموع (الخسارة الشاملة) الدخل الشامل للسنة

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية المتعلقة بمساهمي الشركة الأم											
المجموع	الحصص غير المسيطرة	المجموع الجبرئي	أرباح مرحلة	أثر التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زمنية	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	الترجمة عمالات أجنبية	تعديلات	أسمم خزانة	إحتياطي إحتياري	إحتياطي إجباري	رأس المال
25,188,117	151,733	25,036,384	3,043,432	252,184	40,542	102,137	(369)	797,452	801,006		20,000,000
(1,199,940)	-	(1,199,940)	(1,199,940)	-	-	-	-	-	-	-	-
(11,861)	(11,861)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,833,812	(1,084)	1,834,896	1,467,278	197,840	278,741	(108,963)	-	-	-	-	-
-	-	-	(306,168)	-	-	-	-	153,084	153,084	-	-
25,810,128	138,788	25,671,340	3,004,602	450,024	319,283	(6,826)	(369)	950,536	954,090		20,000,000
(189,005)	-	(189,005)	-	-	-	-	(189,005)	-	-	-	-
(1,199,940)	-	(1,199,940)	(1,199,940)	-	-	-	-	-	-	-	-
(824,797)	5,516	(830,313)	(327,994)	(450,024)	25,815	(78,110)	-	-	-	-	-
23,596,386	144,304	23,452,082	1,476,668	-	345,098	(84,936)	(189,374)	950,536	954,090	20,000,000	الرصيد في 31 ديسمبر 2015

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

2014	2015	
		التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية :
1,529,757	(322,478)	(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(245,000)	تسويات :
-	1,080,608	أرباح بيع عقارات استثمارية
(150,000)	(554,300)	خسائر انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
3,602	3,980	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
(517,406)	813,536	إستهلاكات
(242,536)	-	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
-	(924,759)	أرباح ناتجة عن شراء حصص إضافية في الشركة الزميلة
(80,866)	24,918	أرباح من بيع شركة زميلة
90,233	261,079	صافي خسائر (أرباح) الاستثمارات
16,004	19,757	مصاريف تمويلية
648,788	157,341	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
		التغيرات في الموجودات والمطلوبات التشغيلية :
3,105,459	15,152	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
149,184	1,071,830	مستحق من أطراف ذات صلة
1,324,810	(4,527,658)	عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
(640,754)	(2,525,219)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(1,188,529)	26,160	مستحق إلى عملاء عن أعمال المقاولات
491,962	(1,101,119)	مستحق إلى أطراف ذات صلة
3,890,920	(6,883,513)	النقد (المستخدم في) الناتج من العمليات
(6,998)	(612)	المدفوع من مكافأة نهاية الخدمة
3,883,922	(6,884,125)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة التشغيلية
		التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية :
-	20,417	المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(568,191)	(10,000)	المدفوع لشراء استثمار في شركة زميلة
(4,055,887)	1,493,350	صافي الحركة على عقارات استثمارية
(1,920,282)	-	دفعات مقدمة لشراء عقارات
(10,756)	(3,507)	المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
37,764	60,874	إيرادات توزيعات مستلمة
244,366	-	إيرادات عقود تورق مستلمة
479,520	-	توزيعات أرباح نقدية مستلمة من الشركة الزميلة
(5,793,466)	1,561,134	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة الاستثمارية
		التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية :
(677,584)	(1,033,826)	توزيعات نقدية مدفوعة
(43,693)	5,847,479	صافي الحركة على دائن مرابحة
-	905,888	صافي الحركة على التزام مقابل إيجار تمويلي
(63,937)	(261,079)	مصاريف تمويلية مدفوعة
(785,214)	5,458,462	صافي النقد الناتج من (المستخدم في) الأنشطة التمويلية
9,651	-	أثر تجميع شركة تابعة
(2,694,758)	135,471	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل
2,876,507	191,400	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
191,400	326,871	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 3)

إن الإيضاحات المرفقة من (1) إلى (30) تشكل جزءاً من البيانات المالية المجمعة.

1 - التأسيس والنشاط

إن شركة المساكن الدولية للتطوير العقاري - ش.م.ك. (عامّة) "الشركة الأم" هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في دولة الكويت. تم تأسيس الشركة بموجب عقد تأسيس رقم 7137 / جلد 1 والمؤرخ في 7 أكتوبر 2006 وتعديلاته اللاحقة وآخرها ما تم التأشير عليه بالسجل التجاري تحت رقم 44733 بتاريخ 11 يونيو 2014. إن الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن الأغراض التي أسست من أجلها الشركة الأم هي القيام بما يلي :

1- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذلك 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.

2- تملك وبيع وشراء أسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.

3- إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.

4- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.

5- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.

6- إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافق الملحقة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.

7- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

8- إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.

9- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.

10- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

11- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية بنظام "البناء والتشغيل والتحويل" (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام BOT.

تمارس الشركة الأم أغراضها طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم مسجلة في السجل التجاري تحت رقم 44733 في 23 ديسمبر 2006.

إن عنوان الشركة الأم المسجل : شرق، شارع أحمد الجابر، مركز رائد الدور الأول صندوق بريد رقم 24079 - الصفاة، 13101 - دولة الكويت.

كما في 31 ديسمبر 2015، بلغ عدد موظفي الشركة الأم 27 موظف (2014 - 33 موظف).

تم إصدار قانون الشركات الجديد رقم 1 لسنة 2016 في 24 يناير 2016، وتم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 1 فبراير 2016 والذي حل محل قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، والتعديلات اللاحقة له. وفقاً للمادة رقم (5)، يعمل بالقانون الجديد اعتباراً من 26 نوفمبر 2012، وسوف يستمر العمل باللائحة التنفيذية للقانون رقم 25 لسنة 2012 إلى أن يتم إصدار لائحة تنفيذية جديدة. إن تطبيق قانون الشركات الجديد ليس من المتوقع أن يكون له أي تأثير على الشركة.

تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 27 مارس 2016. إن الجمعية العامة السنوية للمساهمين لديها صلاحية تعديل تلك البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقا لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :

أ - أسس الإعداد:

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم، ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة.

تستند التكلفة التاريخية عموما على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات. إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإلتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس.

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرية والإفتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة. لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرية والإفتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ذ).

المعايير والتفسيرات الصادرة وجارية التأثير

إن السياسات المحاسبية المطبقة من قبل المجموعة ماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغييرات الناتجة عن تطبيق بعض التعديلات للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2015 المتعلقة بالمجموعة وبيانها كالتالي:

التحسينات الدورية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2010 - 2012:

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (8) - قطاعات الأعمال

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يوليو 2014 توضح ما يلي:

● يجب على الشركة الأم الإفصاح عن الآراء المستخدمة من قبل الإدارة في عملية تجميع القطاعات طبقا لما ورد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8، والتي تتضمن وصف مختصر لقطاعات الأعمال التي تم تجميعها في بند واحد وسماتها الإقتصادية المستخدمة لتحديد ما إذا كانت هذه القطاعات متشابهة (كالمبيعات وهامش الربح).

● يجب تسوية موجودات القطاعات مع إجمالي الموجودات والإفصاح عنها فقط في حال كانت تلك التسوية متضمنة في تقارير الأعمال المرفوعة لتتخذ القرارات التشغيلية.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) - الممتلكات والعقارات والمعدات، ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38) - الموجودات غير الملموسة

إن التعديلات على هذه المعايير والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يوليو 2014 توضح أن تحديد الإستهلاك أو الإطفاء المتراكم عند استخدام طريقة إعادة التقييم لا يعتمد على أساس التقييم المستخدم. توضح تلك التعديلات أيضا أن الإستهلاك أو الإطفاء المتراكم يمثلان الفارق بين مجمل تكلفة الأصل وقيمتها الدفترية، وبالتالي، فإنه عندما يتم تعديل القيمة التخريدية أو الأعمار الانتاجية أو طرق الإستهلاك أو الإطفاء قبل إعادة التقييم، فإن تعديل أرصدة الإستهلاك أو الإطفاء المتراكم لا تكون بالتناسب مع التغير في مجمل تكلفة الأصل.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (24) - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات صلة

إن التعديلات على هذه المعايير والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يوليو 2014 توضح أن المنشأة المديرة (وهي تلك التي تقدم خدمات الإدارة الرئيسية للمنشآت الأخرى) تعتبر طرف ذو صلة ومن ثم فإنها تخضع لمتطلبات الإفصاح الخاصة بالأطراف ذات صلة. إضافة إلى ذلك، فإن المنشأة المستفيدة بخدمات الشركة المديرة مطالبة بالإفصاح عن المصاريف المتكبدة مقابل هذه الخدمات الإدارية.

التحسينات الدورية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2011 - 2013 :

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (13) - قياس القيمة العادلة

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يوليو 2014 توضح أن الاستثناء المتعلق بالمحافظ الوارد بالمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 ينطبق على جميع أنواع العقود التي تخضع لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (أو معيار المحاسبة الدولي رقم 39، حسبما ينطبق)، بغض النظر عن كونها تتماشى مع تعريف الموجودات أو المطالبية من عدمه.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (40) - العقارات الاستثمارية

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يوليو 2014 توضح وجوب إتباع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 في تحديد ما إذا كان يجب تصنيف عملية الاقتناء كشراء أصل أم كدمج أعمال (وليس بالاستناد إلى توصيف الخدمات المساندة الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم 40 والذي يفرق بين العقار الاستثماري والعقار ذو الاستخدام الخاص الذي يتم إدراجه ضمن الممتلكات والمعدات).

لم يكن لتطبيق تلك التعديلات تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير

إن المعايير الجديدة والمعدلة التالية قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية، ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) - الأدوات المالية

يسري المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، ويحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي رقم 39 - الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) يحدد الكيفية التي يجب على المنشأة أن تصنف وتقيس أدواتها المالية أن تتضمن نموذج الخسارة المتوقع الجديد لإحتساب انخفاض قيمة الموجودات المالية ومتطلبات نموذج محاسبة التغطية الجديد، كما يوضح المبادئ في الإعراف والإلغاء للأدوات المالية من معيار المحاسبة الدولي رقم (39).

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) - الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، والذي يحدد إطار شامل لكيفية وتوقيت وأحقية الاعتراف بالإيرادات. سوف يحل هذا المعيار محل المعايير والتفسيرات الجارية التالية عند تطبيقه :

- معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - الإيرادات.
- معيار المحاسبة الدولي رقم (11) - عقود الإنشاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (13) - برامج ولاء العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (15) - إتفاقيات بناء العقارات.
- تفسير لجنة تفسيرات التقارير المالية الدولية رقم (18) - الموجودات المحولة من العملاء.
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير رقم (31) - إيرادات خدمات الدعاية الناتجة عن معاملات مقايضة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38) - توضيح الطرق المقبولة للاهلاك والإطفاء

إن تلك التعديلات الجارية للتأثير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2016 توضح الأساس الوارد في معيار المحاسبة الدولي رقم (16) ومعيار المحاسبة الدولي رقم (38)، والذي يبين أن الإيرادات تعكس نمط المنافع الاقتصادية الناتجة من الأعمال التجارية (التي تشمل الأصل كجزء منها)، وليست المنافع الاقتصادية الناتجة عن استخدام الأصل ذاته. ونتيجة لذلك، فإن الطرق المستندة إلى نمط الإيرادات لا يمكن إستخدامها لاهلاك الممتلكات والعقارات والمعدات، ولكن يمكن إستخدامها فقط في حالات محدودة للغاية لإطفاء الموجودات غير الملموسة.

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (1) - مبادرة الإفصاحات

إن التعديلات على هذا المعيار والتي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يناير 2016 توضح بعض الآراء المستخدمة عند عرض البيانات المالية. تضمنت تلك التعديلات ما يتعلق بالأمور التالية:

- المادة: حيث يجب ألا تكون المعلومات مبهمه عن طريق تجميع أو عرض معلومات غير مادية، كما يجب تطبيق عوامل المادية على كافة بنود البيانات المالية وكذلك على أي إفصاح محدد قد يتطلب أي معيار إدراجه بالبيانات المالية.
- بيان المركز المالي وبيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر: حيث يمكن دمج وتفصيل البنود المعروضة بهما إذا تطلب الأمر، كما توجد إرشادات إضافية حول الإجماليات الجزئية في هذه البيانات المالية، إضافة إلى أن الحصة من الدخل الشامل الآخر للشركات الزميلة وشركات المحاصة المحتسبة وفقا لطريقة حقوق الملكية يجب جمعها وعرضها بالمجمل كبنود منفصلة بناء على إمكانية إعادة تصنيفها لاحقا إلى الأرباح أو الخسائر.
- الإيضاحات: حيث تم إضافة أمثلة إضافية للطرق الممكنة لترتيب الايضاحات وذلك للتأكيد على وجوب مراعاة قابلية الفهم وإمكانية المقارنة عند تحديد ترتيب تلك الإيضاحات.

التحسينات الدورية على المعايير الدولية للتقارير المالية 2012 - 2014 :

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) - الأدوات المالية - الإفصاحات

تسري التعديلات على هذه المعايير على الفترات السنوية التي تبدأ في أوبعد 1 يناير 2016، حيث تتضمن تلك التعديلات توضيحا على أنه بالنسبة للموجودات المالية المحولة لأطراف أخرى إستنادا إلى اتفاقيات خدمة لهذه الموجودات المالية والتي تسمح للطرف المحول بالغاء الاعتراف بتلك الموجودات عند تحويلها، فإن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 يتطلب الإفصاح عن جميع أشكال التداخل المستمرة التي قد تكون لا تزال متاحة لهذا الطرف في الموجودات المحولة. يوضح هذا المعيار إرشادات لتحديد مفهوم التداخل المستمر في هذا السياق، بالإضافة إلى إرشادات خاصة لمساعدة إدارة المنشأة في تحديد ما إذا كانت اتفاقيات الخدمة لهذه الموجودات المالية المحولة تمثل تداخل مستمر أم لا. وقد استتبع هذه التعديلات تعديلا على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 لمنح نفس الميزة لمن يقوم بتطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية للمرة الأولى. كما تضمنت التعديلات على هذا المعيار تعديلا آخر يوضح أن الإفصاحات الإضافية التي تتطلبها تلك التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 غير مطلوبة تحديدا لجميع الفترات المالية المرحلية، إلا إذا تطلبها معيار المحاسبة الدولي رقم 34.

إن تلك التعديلات والمعايير لا يتوقع أن يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة.

ب - أسس التجميع :

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وللشركات التابعة التالية (المشار إليها بالمجموعة):

نسبة الملكية (%)		اسم الشركة التابعة	الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس
2014	2015			
50	50	شركة مساكن الخيران للتجارة العامة والمقاولات - ذ.م.م.	تجارة عامة ومقاولات	دولة الكويت
99	99	شركة المساكن جلوبال - ذ.م.م.	عقارات	دولة الكويت
99	99	شركة هاوسنج مانجمنت العقارية - ذ.م.م.	عقارات	دولة الكويت

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم، وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم :

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها.

- قابلة للتعرض للخسارة، أو لديها حقوق في عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها.

- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها.

تقوم الشركة الأم بإعادة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا أشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه.

عند تملك المجموعة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لإعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها. تأخذ الشركة الأم جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدى كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها، بما في ذلك :

- حقوق تصويت المجموعة نسبة الى مدى توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين.
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة الأم، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى.
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى.
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدى القدرة المالية للشركة الأم على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات، بما في ذلك - أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين.

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية. عند التجميع، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام 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 من حقوق ملكية المجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تتكون من مبلغ تلك الحصص في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيب الحصص غير المسيطرة من التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج.

تقاس الحصص غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة، أو بحصتها النسبية من الموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشتراة، وذلك على أساس كل عملية على حده.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقدان السيطرة، كمعاملة ضمن حقوق الملكية. يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الإعراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملاك الشركة الأم. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وإن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تقوم بالآتي:

- إستبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركة التابعة.
- إستبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- إستبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقا في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر المجمع أو الأرباح المرحلة طبقا لما يلزم لهذه البنود.

ج - الأدوات المالية :

تقوم المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كموجودات مالية ومطلوبات مالية. يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات.

يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقا لمضمون الاتفاقية التعاقدية. إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد. إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم

قيدها مباشرة على حقوق الملكية. يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد إما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في آن واحد.

تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في المركز المالي المجمع النقد والنقد المعادل، المدينين، مستحق من أطراف ذات صلة، موجودات مالية متاحة للبيع، الدائنين، دائنو مرابحة، إلزام مقابل إيجار تمويلي ومستحق إلى أطراف ذات صلة.

الموجودات المالية

1- النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

2- المدينون:

يمثل المدينون المبالغ المستحقة من العملاء عن بيع بضائع أو خدمات منجزة ضمن النشاط الإعتيادي، ويتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الإنخفاض في القيمة. يتم احتساب مخصص الإنخفاض في قيمة المدينين التجاريين عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة غير قادرة على تحصيل ديونها خلال المدة الأصلية للمدينين. تكمن الصعوبات المالية الجوهرية للمدينين في احتمال تعرض المدين للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو عدم الانتظام في السداد أو عدم السداد، وتدلل تلك المؤشرات على أن أرصدة المدينين التجاريين قد إنخفضت قيمتها بصفة دائمة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. في حال عدم تحصيل أرصدة المدينين التجاريين، يتم شطب هذه الأرصدة مقابل حساب المخصص المتعلق بالمدينين التجاريين، إن السداد اللاحق للمبلغ السابق شطبه يدرج من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3 - الاستثمارات المالية:

التحقق المبدئي والقياس

تقوم المجموعة بتصنيف استثماراتها المالية التي تخضع لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39 كموجودات مالية متاحة للبيع. إن هذه التصنيفات تعتمد على الغرض من شراء هذه الاستثمارات ويحدد من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي لها.

الموجودات المالية المتاحة للبيع

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي إما قد تم تصنيفها في هذه الفئة أو أنها غير متضمنة في أي من التصنيفات الأخرى يتم تصنيف هذه الموجودات المالية كموجودات غير متداولة ما لم يكن لدى الإدارة نية إستبعاد الاستثمار خلال 12 شهراً من نهاية الفترة المالية.

يتم قيد عمليات شراء وبيع هذه الموجودات المالية في تاريخ المتاجرة - وهو التاريخ الذي التزمت فيه المجموعة بشراء أو بيع الموجودات. يتم قيد الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف العمليات لجميع الموجودات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

القياس اللاحق

بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج الموجودات المالية المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. إن القيم العادلة للاستثمارات المسعرة مبنية على أسعار آخر أمر شراء. يتم احتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) من قبل المجموعة عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

يتم إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع في التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

في حالة عدم توافر طريقة موثوق بها لقياس الموجودات المالية المتاحة للبيع، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر الإنخفاض في القيمة، إن وجدت.

في حالة إستبعاد أو إنخفاض قيمة أصل مالي متاح للبيع، فإنه يتم تحويل أية تغييرات سابقة في القيمة العادلة والتي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إلغاء الاعتراف

أ- يتم إلغاء الإعتراف بالأصل المالي (كلياً أو جزئياً) في إحدى هاتين الحالتين:

ب- عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في إستلام التدفقات النقدية من هذا الأصل المالي، أو،

عندما تحول المجموعة حقها في إستلام التدفقات النقدية من الأصل المالي، وذلك في الحالات التالية:

1- إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الأصل المالي من قبل المجموعة.

2- عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للأصل المالي أو الاحتفاظ بها، ولكن تم تحويل السيطرة على الأصل. عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة، فيجب عليها إدراج الأصل المالي بحدود نسبة مشاركتها فيه.

الإنخفاض في القيمة

في نهاية كل فترة مالية، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود إنخفاض في قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الأوراق المالية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، فإن أي إنخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة للأصل المالي بحيث يصبح اقل من تكلفة الأصل المالي يؤخذ في الإعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك إنخفاض في القيمة. يتم تقييم الانخفاض الجوهري مقابل التكلفة الأصلية للأصل المالي، ويتم تحديد الانخفاض المطول على أساس الفترة التي إنخفضت فيها القيمة العادلة عن التكلفة الأصلية. في حالة وجود أي دليل على حدوث إنخفاض في قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع فإن إجمالي الخسارة التراكمية - الفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة الحالية مخصوما منها أي خسائر إنخفاض في القيمة لهذه الموجودات المالية والتي سبق الإعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع - تحول من الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. إن خسائر الإنخفاض في القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع لأدوات الملكية والمصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

المطلوبات المالية

1 - الدائنون :

يتمثل رصيد الدائنين في الدائنين التجاريين والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنين التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات تم شراؤها ضمن النشاط الاعتيادي. يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة التشغيلية الطبيعية للنشاط أيهما أطول)، وبخلاف ذلك، يتم تصنيفها كمطلوبات غير متداولة.

2- الإقتراض :

يتم إدراج القروض مبدئياً بصافي القيمة العادلة بعد خصم التكاليف المتكبدة. ولاحقاً يتم إدراج القروض بالتكلفة المطفأة، ويتم إحتساب الفروقات بين المبلغ المحصل (بالصافي بعد خصم تكلفة العملية) والقيمة المستردة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال فترة الإقتراض باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إحتساب تكلفة منح القروض ضمن تكاليف عمليات القروض إلى الحد الذي يحتمل على أساسه سحب كل أو بعض هذه التسهيلات في هذه الحالة، يتم تأجيل هذه المصاريف حتى يتم سحب القروض. عندما لا يوجد أي دليل على أن بعض أو كل القروض سيتم سحبها، فإن هذه المصاريف يتم رسملتها كمدفوعات مقدمة لخدمات السيولة ويتم إطفائها على فترة القروض المتعلقة بها.

3- المربحات :

تتمثل المربحات في المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لبند تم شراؤها وفقا لاتفاقيات عقود المربحات. يدرج رصيد المربحات باجمالي المبلغ الدائن، بعد خصم تكاليف التمويل المتعلقة بالفترات المستقبلية. يتم إطفاء تكاليف التمويل المستقبلية عند استحقاقها على أساس نسبي زمني باستخدام طريقة الفائدة الفعلية.

د - عقارات قيد التطوير :

يتم تصنيف العقارات المملوكة أو المشيدة أو التي في طور البناء بهدف البيع كعقارات قيد التطوير تسجل العقارات غير المباعة بالتكلفة، كما تسجل العقارات المباعة وهي تحت التطوير بالتكلفة مضافاً إليها الربح / الخسائر ناقصا المطالبات المرحلية. تشمل تكلفة العقارات تحت التطوير تكلفة الأراضي وغيرها من النفقات التي يتم رسملتها عن الأعمال الضرورية كجعل العقار جاهزا للبيع. تتمثل صافي القيمة البيعية في سعر البيع التقديري ناقصاً التكاليف المتكبدة في عملية بيع العقار .

يعتبر العقار منجزا عند إكمال جميع الأعمال المتعلقة به بما في ذلك البنية التحتية ومرافق المشروع بالكامل، حيث يتم في تلك المرحلة إستبعاد مجموع قيمة الموجودات من بند العقارات قيد التطوير.

هـ - عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة :

يتم تصنيف العقارات التي تم إقتاؤها أو تطويرها لغرض المتاجرة من خلال النشاط الاعتيادي وليس لغرض تأجيرها أو إرتفاع قيمتها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة، ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق أراضي الملك الحر، حقوق الأراضي المستأجرة، المبالغ المدفوعة لمقاولي البناء، تكاليف الإقتراض، تكاليف التخطيط والتصميم، تكاليف إعداد الموقع، تكاليف الاتعاب المهنية والخدمات القانونية، ضرائب تحويل الملكية، تكاليف البناء غير المباشرة والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

تمثل صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها سعر البيع المقدر من خلال النشاط الاعتيادي بناء على الأسعار السوقية كما في تاريخ البيانات المالية والمخصومة بتأثير الفترات الزمنية في حال كانت مادية، مخصوما منها تكاليف الانجاز والمصاريف البيعية. يتم قيد العمولات غير المستردة والمدفوعة لوكلاء التسويق والمبيعات عند بيع الوحدات العقارية كمصاريف عند دفعها.

عند الإستبعاد، يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة التي يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والتي تشمل التكاليف المباشرة المتكبدة على العقار المباع ونسبة من التكاليف غير المباشرة المتكبدة إستنادا إلى الحجم النسبي لذلك العقار. عند تخفيض قيمة العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة، يتم إدراج ذلك التخفيض ضمن التكاليف التشغيلية الأخرى.

و- الشركات الزميلة :

إن الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي يكون للمجموعة تأثير جوهري عليها، والتي تتمثل في قدرتها على المشاركة في القرارات المالية والتشغيلية للشركة الزميلة. وفقا لطريقة حقوق الملكية، فإن الاستثمارات في الشركات الزميلة تدرج في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة المعدلة بأثر أية تغيرات لاحقة لتاريخ الإقتناء لحصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة من تاريخ بداية التأثير الجوهري فعليا حتى الزوال الفعلي لهذا التأثير الجوهري، فيما عدا الاستثمارات المصنفة كاستثمارات محتفظ بها لغرض البيع، حيث يتم المحاسبة عنها وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 "الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات غير المستمرة".

تقوم المجموعة بإدراج حصتها في نتائج أعمال الشركة الزميلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، كما تقوم بإدراج حصتها في التغيرات في الدخل الشامل الآخر للشركة الزميلة ضمن الدخل الشامل الآخر لها.

تتوقف المجموعة عن تسجيل الخسائر إذا تجاوزت خسائر الشركة الزميلة حصة المجموعة بها (متضمنة أية حصص طويلة الأجل والتي تمثل جزءاً من صافي استثمار المجموعة في الشركة الزميلة) فيما عدا إذا كان على المجموعة إلتزام تجاه الشركة الزميلة أو قامت بأية مدفوعات نيابة عنها .

يتم إستبعاد الأرباح أو الخسائر الناتجة عن المعاملات مع الشركات الزميلة مقابل الاستثمار في الشركة الزميلة في حدود حصة المجموعة من الشركة الزميلة .

إن أي زيادة في تكلفة الإقتناء عن حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة المعترف بها للشركة الزميلة كما في تاريخ عملية الإقتناء يتم الاعتراف بها كشهرة. وتظهر الشهرة كجزء من القيمة الدفترية للاستثمار في الشركات الزميلة حيث يتم تقييمها كجزء من الاستثمار لتحديد أي إنخفاض في قيمتها. إذا كانت تكلفة الإقتناء أقل من حصة المجموعة من صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة والإلتزامات المحتملة، يتم إدراج الفرق مباشرة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

عند فقدان التأثير الجوهري على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وقيد أية استثمارات محتفظ بها بالقيمة العادلة. إن أي فرق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الجوهري والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به بالإضافة إلى المحصل من البيع يتم الاعتراف به في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تسجيل خسائر إنخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل فترة مالية ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد إنخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة بإحتساب مبلغ الإنخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم إدراج هذا المبلغ في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

ز - دمج الأعمال :

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال بإستخدام طريقة الإقتناء. تقاس تكلفة الإقتناء بالقيمة العادلة في تاريخ الإقتناء والتي تمثل إجمالي المقابل الممنوح بالإضافة إلى قيمة الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة، يقوم المشتري في كل عملية دمج أعمال بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة والتي تمثل حصتهم الحالية التي تعطي للملاكها الحق في حصة نسبية في صافي الموجودات عند التصفية إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المستحوذ عليها. تدرج تكاليف الإقتناء كمصروف عند تكبدها.

تقوم المجموعة عند الإقتناء بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية لغرض تحديد التصنيف المناسب لها وفقا للشروط التعاقدية والظروف الإقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الإقتناء، بما في ذلك فصل المشتقات الضمنية عن تلك العقود التابعة لها والخاصة بالشركة المشتراة.

عند دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة المشتري السابقة على تاريخ الإقتناء بالقيمة العادلة كما في تاريخ الإقتناء، ويدرج أي ربح أو خسارة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري يتم إدراجه بالقيمة العادلة كما في تاريخ الإقتناء. يتم إدراج التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل والتي قد تكون أصل أو إلتزام وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39 - "الأدوات المالية : التحقق والقياس". عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، فإنه لا تتم إعادة قياسه حتى يتم تسويته نهائيا ضمن حقوق الملكية.

عند عدم إستكمال دمج الأعمال في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بتسجيل مخصصات للبنود التي لم تكتمل معالجتها المحاسبية. ويتم تعديل هذه المخصصات خلال فترة القياس أو قيد موجودات أو مطلوبات إضافية لتعكس أي معلومات حديثة عن الحقائق والأحوال المتواجدة في تاريخ الإقتناء، والتي كانت قد تؤثر على المبالغ المسجلة عند الإقتناء إن كانت معروفة في ذلك التاريخ.

ح - العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية القائمة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير والمحتفظ بها لغرض إكتساب الإيجارات أو إرتفاع القيمة السوقية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئيا بالتكلفة والتي تشمل سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها. لاحقا للتسجيل المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.

يتم إلغاء الإعتراض بالعقارات الاستثمارية عند إستبعادها أو سحبها نهائيا من الإستخدم ولا يوجد أية منافع إقتصادية مستقبلية متوقعة من الإستبعاد. ويتم إحتساب الأرباح أو الخسائر الناتجة عن إستبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عند حدوث تغير في إستخدم العقار يدل على نهاية شغل المالك له، أو بداية تأجيله تشغيليا لطرف آخر، أو إتمام البناء أو التطوير. ويتم التحويل من عقار استثماري فقط عند حدوث تغير في الإستخدم يدل عليه بداية شغل المالك له، أو بداية تطويره بغرض بيعه.

في حال تحول عقار مستخدم من قبل المالك إلى عقار استثماري، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن ذلك العقار طبقاً للسياسة المحاسبية المتبعة للممتلكات والعقارات والمعدات حتى تاريخ تحول و تغيير الاستخدام.

ط - ممتلكات ومعدات:

تتضمن التكلفة المبدئية للممتلكات والمعدات سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الممتلكات والمعدات، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في السنة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي يظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقع الحصول عليها من استخدام إحدى الممتلكات والمعدات إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً، فإنه يتم رسمة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الممتلكات والمعدات.

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا للإستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات، يتم إستبعاد تكلفتها وإستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن إستبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم إحتساب الإستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبنود الممتلكات والمعدات وهي 5 سنوات.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الإستهلاك دورياً للتأكد من أن الطريقة وفترة الإستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الممتلكات والمعدات.

يتم إلغاء الإعتراف ببنود الممتلكات والمعدات عند استبعادها أو عند إنتفاء وجود منفعة إقتصادية متوقعة من الإستعمال المستمر لتلك الموجودات.

ي- انخفاض قيمة الموجودات :

في نهاية الفترة المالية، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات لتحديد فيما إذا كان هناك دليل على إنخفاض في قيمة تلك الموجودات. إذا كان يوجد دليل على الإنخفاض، يتم تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لإحتساب خسائر الإنخفاض في القيمة، (إن وجدت). إذا لم يكن من الممكن تقدير القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد لوحدة توليد النقد التي ينتمي إليها الأصل.

إن القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب. يجب أن يعكس سعر الخصم تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المتعلقة بالأصل.

إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد المقدرة للأصل (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد. يجب الإعتراف بخسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة إنخفاض قيمة الأصل كإنخفاض إعادة تقييم.

عند عكس خسارة الإنخفاض في القيمة لاحقاً، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد. يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترى بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ الدفترى الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الإعتراف بأية خسارة من إنخفاض قيمة الأصل (أو وحدة توليد النقد) خلال السنوات السابقة. يجب الإعتراف بعكس خسارة الإنخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الإنخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم.

ك - عقود الإيجار :

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا إحتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية. جميع عقود الإيجار الأخرى تصنف كعقود إيجار تمويلية .

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو ترتيب يتضمن إيجار يستند إلى مضمون هذا الترتيب، ويتطلب تقييم ما إذا كان تنفيذ هذا الترتيب يعتمد على إستخدام أصل معين أو موجودات محددة، أو أن الترتيب ينقل أو يمنح الحق في إستخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي :

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مدى مدة عقد الإيجار. إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء الترتيبات لعقد الإيجار التشغيلي يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار.

عقد الإيجار التمويلي :

إن الموجودات المحتفظ بها تحت عقد إيجار تمويلي يتم الاعتراف بها كموجودات خاصة بالمجموعة وذلك بالقيمة العادلة في تاريخ بدء عقد الإيجار، أو بمقدار القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات عقد الإيجار، أيهما أقل. إن الإلتزامات المرتبطة بالعقد لصالح المؤجر تظهر في بيان المركز المالي المجمع كإلتزامات مقابل عقد إيجار تمويلي. يتم توزيع دفعات الإيجار بين الأعباء التمويلية وتخفيض الإلتزام الناشئ عن عقد الإيجار بحيث يكون هناك سعر فائدة ثابت على الرصيد المتبقي من الإلتزام. تدرج الأعباء التمويلية ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت مرتبطة مباشرة بموجودات مؤهلة للرسملة، وفي هذه الحالة يتم رسملتها طبقا للسياسة العامة التي تتبعها المجموعة لتكاليف الإقتراض.

ل - إجمالي المبلغ المستحق إلى العملاء عن أعمال المقاولات :

إن إجمالي المبلغ المستحق إلى العملاء عن أعمال المقاولات يمثل صافي التكاليف الفعلية مضافا إليها الأرباح المحققة ناقصا الخسائر المحققة والمطالبات المرحلية للعقود تحت التنفيذ. وتشمل التكلفة المواد والأجور المباشرة وحصص مناسبة من التكاليف غير المباشرة. وعند زيادة المطالبات المرحلية عن التكاليف والأرباح المحققة) ناقصا الخسائر المحققة) يتم إدراج هذه الزيادة ضمن المطلوبات.

م- مخصص مكافأة نهاية الخدمة :

يتم إحتساب مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقا لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقوانين العمل المعمول بها في الدول التي تزاو شركات التابعة نشاطها بها. إن هذا الإلتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته في نهاية الفترة المالية، والذي يقارب القيمة الحالية لهذا الإلتزام النهائي.

ن - توزيعات الأرباح للمساهمين:

تقوم المجموعة بالاعتراف بتوزيعات الأرباح النقدية وغير النقدية لمساهمي الشركة الأم كمطلوبات عند إقرار تلك التوزيعات نهائيا، وعندما لا يعود قرار تلك التوزيعات خاضعا لإرادة المجموعة. يتم إقرار تلك التوزيعات عند الموافقة عليها من قبل الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم، حيث يتم الاعتراف بقيمة تلك التوزيعات بحقوق الملكية.

يتم قياس التوزيعات غير النقدية بالقيمة العادلة للموجودات التي سيتم توزيعها مع إدراج نتيجة إعادة القياس بالقيمة العادلة مباشرة ضمن حقوق الملكية. عند القيام بتلك التوزيعات غير النقدية، فإن الفرق بين القيمة الدفترية لذلك الإلتزام والقيمة الدفترية للموجودات الموزعة يتم إدراجها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

يتم الإفصاح عن توزيعات الأرباح التي تم إقرارها بعد تاريخ البيانات المالية المجمعة كأحداث لاحقة لتاريخ بيان المركز المالي المجمع.

س - رأس المال:

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية. إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها ضمن حقوق الملكية مخصصة من المبالغ المحصلة.

ع- أسهم الخزانة :

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الأم الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقا من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بإستخدام طريقة التكلفة. وفقا لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين "احتياطي أسهم الخزانة"، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ثم الإحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في علاوة الإصدار ثم الإحتياطات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الخزنة على التوالي. لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الخزنة. إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الخزنة بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة الأم (أسهم الخزنة)، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الخزنة من حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها. في حال إعادة إصدار الأسهم لاحقاً، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصافي بعد خصم التكاليف الإضافية المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

ف - تحقق الإيراد :

يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الإعتيادي للمجموعة. يتم إظهار الإيرادات بالصافي بعد خصم المرتجعات، والخصومات والتزيلات وكذلك بعد إستبعاد المبيعات المتبادلة بين شركات المجموعة.

تقوم المجموعة بالتحقق من الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الإقتصادية سوف تتدفق للمجموعة، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو مذكور أدناه. إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الإلتزامات المرتبطة بعملية البيع. تستند المجموعة في التقديرات على النتائج التاريخية، بعد الأخذ بعين الإعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات ومتطلبات كل عقد على حده.

- عقود المقاولات

يتم تحقق إيرادات عقود المقاولات على أساس نسبة الإنجاز، ويتم إحتساب نسبة الإنجاز بناء على نسبة تكاليف الأعمال المنجزة على العقد حتى تاريخه لإجمالي التكاليف المقدرة للعقد، ويتم التحقق من الأرباح فقط عندما يصل العقد إلى تلك المرحلة التي يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة معقولة. وتؤخذ المطالبات، الأوامر التغييرية ودفعات الحوافز للعقد في الإعتبار لغرض إحتساب أرباح العقد عند اعتماد صاحب العقد لها، كما يتم الإعتراف بالخسائر المتوقعة للعقود بالكامل فور تبين حدوثها. عندما لا يكون من الممكن تقدير العائد من عقود المقاولات بصورة معقولة، فإنه يتم التحقق من الإيراد إلى المدى الذي تم تحمله من تكاليف العقد والتي من المرجح أن تكون قابلة للاسترداد. إن تكاليف العقود يتم الإعتراف بها كمصروف في الفترة التي تم تكبدها فيها.

- بيع عقارات تحت التطوير

عندما يكون التعاقد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 11 - «عقود الإنشاءات» ويمكن تقدير العائد المتوقع له بشكل موثوق. تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيراد بناء على المراحل المنجزة من العقد وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (11) - «عقود الإنشاءات».

عندما يكون التعاقد ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم (18) - «الإيرادات»، تعترف المجموعة بالإيراد عند اكتمال الإنجاز، وذلك عندما يتم نقل المخاطر والعوائد الرئيسية وملكية العقار من المجموعة في آن واحد.

إذا تم نقل المخاطر والعوائد الرئيسية والملكية أثناء الإنجاز (قبل اكتمال البناء)، تعترف المجموعة بالإيرادات إستناداً إلى طريقة نسب الإنجاز. إذا كان هناك تخوف من المجموعة حول المنافع الإقتصادية المستقبلية للمشروع، تقوم المجموعة بالإعتراف بالإيراد على أساس طريقة الأقساط.

- إيراد بيع عقارات

يتم الإعتراف بإيرادات بيع العقارات على أساس مبدأ الإستحقاق الكامل، وذلك عندما تتوفر جميع الشروط التالية :

- عند اكتمال عملية البيع وتوقيع العقود.

- عندما يكون إستثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

- ألا تتخفف مرتبة الذمم المدينة للمجموعة عن البيع مستقبلاً.

- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر والعوائد المعتادة وملكية العقار إلى المشتري من خلال عملية بيع وليس للمجموعة أي مشاركة جوهرية مستمرة في العقار أو تملكه .

- إذا كانت الأعمال اللازمة لإكمال العقار يمكن قياسها وقيدها على أساس الاستحقاق بصورة سهلة، أو إذا كانت تلك الأعمال غير جوهرية بالنسبة للقيمة الإجمالية للعقد. إذا ما تم استيفاء جميع الشروط المذكورة أعلاه فيما عدا الشرط الأخير، تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للإعتراف بالإيراد.

- إيراد من بيع الشقق والفيلات

يتم الإعتراف بإيرادات بيع الشقق والفيلات إستناداً إلى نسبة الانجاز على أساس الدراسات الإستقصائية الداخلية عن الأعمال المنجزة، وكذلك عندما تتوافر جميع الشروط التالية :

- عندما يكون استثمار المشتري (قيمة البيع) كافياً لبيان التزامه بدفع قيمة العقار كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.
- أن يكون البناء قد تعدى المرحلة الأولية، أي أنه قد إكتملت الأعمال الهندسية وأعمال التصميم وبداية أعمال التنفيذ وتجهيز الموقع وبناء الأساسات.
- جدية والتزام المشتري وعدم قدرته على إسترداد المبالغ المدفوعة إلا في حالة عدم تسلمه الوحدة. تعتقد الإدارة أن احتمال عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها التعاقدية لهذه الأسباب مستبعداً.
- إن يكون من الممكن تقدير إجمالي عائدات البيع والتكاليف بشكل معقول.

- الأيجارات

يتم تحقق إيرادات الأيجارات، عند اكتسابها، على أساس نسبي زمني.

- أرباح بيع الاستثمارات

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

- توزيعات الأرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في إستلام تلك الدفعات.

- الإيرادات الأخرى

يتم تحقق الإيرادات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

ص - المخصصات :

يتم الإعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة إلتزام قانوني حالي أو محتمل، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد الإقتصادية لتسوية الإلتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الإلتزام. ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الإلتزام. لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

ق - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي:

يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بواقع 1% من ربح الشركة المجمع قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة من أرباح الشركات الزميلة والمحول إلى الإحتياطي الإجباري. لم يتم احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 لعدم وجود ربح يخضع لاحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على أساسه.

ر - ضريبة دعم العمالة الوطنية:

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية بواقع 2,5% من ربح الشركة المجمع قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية، وذلك طبقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 والقرار الوزاري رقم 24 لسنة 2006 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 لعدم وجود ربح ضريبي تحتسب الضريبة على أساسه.

ش - حصة الزكاة:

يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1٪ من ربح الشركة المجمع قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة وبعد إستبعاد حصة الشركة في أرباح الشركات المساهمة الكويتية الزميلة وكذلك توزيعات الأرباح النقدية المستلمة من الشركات المساهمة الكويتية، وذلك طبقاً للقانون رقم 46 لسنة 2006 والقرار الوزاري رقم 58 لسنة 2007 والقواعد التنفيذية المنفذة له. لم يتم احتساب حصة الزكاة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015 لعدم وجود ربح مالي تحسب حصة الزكاة على أساسه.

ت - العملات الأجنبية:

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ نهاية الفترة المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تقييمها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية ومن إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كأدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع يتم إدراجها ضمن «التغيرات التراكمية في القيمة العادلة» في الدخل الشامل الآخر المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للشركات التابعة الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ نهاية الفترة المالية. يتم تحويل نتائج الأعمال لتلك الشركات إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار صرف مساوية تقريباً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ هذه المعاملات، ويتم إدراج فروق التقييم الناتجة من التحويل مباشرة ضمن الدخل الشامل الآخر المجمع. ويتم إدراج هذه الفروق في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع خلال الفترة التي تم إستبعاد العمليات الأجنبية فيها.

ث - الأحداث المحتملة:

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة إلا عندما يكون إستخدام موارد إقتصادية لسداد إلتزام قانوني حالي أو متوقع نتيجة أحداث سابقة مرجحاً مع إمكانية تقدير المبلغ المتوقع سداده بصورة كبيرة. وبخلاف ذلك، يتم الإفصاح عن المطلوبات المحتملة ما لم يكن إحتمال تحقيق خسائر إقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع إقتصادية نتيجة أحداث سابقة مرجحاً.

خ - معلومات القطاع:

إن القطاع هو جزء منفصل من المجموعة يعمل في أنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد مصاريف. يتم الإفصاح عن القطاعات التشغيلية على أساس التقارير الداخلية التي يتم مراجعتها من قبل متخذ القرار التشغيلي الرئيسي وهو الشخص المسؤول عن توزيع الموارد وتقييم الأداء واتخاذ القرارات الإستراتيجية حول القطاعات التشغيلية.

ذ - الآراء والتقييمات والافتراضات المحاسبية الهامة:

إن المجموعة تقوم ببعض التقييمات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية. إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقييمات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة. قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقييمات.

أ - الآراء:

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة في إيضاح رقم 2، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة.

1- تحقق الإيرادات :

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة، ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها. إن تحديد خصائص تحقق الإيرادات كما هو مذكور في معيار المحاسبة الدولي رقم 18 يتطلب آراء هامة.

2- تحديد تكاليف العقود :

إن تحديد التكاليف المتعلقة مباشرة بعقد معين أو الخاصة بأنشطة العقد بشكل عام يتطلب آراء هامة. إن تحديد تكاليف العقود لها تأثير هام على تحقق الإيرادات المتعلقة بالعقود طويلة الأجل. تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 11 لتحديد تكاليف العقود وتحقق الإيرادات.

3- تصنيف الأراضي:

عند إقتناء الأراضي، تصنف المجموعة الأراضي إلى إحدى التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي.

- عقارات قيد التطوير

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

- أعمال تحت التنفيذ

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل، فإن كلا من الأراضي وتكاليف الإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال تحت التنفيذ.

- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الإعتيادي للمجموعة، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة.

- عقارات استثمارية

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها الرأسمالية، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

4- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها :

إن تحديد قابلية الاسترداد للمبلغ المستحق من العملاء والعوامل المحددة لاحتساب الإنخفاض في قيمة المدينين تتضمن آراء هامة.

5- تصنيف الموجودات المالية :

عند إقتناء الأصل المالي، تقرر المجموعة ما إذا كان سيتم تصنيفه «بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» أو «متاح للبيع» أو «محتفظ به حتى الإستحقاق». تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتصنيف موجوداتها المالية.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية «بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» إذا ما تم اقتنائها في الأصل بهدف تحقيق الربح القصير الأجل أو إذا ما تم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند الإقتناء، شريطة إمكانية تقدير قيمتها العادلة بصورة موثوق بها. تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كمحتفظ بها حتى الإستحقاق عندما يكون لدى المجموعة نية إيجابية ومقدرة على الاحتفاظ بها حتى تاريخ الإستحقاق. يتم تصنيف جميع الموجودات المالية الأخرى كموجودات مالية «متاحة للبيع».

6 - انخفاض قيمة الموجودات المالية :

تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد انخفاض أدوات الملكية المتاحة للبيع، والذي يتطلب آراء هامة. ولاتخاذ هذه الآراء، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان الإنخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة ما دون تكلفتها والملاءة المالية وذلك ضمن عوامل أخرى، إضافة إلى النظرة المستقبلية للمنشأة المستثمر فيها على المدى القصير متضمنة عدة عوامل مثل أداء القطاع والصناعة والتغيرات التكنولوجية والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن تحديد ما إذا كان الإنخفاض «جوهري» أو «مطول» يتطلب آراء هامة.

7 - تطبيق تفسيرات معيار التقارير المالية رقم 15 - «عقود بناء العقارات»:

إن تحديد إذا ما كانت هذه العقود تقع ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 11 - «عقود البناء»، أو معيار المحاسبة الدولي رقم 18 - «الإيرادات» يتطلب آراء هامة.

ب - التقديرات والافتراضات :

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير والتي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي :

1 - القيمة العادلة للموجودات المالية غير المسعرة :

تقوم المجموعة بإحتساب القيمة العادلة للموجودات المالية التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحثة حديثة، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة. إن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

2 - العقود طويلة الأجل :

يتم التحقق من إيرادات العقود طويلة الأجل وفقا لطريقة نسبة الإنجاز المحاسبية، ويتم إحتساب نسبة الإنجاز بناء على نسبة تكاليف الأعمال المنجزة على العقد حتى تاريخه لإجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد على حده. إن تحقق الإيرادات على أساس الخصائص المذكورة أعلاه ينبغي أن يتوافق مع الأعمال الفعلية المنجزة. إن تحديد التكاليف المقدرة لإكمال العقد وتطبيق طريقة نسبة الإنجاز تتضمن تقديرات. إن التكاليف والإيرادات المقدرة يجب أن تأخذ في الإعتبار المطالبات والتغيرات المتعلقة بالعقد.

3 - مخصص ديون مشكوك في تحصيلها :

إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها تتطلب تقديرات. إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها. يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها. إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة. إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة يخضع لموافقة الإدارة .

4 - تقييم العقارات الاستثمارية :

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الإعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع، حيث يتم استخدام ثلاث طرق أساسية لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

1. طريقة التدفقات النقدية المخصومة، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستنادا إلى العقود و الشروط الأيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل.
2. رسملة الدخل: والتي يتم بها تقدير قيمة العقار إستنادا إلى الدخل الناتج منه، حيث يتم إحتساب هذه القيمة على أساس صافي الدخل التشغيلي للعقار مقسوما على معدل العائد المتوقع من العقار طبقا لمعطيات السوق، والذي يعرف بمعدل الرسملة.
3. تحاليل المقارنة، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل.

5- تقييم العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة :

يتم إدراج العقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها، أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات المكتملة بالرجوع إلى العوامل والأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، حيث يتم تحديدها من قبل المجموعة إستنادا إلى معاملات مقارنة لعقارات أخرى بنفس القطاع الجغرافي وذات فئة مماثلة. يتم تقييم صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها للعقارات تحت الإنشاء بالرجوع إلى الأسعار السائدة بالسوق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة للعقارات المكتملة مخصصا منها التكاليف المتوقعة لاستكمال الإنشاء والمصاريف البيعية، إضافة إلى العامل الزمني حتى تاريخ الإنجاز.

6- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية :

إن الإنخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) القيمة القابلة للإسترداد، والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة، أيهما أعلى. إن حساب القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق المتاحة ناقصاً التكاليف الإضافية اللازمة لإستبعاد الأصل. يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. تنشأ تلك التدفقات النقدية من الموازنة المالية للخمس سنوات المقبلة، والتي لا تتضمن أنشطة إعادة الهيكلة التي لم تلتزم المجموعة بها بعد، أو أي استثمارات جوهرية والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) في المستقبل. إن القيمة القابلة للإسترداد هي أكثر العوامل حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال عملية خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

3 - نقد ونقد معادل

2014	2015
173,900	326,871
17,500	-
191,400	326,871

نقد في الصندوق ولدى البنوك
ودفعة بنكية قصيرة الأجل

يتراوح معدل العائد على الودائع البنكية قصيرة الأجل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 من 1٪ إلى 5،1٪ سنوياً وتستحق بمعدل 30 يوم، لا يوجد لدى المجموعة ودائع بنكية قصيرة الأجل كما في 31 ديسمبر 2015.

4 - مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2014	2015
58,363	36,052
(22,410)	(22,410)
35,953	13,642
123,010	146,991
76,982	67,099
12,485	20,014
11,276	21,919
9,338	9,377
105,559	85,131
374,603	364,173

مدينو عقود (أ)
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
مدينو تورق (ب)
دفعات إيجارية مقدمة
ذمم موظفين
مصاريف مدفوعة مقدما
تأمينات لدى الغير
أخرى

(أ) مدينو عقود

إن أرصدة مدينو عقود لا تحمل فائدة. إن تحليل أعمار أرصدة مدينو عقود كما يلي:

المجموع	منخفضة القيمة	تأخر سدادها ولم تتخفف قيمتها		لم يتأخر سدادها ولم تتخفف قيمتها	2015
		أكثر من 365 يوم	180 - 365 يوم		
36,052	22,410	13,642	-	-	2015
58,363	22,410	35,953	-	-	2014

كما في 31 ديسمبر 2015، بلغت أرصدة مديني العقود التي تأخر سدادها لأكثر من سنة ولم تتخفف قيمته 13,642 دينار كويتي (2014 - 35,953 دينار كويتي). إن هذه الأرصدة متعلقة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لهم أي سابقة في عدم السداد.

نتجت أرصدة مدينو عقود عن مبيعات شقق وفيلات مطورة من قبل المجموعة. إن ملكية الشقق أو الفيلات المباعة لا تحول للمشتري إلا في حالة سداد كامل قيمة الوحدة المباعة وبالتالي ترى الإدارة أن لا داعي لتكوين مخصص لأرصدة تلك العملاء.

ب) لا تتضمن الفئات الأخرى من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد إنخفاض دائم في قيمتها. إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الإئتمان في تاريخ البيانات المالية المجمعة هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها أعلاه، كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينين والأرصدة المدينة الأخرى.

5 - دفعات مقدمة لشراء عقارات

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة بتحويل دفعات مقدمة لشراء عقارات إلى مشاريع تحت التنفيذ ضمن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 7).

6 - الإفصاحات المتعلقة بالأطراف ذات الصلة

قامت المجموعة بالدخول في معاملات متنوعة مع أطراف ذات صلة ضمن النشاط الإعتيادي كالمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا والشركة الزميلة والشركات تحت سيطرة مشتركة وبعض الأطراف ذات الصلة الأخرى. إن الأسعار وشروط الدفع المتعلقة بهذه المعاملات يتم الموافقة عليها من قبل إدارة المجموعة. إن الأرصدة والمعاملات الهامة التي تمت مع أطراف ذات صلة كما يلي:

2014	2015	أطراف ذات صلة أخرى	شركات تحت سيطرة مشتركة	مساهمون رئيسيون	
					الأرصدة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع
576,697	9,164,480	51,774	150,802	8,961,904	مستحق من أطراف ذات صلة
2,421,573	1,320,454	75,000	1,245,454	-	مستحق إلى أطراف ذات صلة
13,185	-	-	-	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
2,355,059	714,636	-	714,636	-	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
					المعاملات المتضمنة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع
-	139,835	139,835	-	-	صافي إيرادات العمليات (أ)
-	245,000	245,000	-	-	أرباح بيع عقارات استثمارية (أ)
168,150	168,150	-	-	168,150	إيرادات إيجارات
3,738,086	1,234,638	1,234,638	-	-	تكاليف عقود مقاولات
-	924,759	-	-	924,759	أرباح من بيع شركة زميلة

(أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة بالتعاقد مع طرف ذو صلة لبيع عقارات استثمارية بمبلغ 1,950,000 دينار كويتي ونتج عنه ربح بمبلغ 245,000 دينار كويتي، وكذلك قامت المجموعة ببيع عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بمبلغ 1,195,832 دينار كويتي ونتج عنه صافي ربح بمبلغ 139,835 دينار كويتي.

مزايا أفراد الإدارة العليا

2014	2015	
32,227	30,907	مزايا قصيرة الأجل
2,413	2,792	مزايا ما بعد التوظيف
14,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

7 - عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة

2014	2015	مشاريع تحت التنفيذ	أراضي تحت التطوير	عقارات للمتاجرة	
11,572,339	10,247,529	7,218,089	2,501,196	528,244	الرصيد في بداية السنة
-	-	(3,464,450)	-	3,464,450	المحول من مشاريع تحت التنفيذ
1,313,521	7,656,480	7,656,480	-	-	إضافات
-	1,920,282	1,920,282	-	-	المحول من دفعات مقدمة لشراء عقارات (إيضاح 5)
(2,636,908)	(3,128,822)	(136,674)	(1,231,196)	(1,760,952)	إستبعادات
-	(1,080,608)	(882,341)	(70,000)	(128,267)	انخفاض في القيمة
(1,423)	(51,766)	(51,766)	-	-	تعديلات ترجمة عملات أجنبية
10,247,529	15,563,095	12,259,620	1,200,000	2,103,475	الرصيد في نهاية السنة

- توجد عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة وأراضي تحت التطوير ومشاريع تحت التنفيذ بقيمة دفترية 2,103,475 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة، وللمجموعة الحق في البيع والتصرف في العقارات وفقا لتنازلات من الملاك.

- إن عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة بقيمة دفترية 12,259,620 دينار كويتي مرهونة كضمان مقابل دائنو مرابحة (إيضاح 13).

8 - موجودات مالية متاحة للبيع

2014	2015	
615,195	656,533	أوراق مالية مسعرة
-	151,549	أوراق مالية غير مسعرة
233,165	218,570	محافظ استثمارية
765,418	-	صندوق استثماري
1,613,788	1,026,652	

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2014	2015	
1,536,301	1,613,778	الرصيد في بداية السنة
-	172,893	إضافات خلال السنة
-	(785,834)	إستبعادات خلال السنة
77,477	25,815	التغيرات في القيمة العادلة
1,613,778	1,026,652	الرصيد في نهاية السنة

لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لأوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 151,549 دينار كويتي (2014: لا شيء دينار كويتي) نظرا لعدم توافر طريقة موثوق بها لتقدير القيمة العادلة لهذه الموجودات المالية، وبالتالي تم إدراجها بالتكلفة.

9 - استثمار في شركة زميلة

يتمثل الاستثمار في شركة زميلة مما يلي:

2014	2015	نسبة الملكية %		الأنشطة الرئيسية	بلد التأسيس	اسم الشركة الزميلة
		2014	2015			
9,675,409	-	43.51	-	عقارات	الكويت	شركة المساكن المتحدة العقارية ش.م.ك (مقفلة)
9,675,409	-					

إن الحركة خلال السنة هي كما يلي:

2014	2015	
8,628,956	9,675,409	الرصيد في بداية السنة
568,191	10,000	إقتناء حصص إضافية في الشركة الزميلة
517,406	813,536	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
197,840	-	حصة المجموعة من الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة
242,536	-	أرباح ناتجة عن شراء حصص إضافية في الشركة الزميلة
(479,520)	-	توزيعات أرباح نقدية مستلمة من الشركة الزميلة
	(8,871,373)	استيعادات خلال السنة (أ)
9,675,409	-	الرصيد في نهاية السنة

أ) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، قامت المجموعة ببيع استثمارها في الشركة الزميلة (شركة المساكن المتحدة العقارية - ش.م.ك. (مقفلة)) لطرف ذو صلة وقد نتج عنه أرباح من بيع شركة زميلة بمبلغ 924,759 دينار كويتي وبيانها كما يلي:

دينار كويتي	
9,346,608	إجمالي القيمة البيعية
(8,871,873)	القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة
450,024	عكس التغير في الدخل الشامل الآخر لشركة زميلة نتيجة البيع
924,759	أرباح من بيع شركة زميلة

10- عقارات استثمارية

2014	2015	
5,515,013	13,440,900	الرصيد في بداية السنة
8,276,700	528,650	إضافات خلال السنة
(500,813)	(1,777,000)	استيعادات خلال السنة
150,000	554,300	التغير في القيمة العادلة (إيضاح 20)
13,440,900	12,746,850	الرصيد في نهاية السنة

توجد عقارات استثمارية مدرجة بقيمة عادلة تبلغ 445,000 دينار كويتي مسجلة بأسماء أطراف ذات صلة وتوجد تنازلات من هذه الأطراف لصالح الشركة الأم تفيد بملكية الشركة الأم لها.

تم التوصل إلى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2015، بناء على التقييم الأقل في ذلك التاريخ من قبل مقيمين مستقلين. قامت إدارة المجموعة بالالتزام باللائحة التنفيذية لهيئة أسواق المال بشأن إرشادات تقييم العقارات الإستثمارية.

لأغراض تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية، قامت المجموعة باستخدام أسس التقييم الموضحة من البيان التالي، مع الأخذ في الاعتبار طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية :

الإجمالي	المستوى الثالث	المستوى الثاني	أساس التقييم	فئة العقار الاستثماري
3,476,000	3,031,000	445,000	رسمة الدخل ومبيعات السوق المقارنة	مباني سكنية
9,270,850	-	9,270,850	مبيعات السوق المقارنة	أرض فضاء
12,746,850	3,031,000	9,715,850		الإجمالي

لا توجد أي تحويلات بين تلك المستويات الثاني والثالث خلال السنة.

11 - دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2014	2015	
466,992	204,482	دائنون
2,355,059	714,636	دائنو شراء عقارات وأراضي
108,094	2,649	مخصص غرامات
41,573	45,004	إجازات موظفين مستحقة
13,778	13,778	المستحق لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
91,387	91,387	المستحق لضريبة دعم العمالة الوطنية
30,514	30,514	المستحق إلى الزكاة
14,000	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستحقة
522,356	203,492	دائنو توزيعات
37,378	42,428	أخرى
3,681,131	1,348,370	

12 - مستحق إلى عملاء عن أعمال المقاولات

2014	2015	
1,528,944	988,695	التكاليف المتكبدة حتى تاريخه زائدا الأرباح المحققة
(1,561,574)	(1,047,485)	المطالبات المرحلية
(32,630)	(58,790)	

13 - دائنو مرابحة

حصلت شركة تابعة على تمويل من بنك محلي مضمون بعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة (إيضاح 7) بمعدل أعباء تمويل من 2.5% إلى 3% سنوياً فوق سعر خصم الليبور، وتستحق في 10 ديسمبر 2018.

14 - التزام مقابل إيجار تمويلي

2014	2015	
4,711,087	5,502,096	عقد تأجير عقار مع وعد بالشراء (إيضاح 10)
(175,512)	(60,633)	مصاريف إيجارية مؤجلة
4,535,575	5,441,463	

15 - رأس المال

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 200,000,000 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم وجميع الأسهم نقدية.

16 - إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإجباري، ويجوز للشركة الأم إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي إلى 50% من رأس المال. إن هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون والنظام الأساسي للشركة الأم. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإجباري نظراً لوجود خسارة خلال السنة.

17 - إحتياطي إختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يتم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل احتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الإحتياطي الإختياري، ويجوز إيقاف هذا التحويل بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على إقتراح مجلس الإدارة. لم يتم التحويل لحساب الإحتياطي الإختياري نظراً لوجود خسارة خلال السنة.

18 - أسهم خزانة

2014	2015	
10,050	3,325,929	عدد الأسهم
% 0.005	% 1.66	النسبة للأسهم المصدرة
643	179,600	القيمة السوقية (بالدينار الكويتي)
369	189,374	التكلفة (بالدينار الكويتي)

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2015، تم الحصول على عدد 3,315,879 سهم من أسهم الشركة الأم نتيجة تصفية صندوق استثماري وتم إدراجها ضمن البيانات المالية المجمعة كأسهم خزينة بتكلفة 189,005 دينار كويتي والتي تمثل القيمة السوقية بتاريخ التحويل. بناء على قرار هيئة أسواق المال بتاريخ 30 ديسمبر 2013، قامت إدارة المجموعة بتجميد جزء من الأرباح المرحلة بما يساوي رصيد أسهم الخزانة كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن هذا الرصيد غير قابل للتوزيع طوال فترة احتفاظ المجموعة بأسهم الخزانة.

19 - إيرادات / تكاليف العمليات

2014			2015			
المجموع	عقود مقاولات	مبيعات عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	المجموع	عقود مقاولات	مبيعات عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة	
7,048,389	3,903,310	3,145,079	4,367,796	954,562	3,413,234	إيرادات العمليات
(6,391,858)	(3,738,086)	(2,653,772)	(4,033,587)	(904,765)	(3,128,822)	تكاليف العمليات
656,531	165,224	491,307	334,209	49,797	284,412	مجموع أرباح العمليات

20 - إيرادات عقارات

2014	2015	
150,000	554,300	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
415,517	327,875	إيرادات إيجارات
565,517	882,175	

21 - مصاريف عمومية وإدارية

تتضمن المصاريف العمومية والإدارية تكاليف موظفين بمبلغ 250,750 دينار كويتي (2014 - 206,289 دينار كويتي).

22 - صافي (خسائر) أرباح الاستثمارات

2014	2015	
37,764	60,874	إيرادات توزيعات أرباح
-	(76,007)	خسائر محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(201,264)	-	خسائر إنخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
244,366	(9,785)	(خسائر) إيرادات عقود تورق
80,866	(24,918)	

23 - مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

إقترح مجلس إدارة الشركة الأم بعدم توزيع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015. إن ذلك الإقتراح خاضع لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم. إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة لسنة المقارنة بمبلغ 14,000 دينار كويتي قد تمت الموافقة عليها من قبل الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 7 مايو 2015.

24 - (خسارة) ربحية السهم

ليس هناك أسهم عادية مخففة متوقع إصدارها، إن المعلومات الضرورية لإحساب (خسارة) ربحية السهم الأساسية بناء على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

2014	2015
1,467,278	(327,994)
سهم	سهم
200,000,000	200,000,000
(10,050)	(337,096)
199,989,950	199,662,904
فلس	فلس
7.34	(1.64)

صافي (خسارة) ربح السنة المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

عدد الأسهم القائمة

عدد الأسهم المصدرة في بداية السنة

ناقصا: المتوسط المرجح لأسهم الخزنة

المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة

(خسارة) ربحية السهم المتعلقة بمساهمي الشركة الأم

25 - الجمعية العامة وتوزيعات الأرباح

أوصى مجلس إدارة الشركة الأم بجلسته المنعقدة بتاريخ 27 مارس 2016 بعدم توزيع أرباح نقدية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2015. إن هذه التوصية خاضعة للموافقة عليها من قبل الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 7 مايو 2015، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014، كما وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم على توزيع أرباح نقدية بواقع 6 فلس للسهم.

وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة بتاريخ 5 مايو 2014، على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013، كما وافقت الجمعية العامة العادية السنوية لمساهمي الشركة الأم على توزيع أرباح نقدية بواقع 6 فلس للسهم للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

26 - معلومات القطاعات

- إن إدارة المجموعة تقسم أنشطة المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية :
- عمليات أنشطة العقارات : تتمثل في تطوير وتجارة وتأجير العقارات.
 - الاستثمارات : تتمثل في الاستثمار العقاري والاستثمارات المالية وعمليات التورق.
- لا توجد معاملات متبادلة بين القطاعات، إن هذه الأقسام هي كما يلي :

31 ديسمبر 2014		31 ديسمبر 2015		
المجموع	الاستثمارات	الاستثمارات	الاستثمارات	العمليات أنشطة العقارات
7,048,389	-	-	-	إيرادات التشغيل للقطاعات
(6,856,931)	-	-	-	مصروفات التشغيل للقطاعات
565,517	-	-	-	إيرادات عقارات
-	-	-	-	أرباح بيع عقارات استثمارية
-	-	-	-	خسائر انخفاض في قيمة عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
756,975	-	-	-	(خسارة) ربح التشغيل
840,808	840,808	86,305	86,305	صافي أرباح الاستثمارات
(90,233)	-	-	-	مصاريف تمويلية
22,207	-	-	-	إيرادات أخرى
1,529,757	840,808	86,305	86,305	نتائج القطاع
1,529,757	840,808	86,305	86,305	(خسارة) ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
38,048,356	11,289,187	1,026,652	1,026,652	مجموع الموجودات
12,238,228	-	-	-	مجموع المطلوبات

27 - إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل النقد والنقد المعادل، المدينين، مستحق من أطراف ذات صلة، موجودات مالية متاحة للبيع، الدائنين، دائنو مرابحة، إلزام مقابل إيجار تمويلي ومستحق إلى أطراف ذات صلة، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه. لا تستخدم المجموعة حالياً مشتقات الأدوات المالية لإدارة هذه المخاطر التي تتعرض لها.

أ - مخاطر سعر الفائدة

تتعرض الأدوات المالية لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات العائد لموجوداتها ومطلوباتها ذات العائد المتغير. إن معدلات العائد الفعلية والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو استحقاق الموجودات والمطلوبات المالية مشار إليها في الإيضاحات المتعلقة بها. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

ب - مخاطر الائتمان

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسائر مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية التي قد تتعرض للمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في النقد لدى البنوك والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة. إن النقد لدى البنوك للمجموعة مودع لدى مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة. كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها. إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزيعهم على صناعات مختلفة.

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الإسمية للنقد والنقد المعادل والمدينين والمستحق من أطراف ذات صلة.

ج - مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تغير القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية للأدوات المالية نتيجة لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية. تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناتجة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي. و يمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية. وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي. لا تتعرض المجموعة حالياً بشكل جوهري لهذه المخاطر.

د - مخاطر السيولة

تنتج مخاطر السيولة عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها بشكل دوري، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع، مع تخطيط وإدارة التدفقات النقدية المتوقعة للمجموعة من خلال الاحتفاظ باحتياطيات نقدية مناسبة وخطوط إئتمان بنكية سارية ومتاحة ومقابلة استحقاقات الموجودات والمطلوبات المالية.

جدول الاستحقاق الخاص بالمطلوبات المالية:

				2015
المجموع	أكثر من 12 شهر	3 إلى 12 شهر	حتى شهر	
				المطلوبات المالية
1,348,370	-	1,144,878	203,492	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
7,317,523	7,317,523	-	-	دائنو مرابحة
5,441,463	-	5,441,463	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
1,320,454	-	1,320,454	-	مستحق إلى اطراف ذات صلة
15,427,810	7,317,523	7,906,795	203,492	المجموع
				2014
				المطلوبات المالية
3,681,131	-	3,144,775	536,356	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
1,470,044	-	1,470,044	-	دائنو مرابحة
4,535,575	-	4,535,575	-	إلتزام مقابل إيجار تمويلي
2,421,573	-	2,421,573	-	مستحق إلى اطراف ذات صلة
12,108,323	-	11,571,967	536,356	المجموع

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية

إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر إنخفاض القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد. إن التعرض لمخاطر أسعار أدوات الملكية ينشأ من استثمارات المجموعة في أدوات الملكية المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع. لإدارة هذه المخاطر، تقوم المجموعة بتبويب القطاعات المستثمر فيها بمحفظتها الإستثمارية. يوضح البيان التالي حساسية التغير المعقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لأدوات الملكية التي يوجد لدى المجموعة تعرض مؤثر لها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

2014		2015		مؤشرات السوق
الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	الأثر على الدخل الشامل الآخر المجمع (دينار كويتي)	الزيادة (النقص) مقابل الدينار الكويتي	
30,760 ±	%5±	32,827 ±	%5±	سوق الكويت للأوراق المالية

28 - قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الموجودات المالية كالموجودات المالية المتاحة للبيع، بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية الفترة المالية. تمثل القيمة العادلة المبلغ المستلم من بيع الأصل أو المدفوع لسداد الإلتزام من خلال عملية تجارية بحتة بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. يعتمد قياس القيمة العادلة على فرضية إتمام عملية بيع الأصل أو سداد الإلتزام بإحدى الطرق التالية :

- من خلال السوق الرئيسي للأصل أو الإلتزام.

- من خلال أكثر الأسواق ربحية للأصل أو الإلتزام في حال عدم وجود سوق رئيسي.

يتم تصنيف جميع الموجودات والمطلوبات التي يتم قياسها أو الإفصاح عنها بالقيمة العادلة في البيانات المالية المجمعة من خلال مستوى قياس متسلسل إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل كما يلي :

- المستوى الأول: ويشمل أسعار السوق النشط المعلنة (غير المعدلة) للموجودات والمطلوبات المماثلة.

- المستوى الثاني: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة متاحاً إما بشكل مباشر أو غير مباشر.

- المستوى الثالث: ويشمل أسس التقييم والتي يكون فيها أقل مستوى مدخلات جوهرية نسبة إلى قياس القيمة العادلة غير متاح.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة طبقاً لمستوى القياس المتسلسل للقيمة العادلة :

			2015
المجموع	المستوى الثاني	المستوى الأول	
875,103	218,570	656,533	موجودات مالية متاحة للبيع
			2014
المجموع	المستوى الثاني	المستوى الأول	
1,613,778	998,583	615,195	موجودات مالية متاحة للبيع

كما في 31 ديسمبر، فإن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية، بإستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع والمسجلة بالتكلفة كما هو مبين في إيضاح (8). لقد قدرت إدارة المجموعة أن القيمة العادلة لموجوداتها ومطلوباتها المالية تقارب قيمتها الدفترية بشكل كبير نظراً لقصر فترة إستحقاق هذه الأدوات المالية.

لم تتم أي تحويلات ما بين المستويات الأول والثاني خلال السنة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات التي يتم الإعتراف بها في البيانات المالية على أساس دوري، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد تمت لهم بين مستويات القياس المتسلسل وذلك عن طريق إعادة تقدير أساس التصنيف (إستناداً إلى أقل مستوى مدخلات جوهري نسبة إلى قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة مالية. تم الإفصاح عن القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية في إيضاح 10.

29 - إدارة مخاطر الموارد المالية

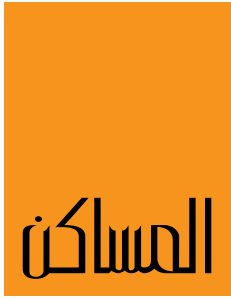
إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الإستمرار، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة الموارد المالية.

وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية، يمكن للمجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين، تخفيض رأس المال المدفوع، إصدار أسهم جديدة، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون، أو الحصول على تمويل جديد.

30 - الإرتباطات الرأسمالية

إن الإرتباطات الرأسمالية التي تم التعاقد عليها كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة ولم يتم تكبدها بعد هي كما يلي :

2014	2015	
8,368,686	-	إرتباطات شراء عقارات



شركة المساكن الدولية
للتطوير العقاري



التقرير
السنوي
2015





Al Masaken International
Real Estate Development Co.



ANNUAL
REPORT 2015

