

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَقُلْ أَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ ﴾

صَدَقَ اللَّهُ الْعَظِيمُ





الشيخ / صباح الأحمد الجابر الصباح
حضرة صاحب السمو أمير دولة الكويت



الشيخ / نوافذ الأحمد الجابر الصباح
سمو ولي العهد



الشيخ / جابر الناصر بن جابر الصباح
سمو رئيس مجلس الوزراء



رأس المال المصرح به والمدفوع ٤٠,٠٣٤,٦٨٠ د.ك
موزعا على ٤٠,٠٣٤,٦٨٠ سهم
بقيمة إسمية ١٠٠ فلس لكل سهم

المرقاب - شارع عبدالله المبارك - برج الإنماء - مقابل المتحف العلمي



Enmaakw



Enmaakw

ص.ب: ٢٤٥٤٤ الصفاة، الكويت ١٣١٦٠ - سجل تجاري: ٥٣٥٥٩

هاتف: ١٨٦٦٦٧ - فاكس: ٢٢٢٠٣٩٦٦

www.enmaa.com

المحتويات

٧	مجلس الإدارة
٩	الإدارة التنفيذية
١٠	تقرير مجلس الادارة
١٣	تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
١٤	مؤشرات مالية
١٦	إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية
١٨	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
٢٢	بيان الدخل المجمع
٢٣	بيان الدخل الشامل المجمع
٢٤	بيان المركز المالي المجمع
٢٥	بيان التدفقات النقدية المجمع
٢٦	بيان التخفيضات في حقوق الملكية المجمع
٢٧	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



مجلس الإدارة



عبدالله سليمان الغريير
نائب رئيس مجلس الإدارة



صالح تركي الخميس
رئيس مجلس الإدارة



أحمد عبدالمحسن الفرحان
عضو مجلس الإدارة



طارق فهد الشايع
عضو مجلس الإدارة (مستقل)



محمد مسلم المسلم
عضو مجلس الإدارة



طارق سليمان المصف
أمين سر مجلس الإدارة



عبدالله عبدالمحسن المججم
عضو مجلس الإدارة



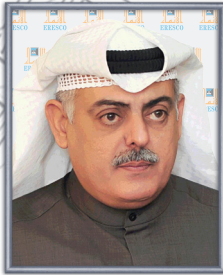
رياض ناصر البدر
عضو مجلس الإدارة



الإدارة التنفيذية



عبدالعزیز مطلق العصيمي
الرئيس التنفيذي



طارق سليمان المصنف
مساعد الرئيس التنفيذي
لقطاع الخدمات المساندة



سليمان شاهين الغانم
مساعد الرئيس التنفيذي
لقطاع الخدمات العقارية



تقرير مجلس الادارة

بسم الله الرحمن الرحيم والحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

حضرات السادة المساهمين الكرام

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بداية يطيب لي بالأصالة عن نفسي وبالإنابة عن إخواني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أن أرحب بكم في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية العادية لشركة الإنماء العقارية وأستعرض معكم التقرير السنوي الذي يتضمن نتائج أعمال الشركة ومركزها المالي والاداري للسنة المالية المنتهية في 2018/10/31 بالإضافة الى اهم ما حققته الشركة على ضوء ادائها التشغيلي لأنشطتها المختلفة متضمنة أهم المتغيرات التي واجهتها الشركة خلال هذا العام.

إخواني المساهمين:

واصلت شركة الإنماء جهودها لتعزيز مكانتها في السوق العقاري وتطوير الشركة وتحسين أدائها من خلال التركيز على الأنشطة العقارية وإقامة المزادات والحد من خسائر مشاريع المقاولات.

ومن الاسباب الهامة التي ظهرت اثارها السلبية على البيانات المالية لهذا العام هي ظهور خسارة بمبلغ يزيد عن 2 مليون دينار نتيجة انخفاض في تقييم الاستثمارات العقارية بسبب اعادة تقييمها وفقا للقيمة الحقيقية لها عند اعداد البيانات المالية كما هو متبع وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية.

ومن هذا المنطلق وللحد ما أمكن من تلك الاثار السلبية وتداعياتها ولتطوير الشركة وتحسين أدائها فقد تم خلال هذا العام وضع خطة للتخارج من بعض الاستثمارات الغير مدرة للدخل وإعادة هيكلة الاستثمارات العقارية بهدف تحقيق أفضل العوائد للشركة والمساهمين، وسنستمر دوماً في تطوير خدماتنا العقارية في السوق المحلي والمحافظة على تنمية محفظتنا العقارية وزيادة حجم نشاطها للسنوات القادمة لتحقيق عوائد أفضل وتعزيز دورها كأحد الأنشطة الهامة لشركتنا.

كما أتمت الإدارة انجاز مشروع تصميم الهيكل التنظيمي الحالي للشركة بما يتوافق مع التغيرات التي طرأت على بيئة الاعمال المتعلقة بأنشطة الشركة المختلفة لضمان فاعلية وكفاءة إدارة الاعمال الحالية والمستقبلية في ظل هيكل تنظيمي متوازن ومتوافق مع تعليمات وارشادات هيئة أسواق المال.

كما حصلت الشركة على شهادة الـ ISO 9001/2015 في نظم إدارة الجودة حيث سعت الإدارة خلال هذا العام من خلال التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في تأهيل الشركة للحصول على شهادة الجودة العالمية «الايزو» المعتمدة دولياً وذلك للوصول إلى مستوى المطابقة المطلوبة للمعايير العالمية لأنظمة إدارة الجودة.

هذا وقد استمرت الشركة في تبني سياسة تركز على تقنين التكاليف التشغيلية والإدارية من خلال تطبيق إجراءات ترشيديه.

نتائج أعمال الشركة:

بلغت صافي الخسارة لعام 2018 مبلغ 1,090,974 دينار كويتي (تشمل خسائر إعادة تقييم الاستثمارات العقارية بمبلغ 2,079,640 دينار كويتي) مقارنة مع خسارة بمبلغ 8,107,035 دينار كويتي لعام 2017 (تشمل خسائر إعادة تقييم استثمارات عقارية بمبلغ 2,369,881 دينار كويتي)

وبلغ اجمالي حقوق المساهمين للعام الحالي 43,770,128 دينار كويتي مقارنة بمبلغ 48,383,459 دينار كويتي عن العام السابق، كما بلغت أرباح الشركة من العمليات التشغيلية 1,775,851 دينار كويتي مقارنة بخسارة في العام السابق 4,016,281 دينار كويتي.

وختاماً نحمد الله ونشكره راجين الله سبحانه وتعالى أن يكمل مساعيها بالتوفيق لتحقيق أهداف وتطلعات الشركة ومساهمتها لما فيه الخير لوطننا الغالي تحت قيادة وتوجيهات صاحب السمو أمير البلاد الشيخ/ صباح الأحمد الجابر الصباح وسمو ولي العهد الشيخ/ نواف الأحمد الجابر الصباح حفظهما الله.

كما أتوجه بالشكر والامتنان إلى السادة المساهمين وإلى زملائي أعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين بالشركة على ما بذلوه من جهود مخلصة لتحقيق مصلحة وأهداف الشركة والمساهمين والارتقاء بها.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،



صالح تركي الخميس

رئيس مجلس الادارة



تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

إلى مساهمي شركة الإنماء العقارية الكرام السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،،

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد:

فقد راجعنا واعتمدنا السياسات والاتفاقيات والمنتجات والخدمات والأنشطة التي زاولتها شركة الإنماء العقارية خلال السنة المالية 2017 - 2018 كما قمنا أيضاً بالمراجعة الواجبة لإبداء الرأي في مدى التزام شركة الإنماء العقارية بمبادئ الشريعة الإسلامية من خلال الفتاوى والقرارات والتوجيهات التي أصدرناها، وفي سبيل تحقيق ذلك عقدت الهيئة خلال العام أربعة اجتماعات ربع سنوية، تمت فيها مراجعة واعتماد نماذج العقود والاتفاقيات التي تجريها الشركة.

كما تم الحصول على جميع المعلومات والتوضيحات التي اعتبرناها ضرورية، لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول ومقبول بأن شركة الإنماء العقارية لم تخالف أحكام وقواعد الشريعة الإسلامية في جميع المعاملات التي عرضت علينا من خلال التقارير الدورية التي يرفعها المراقب الشرعي من خلال الإجراءات والخطوات التي اتبناها للتأكد من التزام شركة الإنماء العقارية بأحكام الشريعة الإسلامية فقد تبين ما يلي:

1. أن العقود والمعاملات التي أبرمتها شركة الإنماء العقارية خلال السنة المالية المنتهية تمت وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية.

2. أن احتساب الزكاة تم وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

فضيلة الدكتور/ سيد محمد سيد عبدالرزاق الطبطبائي

رئيس الهيئة

فضيلة الدكتور/ أنور شعيب عبدالسلام

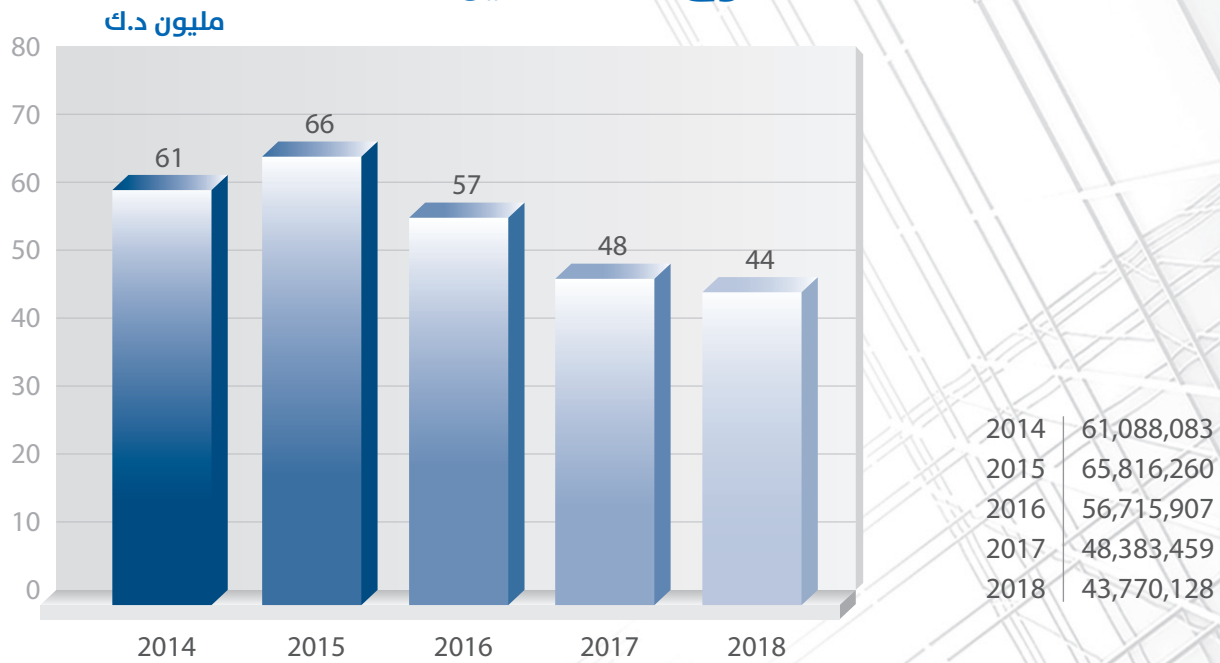
عضو الهيئة

فضيلة الدكتور/ عصام الغريب

عضو الهيئة

مؤشرات مالية

حقوق المساهمين



صافي الربح (الخسارة)



مؤشرات مالية الإحتياطيات



2014	12,193,167
2015	13,077,767
2016	12,976,898
2017	12,929,570
2018	12,876,531

الموجودات



2014	106,282,885
2015	105,604,482
2016	92,715,233
2017	83,482,035
2018	74,117,942



إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية

إقرار وتعهد بسلامة ونزاهة البيانات المالية عن السنة المنتهية في 2018/10/31

نقر ونتعهد نحن رئيس وأعضاء مجلس إدارة شركة الانماء العقارية (ش.م.ك.ع) بدقة وسلامة البيانات المالية التي تم تزويد المدقق الخارجي بها وبأن التقارير المالية للشركة قد تم عرضها بصورة سليمة وعادلة ووفقا لمعايير المحاسبة الدولية المطبقة في دولة الكويت وانها معبرة عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2018 وذلك بناء على ما ورد إلينا من معلومات وتقارير من قبل الادارة التنفيذية ومدققين الحسابات، حيث تم بذل العناية الواجبة للتحقق من سلامة ودقة هذه التقارير.



صالح تركي الخميس
رئيس مجلس الإدارة



نبني عالماً
أفضل للعمل

العيان والعيسى وشركاهم
إرنست ويونغ

هاتف : 2245 2880 / 2295 5000
فاكس : 2245 6419
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me
محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكوييت الصفاة ١٣٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

تقرير مراقب الحسابات المستقل

إلى حضرات السادة المساهمين

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول تدقيق البيانات المالية المجمعة

الرأي

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ«المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 أكتوبر 2018، وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة، بما في ذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة.

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة المرفقة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي المجمع للمجموعة كما في 31 أكتوبر 2018 وعن أدائها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

أساس الرأي

لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية. إن مسؤولياتنا طبقاً لتلك المعايير موضحة بمزيد من التفاصيل في تقريرنا في قسم «مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة». ونحن مستقلون عن المجموعة وفقاً لميثاق الأخلاقيات المهنية للمحاسبين المهنيين الصادر عن المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وقد قمنا بالوفاء بمسؤولياتنا الأخلاقية الأخرى وفقاً لميثاق المجلس الدولي لمعايير الأخلاقيات المهنية للمحاسبين. وإننا نعتقد أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

أمر التدقيق الرئيسية

إن أمور التدقيق الرئيسية، في حكمنا المهني، هي تلك الأمور التي كانت الأكثر أهمية في تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. وتم عرض هذه الأمور في سياق تدقيقنا للبيانات المالية المجمعة ككل وإبداء رأينا حولها دون إبداء رأي منفصل حول هذه الأمور. فيما يلي تفاصيل أمور التدقيق الرئيسية التي قمنا بتحديدتها وكيفية معالجتها لكل أمر من هذه الأمور في إطار تدقيقنا له.

تقييم العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية جزءاً جوهرياً من إجمالي موجودات المجموعة (بنسبة 65%) وهي ذات قيمة دفترية بمبلغ 48,071,038 دينار كويتي في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لدى المجموعة من قبل مقيمي عقارات خارجيين. إن تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية يعتمد بدرجة كبيرة على التقديرات والافتراضات مثل قيمة الإيجار وحالة الصيانة والمعرفة بالسوق والمعاملات التاريخية. تعتبر الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات ذات أهمية نظراً لعدم التأكد من التقديرات المرتبط بهذه التقييمات. ونظراً لحجم وتعقيد إجراء تقييم العقارات الاستثمارية وأهمية الإفصاحات المتعلقة بالافتراضات المستخدمة في التقييم، فقد حددنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

لقد تحققنا من الافتراضات والتقديرات التي وضعتها إدارة المجموعة بالإضافة إلى مدى ملائمة البيانات المتعلقة بالعقارات والتي تؤيد التقييمات التي تم إجراؤها من قبل المقيمين الخارجيين. كما قمنا بإجراءات إضافية للجوانب المقترنة بقدر أكبر من المخاطر والتقديرات.

اشتملت هذه الإجراءات على مقارنة الأحكام التي تم اتخاذها بالممارسات الحالية والناشئة في السوق، متى كان ذلك ملائماً، وكذلك التحقق من التقييمات على أساس العينات. بالإضافة إلى ذلك، أخذنا في الاعتبار موضوعية وخبرة مقيمي العقارات الخارجيين. كما قمنا بتقييم مدى ملائمة الإفصاحات المتعلقة بالعقارات الاستثمارية للمجموعة ضمن الإيضاح 7 حول البيانات المالية المجمعة.

أدوات الدين المرتبطة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة

إن أدوات الدين المرتبطة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة كما في 31 أكتوبر 2018 بمبلغ وقدره 17,004,495 دينار كويتي تمثل نسبة 23% من إجمالي الموجودات. استخدمت الإدارة أحكام وتقديرات محاسبية جوهرية لتقدير مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لأدوات الدين. قامت الإدارة بتقييم المخصص المقدر بناءً على مراجعات معينة لحسابات العملاء. تتضمن هذه العملية أحكام وتقديرات محاسبية جوهرية تم الإفصاح عنها في الإيضاح 2.6 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، فإننا نعتبر هذا الأمر من أمور التدقيق الرئيسية.

قامت الإدارة بتقييم مخصص خسائر الائتمان المتوقعة أخذاً في الاعتبار الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان المعدلة وفقاً لعوامل مستقبلية تتعلق بالدائنين والبيئة الاقتصادية.

لقد قمنا بتقييم الافتراضات والأحكام والتقديرات التي اتخذتها الإدارة لغرض تحديد إمكانية استرداد أرصدة أدوات الدين.

وقد أخذنا في الاعتبار التسوية اللاحقة عند إجراء تحليل مستويات تقادم المدينين. كما أخذنا في الاعتبار كفاية إفصاحات المجموعة المتعلقة بمخصص خسائر الائتمان المتوقعة في الإيضاحين 11 و 12 حول البيانات المالية المجمعة.

الاعتراف بإيرادات المشروعات والتكاليف المقدرة حتى الإنجاز

تشارك الشركة الأم في مشروعات تطبق عليها طريقة نسبة الإنجاز المحاسبية. ويتوقف مبلغ الإيرادات والأرباح (أو الخسائر) المعترف بها في السنة على التكلفة الفعلية التي تم المحاسبة عنها وتقييم نسبة الإنجاز والنتائج المتوقعة لكل مشروع. إضافة إلى ذلك، يتأثر مبلغ الإيرادات والأرباح (أو الخسائر) بتقييم الأعمال قيد التنفيذ وأوامر التغيير والمطالبات. يشير تعقيد هذا الإجراء إلى أن التقييم المستمر قد يكون له تأثيراً جوهرياً على نتائج المجموعة في أية سنة مالية. وينطوي هذا الإجراء على تقديرات وافتراضات جوهرية من قبل الإدارة والتي تم الإشارة إليها ضمن الإيضاح 2.6 حول البيانات المالية المجمعة. وبالتالي، اعتبرنا هذا الأمر كأحد أمور التدقيق الرئيسية.

قمنا خلال أعمال التدقيق بتنفيذ إجراءات تدقيق محددة جوهرية على أساس العينات لتحديد ما إذا كان قد تم: (أ) مطابقة الإيرادات المتوقعة مع العقود المبرمة وأوامر التغيير بالشكل الملائم و(ب) إدراج فئات التكاليف الصحيحة ضمن الأعمال قيد التنفيذ و(ج) مراعاة أوامر التغيير والمطالبات بالشكل الملائم عند تقييم الأعمال قيد التنفيذ والنتائج التراكمية المقدرة عن العقود. كما ناقشنا مع الموظفين المعنيين بالمجموعة مدى ملائمة التقديرات التي تم اتخاذها حول المشروعات الجوهرية والتحقق مما إذا كانت هذه التقديرات تنطوي على أدلة بانحياز الإدارة. واشتمل هذا الإجراء على التحقق من تلك التقديرات ومقارنتها بالمستندات الأساسية مثل العقود وأوامر التغيير والمراسلات حول المطالبات والنزاعات والآراء القانونية والاتفاقيات مع المقاولين من الباطن. بالإضافة إلى ذلك، تحققنا من قابلية تحقيق النتائج المتوقعة بما في ذلك احتمالات التأثيرات المحتملة.

تقييم الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

إن هذه الموجودات المالية ليس لها أسعار معلنة في سوق نشط، ويتم قياس قيمتها العادلة باستخدام التقديرات والأحكام. إذا شهدت الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى دليلاً موضوعياً يشير إلى تغير في القيمة بما يسمح بتسجيل تغيرات في القيمة العادلة في بنود حقوق المساهمين («التغيير المتراكم في القيمة العادلة»)، فإن تقييم مدى وجود دليل موضوعي على التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية الفردية قد يكون موضوعياً بطبيعته، ويشتمل على افتراضات متنوعة أخذاً في الاعتبار العوامل الكمية والكيفية.

إن تقييم مدى وجود دليل موضوعي على التغيير في القيمة العادلة للموجودات المالية الفردية يعتبر من أمور التدقيق الرئيسية.

كما قمنا أيضاً بتقييم أحكام المجموعة على أساس عينة لتحديد ما إذا وجد دليل موضوعي على التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية الفردية والعوامل الكمية والكيفية المستخدمة مثل صافي قيمة الأصل للشركة المستثمر فيها بما يعكس القيمة العادلة للموجودات الأساسية، والقيمة السوقية المعدلة لهذه الموجودات المالية من خلال تطبيق ظروف السوق الاقتصادية المتعلقة بالقطاعات التي تقع بها هذه الموجودات، وأحدث أسعار العرض المستلمة من المجموعة لبيع هذه الموجودات المالية.

وأخيراً، فقد قمنا بتقييم مدى استيفاء ودقة الإفصاحات المتعلقة بالموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى في المبينة في الإيضاح 9 حول البيانات المالية المجمعة.

معلومات أخرى مدرجة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018

إن الإدارة هي المسؤولة عن هذه المعلومات الأخرى. يتكون قسم «المعلومات الأخرى» من المعلومات الواردة في التقرير السنوي للمجموعة لسنة 2018، بخلاف البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقب الحسابات حولها. لقد حصلنا على تقرير مجلس إدارة الشركة الأم، قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، ونتوقع الحصول على باقي أقسام التقرير السنوي للمجموعة بعد تاريخ تقرير مراقب الحسابات.

إن رأينا حول البيانات المالية المجمعة لا يغطي المعلومات الأخرى ولم نعبر عن أي نتيجة تدقيق حولها.

فيما يتعلق بتدقيقنا للبيانات المالية المجمعة، فإن مسؤوليتنا هي الاطلاع على المعلومات الأخرى المبينة أعلاه وتحديد ما إذا كانت غير متوافقة بصورة مادية مع البيانات المالية المجمعة أو حسبما وصل إليه علمنا أثناء التدقيق أو وجود أي أخطاء مادية بشأنها. وإذا ما توصلنا إلى وجود أي أخطاء مادية في هذه المعلومات الأخرى، استناداً إلى الأعمال التي قمنا بها على المعلومات الأخرى والتي حصلنا عليها قبل تاريخ تقرير مراقب الحسابات، فإنه يتعين علينا إدراج تلك الوقائع في تقريرنا. ليس لدينا ما يستوجب إدراجه في تقريرنا فيما يتعلق بهذا الشأن.

مسؤوليات الإدارة والمسؤولين عن الحوكمة عن البيانات المالية المجمعة

إن الإدارة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

عند إعداد البيانات المالية المجمعة، تتحمل الإدارة مسؤولية تقييم قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية مع الإفصاح، متى كان ذلك مناسباً، عن الأمور المتعلقة بأساس مبدأ الاستمرارية وتطبيق مبدأ الاستمرارية المحاسبي ما لم تعترض الإدارة تصفية المجموعة أو وقف أعمالها أو في حالة عدم توفر أي بديل واقعي سوى اتخاذ هذا الإجراء.

يتحمل المسؤولون عن الحوكمة مسؤولية الإشراف على عملية إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

مسؤوليات مراقب الحسابات عن تدقيق البيانات المالية المجمعة

إن هدفنا هو الحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة ككل خالية من الأخطاء المادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، وإصدار تقرير مراقب الحسابات الذي يتضمن رأينا. إن التوصل إلى تأكيد معقول يمثل درجة عالية من التأكيد إلا أنه لا يضمن أن عملية التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية سوف تنتهي دائماً باكتشاف الأخطاء المادية في حال وجودها. وقد تنشأ الأخطاء المادية عن الغش أو الخطأ وتعتبر مادية إذا كان من المتوقع بصورة معقولة أن تؤثر بصورة فردية أو مجمعة على القرارات الاقتصادية للمستخدمين والتي يتم اتخاذها على أساس هذه البيانات المالية المجمعة.

كجزء من التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية، اتخذنا أحكاماً مهنية وحافظنا على الحيطة المهنية خلال أعمال التدقيق. كما قمنا بما يلي:

- تحديد وتقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ ووضع وتنفيذ إجراءات التدقيق الملائمة لتلك المخاطر، وكذلك الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأينا. إن مخاطر عدم اكتشاف خطأ مادي ناتج عن الغش تفوق مخاطر عدم اكتشاف ذلك الناتج عن الخطأ؛ حيث إن الغش قد يتضمن التواطؤ أو التزوير أو الإهمال المتعمد أو التضليل أو تجاوز الرقابة الداخلية.
- فهم أدوات الرقابة الداخلية ذات الصلة بعملية التدقيق لوضع إجراءات التدقيق الملائمة للظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية أدوات الرقابة الداخلية لدى المجموعة.
- تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية والإفصاحات ذات الصلة المقدمة من قبل الإدارة.
- التوصل إلى مدى ملائمة استخدام الإدارة لأساس مبدأ الاستمرارية المحاسبي والقيام، استناداً إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها، بتحديد ما إذا كان هناك عدم تأكد مادي متعلق بالأحداث أو الظروف والذي يمكن أن يثير شكاً جوهرياً حول قدرة المجموعة على متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية. وفي حالة التوصل إلى وجود عدم تأكد مادي، يجب علينا أن نأخذ بعين الاعتبار، في تقرير مراقب الحسابات، الإفصاحات ذات الصلة في البيانات المالية المجمعة أو تعديل رأينا في حالة عدم ملائمة الإفصاحات. تستند نتائج تدقيقنا إلى أدلة التدقيق التي حصلنا عليها حتى تاريخ تقرير مراقب الحسابات. على الرغم من ذلك، قد تتسبب الأحداث أو الظروف المستقبلية في توقف المجموعة عن متابعة أعمالها على أساس مبدأ الاستمرارية.



نبنى عالماً
أفضل للعمل

العيان والعصيمي وشركاهم

إرنست ويونغ

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

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٢٠٠١
ساحة الصفاة
برج بيتك الطابق ١٨ - ٢١
شارع أحمد الجابر

- تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة وهيكلها والبيانات المتضمنة فيها بما في ذلك الإفصاحات وتقييم ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة تعبر عن المعاملات الأساسية والأحداث ذات الصلة بأسلوب يحقق العرض العادل.
- الحصول على أدلة تدقيق كافية ومناسبة حول المعلومات المالية للشركات أو الأنشطة التجارية داخل المجموعة لإبداء رأي حول البيانات المالية المجمعة. ونحن مسؤولون عن إبداء التوجيهات والإشراف على عملية التدقيق وتنفيذها للمجموعة ونتحمل المسؤولية فقط عن رأي التدقيق.

إننا نتواصل مع المسؤولين عن الحوكمة حول عدة أمور من بينها النطاق المخطط لأعمال التدقيق وتوقيتها ونتائج التدقيق الهامة بما في ذلك أي أوجه قصور جوهرية في أدوات الرقابة الداخلية التي يتم تحديدها أثناء أعمال التدقيق.

نزود أيضاً المسؤولين عن الحوكمة ببيان يفيد بالتزامنا بالمتطلبات الأخلاقية ذات الصلة فيما يختص بالاستقلالية، ونبفهم أيضاً بكافة العلاقات والأمور الأخرى التي نرى بصورة معقولة أنها من المحتمل أن تؤثر على استقلاليتنا بالإضافة إلى التدابير ذات الصلة، متى كان ذلك مناسباً.

ومن خلال الأمور التي يتم إبلاغ المسؤولين عن الحوكمة بها، نحدد تلك الأمور التي تشكل الأمور الأكثر أهمية في تدقيق البيانات المالية المجمعة للفترة الحالية، ولذلك تعتبر هي أمور التدقيق الرئيسية. إننا نفصح عن هذه الأمور في تقرير مراقب الحسابات الخاص بنا ما لم يمنع القانون أو اللوائح الإفصاح العلني عن هذه الأمور أو، في أحوال نادرة جداً، عندما نتوصل إلى أن أمراً ما يجب عدم الإفصاح عنه في تقريرنا لأنه من المتوقع بشكل معقول أن النتائج العكسية المترتبة على هذا الإفصاح تتجاوز المكاسب العامة له.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً، أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 والتعديلات اللاحقة له ولائحته التنفيذية والتعديلات اللاحقة لها، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

بدر عادل العبد الجادر

سجل مراقبي الحسابات رقم 207 فئة أ

إرنست ويونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

30 ديسمبر 2018

الكويت

العيان والعصيمي وشركاهم

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	العمليات المستمرة
دينار كويتي	دينار كويتي		الإيرادات
8,433,098	8,528,823		إيرادات من خدمات مقدمة
2,236,383	2,559,262		إيرادات من أنشطة عقارية
5,423,612	8,198,176	3	إيرادات من عقود إنشاءات
16,093,093	19,286,261		
			تكلفة الإيرادات
6,649,736	6,826,318		تكلفة خدمات مقدمة
164,727	203,788		تكلفة أنشطة عقارية
7,468,035	8,499,424	29 و 3	تكلفة عقود إنشاءات
14,282,498	15,529,530		
1,810,595	3,756,731		مجمّل الربح
(4,201,769)	-	12	مخصص انخفاض قيمة ديون مشكوك في تحصيلها
-	(514,521)	12 و 11	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
(1,625,107)	(1,466,359)		مصروفات عمومية وإدارية
(4,016,281)	1,775,851		الأرباح (الخسائر) من العمليات
44,813	57,098	8	حصة في نتائج شركات زميلة
(3,504,945)	(2,050,851)	4	صافي خسائر استثمار
81,002	34,373		إيرادات أخرى
506	144		ربح تحويل عملات أجنبية
(743,647)	(701,439)		تكاليف تمويل
(8,138,552)	(884,824)		خسارة السنة من العمليات المستمرة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(12,250)	-	23	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(8,150,802)	(884,824)		خسارة السنة من العمليات المستمرة
			العملية الموقوفة
43,767	(206,150)	21	(خسارة) ربح السنة من العملية الموقوفة
(8,107,035)	(1,090,974)		خسارة السنة
(17.99) فلس	(2.42) فلس	5	خسارة السهم الأساسية والمخففة
(18.09) فلس	(1.96) فلس	5	خسارة السهم الأساسية والمخففة من العمليات المستمرة

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(8,107,035)	(1,090,974)	خسارة السنة
		خسائر شاملة أخرى:
		بنود يتم أو قد يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
(1,044,176)	-	- صافي الخسائر غير المحققة من موجودات مالية متاحة للبيع
(483,116)	-	- (خسائر) محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
1,351,620	-	- خسائر انخفاض في قيمة موجودات مالية متاحة للبيع محولة إلى بيان الدخل المجمع
(2,413)	9,528	- فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(178,085)	9,528	
		بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
-	(1,352,185)	التغير في القيمة العادلة لموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة
-	(1,352,185)	من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
(178,085)	(1,342,657)	خسائر شاملة أخرى للسنة
(8,285,120)	(2,433,631)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			موجودات غير متداولة
416,511	713,342	6	ممتلكات ومنشآت ومعدات
50,150,430	48,071,038	7	عقارات استثمارية
1,609,222	1,675,848	8	استثمار في شركات زميلة
-	2,547,808	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
4,160,717	-	9	موجودات مالية متاحة للبيع
3,013,904	92,636	12	مدينون وموجودات أخرى
59,350,784	53,100,672		
			موجودات متداولة
83,425	126,639	10	مخزون
655,850	2,478	9	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,804,979	4,072,993	11	مجممل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود
17,291,540	14,280,898	12	مدينون وموجودات أخرى
250,000	200,000	13	ودائع استثمارية
702,119	2,334,262	14	أرصدة لدى البنوك ونقد
21,787,913	21,017,270		
2,343,338	-	21	موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
24,131,251	21,017,270		
83,482,035	74,117,942		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
45,053,468	45,053,468	15	رأس المال
176,642	176,642		علاوة إصدار أسهم
8,384,971	8,384,971	16	احتياطي إجباري
4,544,599	4,491,560	17	احتياطي اختياري
48,411	57,939		احتياطي تحويل عملات أجنبية
74,016	(1,798,366)		احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(9,898,648)	(12,596,086)		خسائر متراكمة
48,383,459	43,770,128		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,940,036	1,965,552	18	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,280,718	2,427,745	19	دائنو مرابحة
7,382,227	5,033,805	20	دائنون ومطلوبات أخرى
13,602,981	9,427,102		
			مطلوبات متداولة
1,198,595	310,503	11	مجممل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود
11,979,434	12,885,564	19	دائنو مرابحة
7,025,932	7,724,645	20	دائنون ومطلوبات أخرى
20,203,961	20,920,712		
1,291,634	-	21	مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
21,495,595	20,920,712		
35,098,576	30,347,814		
83,482,035	74,117,942		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

صالح تركي الخميس

رئيس مجلس الإدارة

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2017	2018	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			أنشطة التشغيل
(8,138,552)	(884,824)		خسارة السنة من العمليات المستمرة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
43,767	(206,150)		(خسارة) ربح السنة من العملية الموقوفة
(8,094,785)	(1,090,974)		خسارة السنة
			تعديلات غير نقدية لمطابقة خسارة السنة بصافي التدفقات النقدية:
241,515	138,617	6	استهلاك
(58,073)	(9,062)		ربح بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(44,813)	(57,098)	8	حصة في نتائج شركات زميلة
3,504,945	2,050,851	4	صافي خسائر استثمار
4,201,769	-	12	مخصصات انخفاض قيمة ديون مشكوك في تحصيلها
-	514,521	11 و 12	مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
429,390	309,071	18	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
743,647	701,439		تكاليف تمويل
923,595	2,557,365		
			التغيرات في رأس المال العامل:
71,710	(90,181)		مخزون
(304,812)	301,464		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
512,993	(2,556,817)		مجمّل المبلغ المستحق من / إلى عملاء عن أعمال عقود
(113,220)	3,865,521		مدينون وموجودات أخرى
(972,155)	(2,785,699)		دائنون ومطلوبات أخرى
118,111	1,291,653		التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(489,175)	(467,362)	18	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(371,064)	824,291		صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(185,557)	(531,854)	6	إضافات إلى ممتلكات ومنشآت ومعدات
608,770	105,468		متحصلات من بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
(45,802)	(248)	7	إضافات إلى عقارات استثمارية
728,828	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(17,250)	-		إضافات إلى موجودات مالية متاحة للبيع
742,110	-		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
-	117,536		المحصل من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات
-	50,000		الشاملة الأخرى
15,257	43,130	4	ودائع استثمارية، بالصافي
3,787		4	إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
182,117	655,787	21	ربح من ودائع استثمارية مستلم
-	1,600,000	21	موجودات ومطلوبات مصنفة كمحفظ بها لغرض البيع
2,032,260	2,039,819		المحصل من بيع موجودات مصنفة كمحفظ بها لغرض البيع
			صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(648,351)	(1,076,265)		صافي الحركة في دائني مرابحة
(550,739)	(572,017)		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,199,090)	(1,648,282)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
462,106	1,215,828		صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
186,052	648,158	14	النقد والنقد المعادل في 1 نوفمبر 2017
648,158	1,863,986	14	النقد والنقد المعادل في 31 أكتوبر 2018

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

رأس المال	علاوة إصدار أسهم	احتياطي إجباري	احتياطي اختياري	احتياطي تحويل	احتياطي التغيرات المتراكمة	خسائر متراكمة	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
45,053,468	176,642	8,384,971	4,544,599	48,411	74,016	(9,898,648)	48,383,459
كما في 1 نوفمبر 2017							
-	-	-	-	-	(480,755)	(1,645,906)	(2,126,661)
تعديل الانتقال لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 في 1 نوفمبر 2017 (إيضاح 2.3.1)							
45,053,468	176,642	8,384,971	4,544,599	48,411	(406,739)	(11,544,554)	46,256,798
الرصيد المعاد إدراجه كما في 1 نوفمبر 2017							
-	-	-	-	-	-	(1,090,974)	(1,090,974)
خسارة السنة							
-	-	-	-	9,528	(1,352,185)	-	(1,342,657)
أرباح (خسائر) شاملة أخرى للسنة							
-	-	-	-	9,528	(1,352,185)	(1,090,974)	(2,433,631)
إجمالي الأرباح (الخسائر) الشاملة للسنة							
-	-	-	-	-	(39,442)	39,442	-
صافي الربح المحقق المحول إلى الخسائر المتراكمة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى							
-	-	-	(53,039)	-	-	-	(53,039)
الزكاة (إيضاح 17)							
45,053,468	176,642	8,384,971	4,491,560	57,939	(1,798,366)	(12,596,086)	43,770,128
كما في 31 أكتوبر 2018							
45,053,468	176,642	8,384,971	4,591,927	50,824	249,688	(1,791,613)	56,715,907
كما في 1 نوفمبر 2016							
-	-	-	-	-	-	(8,107,035)	(8,107,035)
خسارة السنة							
-	-	-	-	(2,413)	(175,672)	-	(178,085)
خسائر شاملة أخرى للسنة							
-	-	-	-	(2,413)	(175,672)	(8,107,035)	(8,285,120)
إجمالي الخسائر الشاملة للسنة							
-	-	-	(47,328)	-	-	-	(47,328)
زكاة (إيضاح 17)							
45,053,468	176,642	8,384,971	4,544,599	48,411	74,016	(9,898,648)	48,383,459
كما في 31 أكتوبر 2017							

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

1 معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 26 ديسمبر 2018. يحق للمجموعة العمومية لمساهمي الشركة الأم تعديل هذه البيانات المالية المجمعة خلال اجتماعها السنوي.

عقدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين اجتماعها للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 بتاريخ 30 مارس 2018 وقامت باعتماد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة تم تسجيلها وتأسيسها في الكويت في 15 أغسطس 1993 وأسهمها مدرجة في بورصة الكويت. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي ش.م.ك.ع. («الشركة الأم الكبرى»)، وهو بنك إسلامي مسجل في دولة الكويت وأسهمه مدرجة في بورصة الكويت.

تضطلع الشركة الأم بالأنشطة العقارية المختلفة داخل وخارج الكويت. إن أعمال الشركة الأم في العقارات تتضمن القيام بأعمال المقاولات وإدارة وصيانة العقارات. كما تضطلع الشركة الأم بجميع أعمال المقاولات لإقامة المباني والمشاريع العقارية والتجارية والسكنية والصناعية والمشاريع السياحية والقيام بجميع أعمال تأمين المباني العامة والخاصة ونقل النقود والمعادن الثمينة، بالإضافة إلى صيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء، وكذلك استغلال فوائض الأموال عن طريق استثمارها في الاستثمارات المباشرة في الأسهم والمحافظ العقارية ومحافظ الأسهم التي تدار عن طريق مدراء متخصصين داخل الكويت أو خارجها. وتخضع كافة الأنشطة لتعاليم الشريعة الإسلامية.

عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو شارع عبد الله المبارك، برج الإنماء، الدور الأول والثاني والميزانين، الكويت.

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية.

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لأساس التكلفة التاريخية باستثناء العقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل أيضاً العملة الرئيسية للشركة الأم.

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء تطبيق/ التطبيق المبكر للمعايير الجديدة خلال السنة كما هو موضح في إيضاح 2.3.

فضلاً عن ذلك، فقد تم إعادة تصنيف بعض المبالغ للسنة السابقة بحيث تتوافق مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. تم إجراء إعادة التصنيف لغرض تحسين عرض بعض البنود في بيان الدخل المجمع والإفصاحات. إن إعادة التصنيف لا تؤثر على الموجودات والمطلوبات وحقوق الملكية والأرباح المدرجة سابقاً للسنة، ولا تؤثر بصورة جوهرية على بيان التدفقات النقدية المجمع.

2.2 أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 أكتوبر 2018.

تتحقق السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- السيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)؛
 - التعرض لمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ و
 - القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها؛
- بصورة عامة، هناك افتراض بأن السيطرة تنشأ عن أغلبية حقوق التصويت. ولدعم هذا الافتراض وعندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة الوقائع والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:
- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى؛ و
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة.

يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.

تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. يتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم تحقق أي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة المدرجة في البيانات المالية المجمعة كما في 31 أكتوبر:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية	الأنشطة الرئيسية
		2018	2017
شركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	99%	99%
شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م.	السعودية	99%	99%
			خدمات أمنية
			أنشطة عقارية

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

شركة اريسكو للتطوير العقاري ش.م.ك.ع. البحرين 100% 100% أنشطة عقارية

يتم الاحتفاظ بنسبة 1% من حصة ملكية شركة إنماء الخليج العقارية ذ.م.م. وشركة الإنماء للخدمات الأمنية ش.م.ك. (مقفلة) باسم طرف ذي علاقة كأمين نيابة عن الشركة الأم، والذي أكد كتابياً على أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

2.3 التغيرات في السياسات المحاسبية

قامت المجموعة لأول مرة بتطبيق بعض المعايير والتعديلات التي تسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 نوفمبر 2017. لم تقم المجموع بالتطبيق المبكر لأي معايير أو تفسيرات أو تعديلات أخرى صدرت ولكن لم تسر بعد باستثناء التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 9- الأدوات المالية.

إن طبيعة وتأثير كل معيار جديد أو تعديل موضع أدناه:

تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 7 بيان التدفقات النقدية: مبادرة الإفصاح

تتطلب التعديلات من المنشآت عرض إفصاحات حول التغيرات في مطلوباتها الناتجة من أنشطة التمويل، بما في ذلك التغييرات الناتجة من التدفقات النقدية والتغييرات غير النقدية (مثل أرباح أو خسائر تحويل العملات الأجنبية). إن تطبيق هذا التعديل ليس له تأثيراً جوهرياً على بيان التدفقات النقدية المجموع.

دورة التحسينات السنوية 2014-2016: تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في منشآت أخرى

توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 بخلاف تلك الواردة في الفقرة (ب 10 إلى ب 16) تسري على حصة المنشأة في الشركة التابعة أو شركات المحاصة أو الشركة الزميلة (أو جزء من حصتها في شركة المحاصة أو الشركة الزميلة) ويتم تصنيفها (أو تدرج في مجموعة البيع المصنفة كـ) محتفظ بها لغرض المتاجرة. خلال 2017 و 2016، لم يكن لدى المجموعة أي حصص مصنفة بهذا التصنيف، وبالتالي، فإن هذه التعديلات لم تؤثر على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

2.3.1 التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 9- الأدوات المالية ("المعيار الدولي للتقارير المالية 9")

قامت المجموعة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالي 9 والتعديلات ذات الصلة المترتبة عليه والتي تم إدخالها على المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى مقدماً في تاريخ سريانها. إن تاريخ التطبيق المبدئي (أي التاريخ الذي قامت فيه المجموعة بتقييم موجوداتها المالية الحالية) هو 1 نوفمبر 2017. وبناءً عليه، قامت المجموعة بتطبيق متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 على الأدوات التي لم يتم استبعادها كما في 1 نوفمبر 2017، ولم يتم تطبيق المتطلبات على الأدوات التي سبق استبعادها كما في 1 نوفمبر 2017.

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات جديد لغرض أ) تصنيف وقياس الموجودات المالية، و ب) انخفاض قيمة الموجودات المالية، و ج) محاسبة التغطية العامة. وفيما يلي تفاصيل هذه المتطلبات الجديدة وتأثيرها على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. لم تدخل المجموعة في أي معاملات مشتقة خلال السنة وليس لديها أي مشتقات قائمة كما في تاريخ التطبيق المبدئي، وبالتالي، فإن ما يلي لا يتضمن إفصاحات في هذا الشأن.

- وفقاً لمتطلبات الانتقال، تم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بأثر رجعي. على الرغم من ذلك، لم تأخذ الإدارة في اعتبارها إعادة إدراج المعلومات المقارنة، وفقاً لما يسمح به المعيار. ومن ثم، فقد تم تحديد تاريخ التطبيق المبدئي في 1 نوفمبر 2017. وبالتالي، فقد تم تسجيل الفروق الناشئة من تصنيف وقياس الموجودات المالية نتيجة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الخسائر المتراكمة واحتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة كما في 1 نوفمبر 2017. كما أن المعلومات المعروضة في البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017 لا تعكس متطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9، وليست قابلة للمقارنة بالمعلومات المعروضة في البيانات المالية المجمعة كما في للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

- تم إجراء التقييمات التالية على أساس الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي:
 - تحديد نموذج الأعمال الذي يتم الاحتفاظ بالأصل المالي من خلاله،
 - إلغاء التصنيف السابق للموجودات المالية المقاسة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، وإعادة تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالنسبة لبعض الموجودات.
 - إلغاء التصنيف السابق للموجودات المالية المتاحة للبيع، وإعادة تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى بالنسبة لبعض الموجودات.
 - إلغاء التصنيف السابق للموجودات المالية المتاحة للبيع، وإعادة تصنيفها كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر بالنسبة لبعض الموجودات.
- قامت المجموعة بمراجعة وتقييم الموجودات المالية القائمة للمجموعة كما في 1 نوفمبر 2017 استناداً إلى الحقائق والظروف القائمة في ذلك التاريخ، وانتهت إلى أن التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 كان له التأثير التالي على الموجودات المالية للمجموعة فيما يتعلق بتصنيفها وقياسها، وفقاً للموضح أدناه.

تصنيف وقياس الموجودات المالية

- يجب قياس كافة الموجودات المالية المسجلة التي تخضع لنطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لاحقاً بالتكلفة المطفأة، أو بالقيمة العادلة على أساس نموذج أعمال المؤسسة لإدارة الموجودات المالية، وخصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية.
- بالنسبة للموجودات المالية مثل المدينين، والمبلغ المستحق من أطراف ذات علاقة، والنقد والنقد المعادل المحتفظ بها في نموذج أعمال يهدف إلى تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية والتي لها تدفقات نقدية تعاقدية تتمثل فقط في مدفوعات أصل المبلغ والعائد على أصل المبلغ المتبقي، فيتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة.
 - يتم لاحقاً قياس بعض الموجودات المالية مثل الاستثمارات في أسهم وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، حيث اختارت المجموعة على نحو غير قابل للإلغاء وفي تاريخ التحقق المبدئي عرض التغييرات اللاحقة في القيمة العادلة للاستثمار في أسهم غير المحتفظ به لغرض المتاجرة أو المقابل المحتمل المسجل من قبل المشتري في عملية دمج أعمال تخضع للمعيار الدولي للتقارير المالية 3.
 - يتم لاحقاً قياس بعض الموجودات المالية مثل الاستثمارات في أسهم وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، حيث تم شراؤها أو إصدارها بصورة رئيسية لغرض تحقيق أرباح على المدى القصير من خلال أنشطة المتاجرة، أو عندما تشكل جزءاً من محفظة أدوات مالية مدارة، في حالة توافر دليل على وجود نمط حديث لتحقيق الأرباح قصيرة الأجل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تطبيق نموذج خسائر الائتمان المتوقعة بدلاً من نموذج خسائر الائتمان المتكبدة الذي كان يتم تطبيقه وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39. بالتحديد، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة تسجيل مخصص خسائر لخسائر الائتمان المتوقعة على المدينين المقاسة لاحقاً بالتكلفة المطفأة. على وجه الخصوص، يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 من المجموعة قياس مخصص خسائر لأداة مالية بمبلغ يقابل خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الاقتصادي للأداة من خلال تطبيق طريقة مبسطة للمحاسبة عن المدينين.

كما في 1 نوفمبر 2017، قامت المجموعة بمراجعة وتقييم الأرصدة المدينة للمجموعة لغرض احتساب انخفاض القيمة استناداً إلى المعلومات المعقولة والمؤيدة المتاحة دون تكبد تكلفة أو جهد غير مستحق وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 9 لغرض تحديد خسائر الائتمان المتوقعة كما في 1 نوفمبر 2017 و 31 أكتوبر 2018. ستقوم المجموعة بمراقبة معقولة المعلومات والافتراضات

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

والتقديرات والأحكام المستخدمة لتحديد خسائر الائتمان المتوقعة وستقوم بتحديثها وفقاً لأحدث المعلومات المؤيدة التي قد تكون متاحة بدون تكبد تكلفة أو جهد غير مستحق في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

تأثير التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 على حقوق الملكية

أدى تأثير هذا التغيير على السياسة المحاسبية المتعلقة بتصنيف وقياس الموجودات المالية كما في 1 نوفمبر 2017 إلى ارتفاع الخسائر المتراكمة بمبلغ 1,645,906 دينار كويتي، وانخفاض احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة بمبلغ 480,755 دينار كويتي وفقاً للموضح أدناه:

الخسائر المتراكمة	احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
دينار كويتي	دينار كويتي
الرصيد الختامي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 كما في 31 أكتوبر 2017 (كما سبق إدراجه في الأصل)	74,016
التأثير على إعادة التصنيف وإعادة القياس:	
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم معاد تصنيفها من المتاح للبيع - الدرجة سابقاً بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة- إلى الدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	(384,942)
التغير في القيمة العادلة لاستثمارات في أسهم معاد تصنيفها من المدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر إلى الدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى	(95,813)
مخصص انخفاض قيمة مدينين تجاريين استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة	(1,645,906)
الرصيد الافتتاحي وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 في تاريخ التطبيق المبدئي في 1 نوفمبر 2017 (معاد إدراجه)	(406,739)
	(11,544,554)

I. ارتفع صافي خسائر الاستثمار لسنة بمبلغ 39,442 دينار كويتي، نظراً لتوقف إعادة تصنيف المبالغ المتراكمة من احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى بيان الدخل المجمع عند بيع هذه الاستثمارات. تم الإفصاح عن هذا المبلغ في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع كتحويل ضمن حقوق الملكية من احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة إلى الخسائر المتراكمة.

II. بلغت القيمة العادلة للاستثمارات التي تم استبعادها خلال السنة 117,536 دينار كويتي.

لم يتم إجراء أي تغييرات جوهرية على المطلوبات المالية، حيث قامت المجموعة بتصنيف كافة مطلوباتها المالية بالتكلفة المطفأة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39، كما تم ترحيل نفس التصنيف وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 استناداً إلى نموذج الأعمال ذي الصلة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

2.3.2 تصنيف الموجودات المالية في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9

يوضح الجدول التالي تصنيف وقياس الموجودات المالية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9، ومعيار المحاسبة الدولي 39:

القياس الأصلي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	القياس الجديد وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39	مخصص الخسائر الإضافي المسجل وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9	القيمة المدرجة بالدفاتر الجديدة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 9
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
1 نوفمبر 2017 الموجودات المالية:				
أرصدة لدى البنوك ونقد	التكلفة المطفأة	702,119	-	702,119
ودائع استثمارية	التكلفة المطفأة	250,000	-	250,000
مدينون وكموجودات أخرى	التكلفة المطفأة	16,407,281	(1,256,463)	15,150,818
مجمّل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود أوراق مالية	التكلفة المطفأة	2,804,979	(389,443)	2,415,536
أوراق مالية	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	627,250	-	531,437
أوراق مالية	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	28,600	-	28,600
أوراق مالية	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	4,159,232	-	3,774,290
أوراق مالية	القيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	1,485	-	1,485
إجمالي الموجودات المالية		24,980,946	(1,645,906)	22,854,285

* استناداً إلى الحقائق والظروف القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي، انتهت الإدارة إلى أن الاستثمار في أدوات حقوق الملكية ليس محتفظ بها لأغراض المتاجرة وتم الاحتفاظ بها لأهداف استراتيجية متوسطة وطويلة الأجل. وبناءً عليه، اختارت الإدارة تصنيف هذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية كدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى، حيث تعتقد الإدارة أن تسجيل التقلبات قصيرة الأجل بالقيمة العادلة للاستثمارات ضمن الأرباح أو الخسائر قد لا يتوافق مع استراتيجية المجموعة للاحتفاظ بهذه الاستثمارات لأغراض متوسطة إلى طويلة الأجل وتحقيق أدائها المحتمل على المدى الطويل.

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات التي صدرت ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير عندما تصبح سارية المفعول.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15 الإيرادات من عقود مع العملاء

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 15 في مايو 2014، وي طرح نموذجاً جديداً مكوناً من خمس خطوات ينطبق على الإيرادات الناتجة من العقود مع العملاء. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 15، تتحقق الإيرادات بقيمة تعكس المقابل الذي تتوقع المنشأة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

الحصول عليه مقابل نقل البضائع أو تقديم الخدمات للعميل. تقدم مبادئ المعيار الدولي للتقارير المالية 15 طريقة أكثر تنظيماً لقياس وتحقق الإيرادات. يسري المعيار الجديد على كافة الشركات، ويحل محل كافة متطلبات تحقق الإيرادات الحالية ضمن المعايير الدولية للتقارير المالية. ويلزم إما التطبيق الكامل أو المعدل بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. تخطط المجموعة لتطبيق المعيار الجديد في تاريخ السريان المطلوب ولكن لا تتوقع أي تأثير جوهري لهذا المعيار على بياناتها المالية المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 16 عقود التأجير

تم إصدار المعيار الدولي للتقارير المالية 16 في يناير 2017 ويحل محل معيار المحاسبة الدولي 17 عقود التأجير، وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 4 - تحديد ما إذا كان الترتيب يتضمن عقد تأجير، وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 15- عقود التأجير التشغيلي- الحوافز وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 27- تقييم جوهر المعاملات التي تتضمن شكل قانوني لعقد التأجير. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 16 مبادئ التحقق والقياس والعرض والإفصاح عن عقود التأجير ويتطلب من المستأجرين المحاسبة عن كافة العقود ضمن نموذج موازنة فردي مماثل للمحاسبة عن عقود التأجير التمويلي طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. يتضمن المعيار إعفاءين للتحقق فيما يتعلق بالمستأجرين - عقود التأجير للموجودات «منخفضة القيمة» (مثل أجهزة الكمبيوتر الشخصية) وعقود التأجير قصيرة الأجل (أي عقود التأجير لمدة 12 شهراً أو أقل). وفي تاريخ بداية عقد التأجير، يقوم المستأجر بتسجيل التزام لمدفوعات عقد التأجير (أي التزام عقد التأجير) وأصل يمثل الحق في استخدام الأصل الأساسي خلال مدة عقد التأجير (أي الأصل المرتبط بحق الاستخدام). ينبغي على المستأجرين القيام بشكل منفصل بتسجيل مصروف التأخر عن السداد على التزام عقد التأجير ومصروف الاستهلاك للأصل المرتبط بحق الاستخدام.

كما ينبغي على المستأجرين إعادة قياس التزام عقد التأجير عند وقوع أحداث معينة (مثل التغير في مدة عقد التأجير والتغير في مدفوعات التأجير المستقبلية الناتجة من التغير في معدلات أو مؤشرات السوق المستخدمة في تحديد تلك المدفوعات). ويقوم المستأجر بصورة عامة بتسجيل مبلغ إعادة قياس التزام عقد التأجير كتعديل على الأصل المرتبط بحق الاستخدام.

لم يطرأ تغير جوهري على طريقة المحاسبة للمؤجرين طبقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 عن طريقة المحاسبة المطبقة حالياً طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17. حيث يستمر المؤجر في تصنيف كافة عقود التأجير باستخدام مبدأ التصنيف نفسه الوارد في معيار المحاسبة الدولي 17 والتمييز بين نوعين من عقود التأجير: عقود التأجير التشغيلي وعقود التأجير التمويلي.

كما يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 16 من المستأجرين والمؤجرين تقديم إفصاحات أكثر تفصيلاً وشمولية من تلك التي يتم تقديمها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 17.

يسري المعيار الدولي للتقارير المالية 16 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2019. يسمح بالتطبيق المبكر ولكن ليس قبل قيام المنشأة بتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 15. لا تتوقع المجموعة التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 16 وتقوم حالياً بتقييم أثره.

تحويلات العقار الاستثماري - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 40

توضح التعديلات متى يجب على المنشأة تحويل العقار بما في ذلك العقار قيد الإنشاء أو التطوير إلى عقار استثماري. توضح التعديلات أن التغير في الاستخدام يحدث عندما يستوفي العقار -أو يتوقف عن استيفاء- تعريف العقار الاستثماري مع وجود دليل على التغير في الاستخدام. إن التغير فقط في نية الإدارة بشأن استخدام العقار لا يمثل دليلاً على التغير في الاستخدام. يجب أن تطبق المنشأة التعديلات في المستقبل على التغيرات في الاستخدام التي تحدث في أو بعد بداية فترة البيانات المالية التي تبدأ المنشأة فيها تطبيق هذه التعديلات لأول مرة. كما تقوم المنشأة بإعادة تقييم تصنيف العقار المحفوظ به في ذلك التاريخ، كما تقوم -إن أمكن- بإعادة تصنيف العقار لتعكس الظروف القائمة في ذلك التاريخ. يسمح بالتطبيق بأثر رجعي وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 8 فقط في حالة الإدراك المتأخر للتغير في الحالة. يسري المعيار للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتعديلات ويجب الإفصاح عنها. ستقوم المجموعة بتطبيق التعديلات عند سريانها. على الرغم من ذلك، وحيث أن الممارسات الحالية للمجموعة تتفق مع الإيضاحات الصادرة، فلا تتوقع المجموعة أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

دورة التحسينات السنوية 2014-2017

تسري هذه التحسينات للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018، وتتضمن ما يلي:

المعيار الدولي للتقارير المالية 1 - تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية لأول مرة - حذف الإعفاءات قصيرة الأجل للمنشآت عند تطبيق المعايير لأول مرة

تم حذف الإعفاءات قصيرة الأجل من الفقرات هـ 3 إلى هـ 7 من المعيار الدولي للتقارير المالية 1 لانتفاء الغرض منها في الوقت الحالي. يسري التعديل اعتباراً من 1 يناير 2018. إن هذا التعديل لا يسري على المجموعة.

تفسير لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية 22 المعاملات بالعملة الأجنبية والدفعات مقدما

يوضح هذا التفسير أنه عند تحديد سعر الصرف الفوري الذي سيستخدم عند التحقق المبدئي لأصل أو مصروفات أو إيرادات (أو جزء منها) أو عند استبعاد أصل أو التزام غير نقدي متعلق بدفعات مقدمة، فإن تاريخ المعاملة هو التاريخ الذي تقوم فيه المنشأة بالتحقق المبدئي للأصل أو الالتزام غير النقدي الذي نشأ عن تلك الدفعات المقدمة. في حالة وجود عدة مبالغ مدفوعة أو مستلمة مقدما، فيجب على المنشأة تحديد تاريخ المعاملة لكل مبلغ مدفوع أو مستلم من الدفعات مقدما. ويجوز للشركات تطبيق التعديلات بأثر رجعي كامل. بديلاً عن ذلك، يجوز أن تختار المنشأة تطبيق التفسير في المستقبل على كافة الموجودات والمصروفات والإيرادات في نطاقها والتي تم تحققها المبدئي في أو بعد: (1) بداية فترة البيانات المالية التي تطبق فيها المنشأة التفسير لأول مرة؛ أو (2) في بداية فترة البيانات المالية السابقة التي تم عرضها ضمن المعلومات المقارنة في البيانات المالية للفترة التي تقوم فيها المنشأة بتطبيق التفسير لأول مرة. يسري التفسير للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018. يسمح بالتطبيق المبكر للتفسير ويجب الإفصاح عن ذلك. على الرغم من ذلك، وحيث تتفق الممارسات الحالية للمجموعة مع التفسير، فلا تتوقع المجموعة أي تأثير على بياناتها المالية المجمعة.

تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في شركات أخرى: توضيح نطاق الإفصاح وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية 12

توضح التعديلات أن متطلبات الإفصاح ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 بخلاف تلك الواردة في الفقرة (ب 10 إلى ب 16) تسري على حصة المنشأة في الشركة التابعة أو شركة المحاصة أو الشركة الزميلة (أو جزء من حصتها في شركة المحاصة أو الشركة الزميلة) ويتم تصنيفها (أو تدرج في مجموعة البيع المصنفة كـ) محتفظ بها لغرض البيع.

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون معه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة أمراً محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق، مع استبعاد الخصومات والتخفيضات أخذاً في الاعتبار شروط السداد المحددة بموجب عقد واستثناء الضرائب أو الرسوم. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير محددة لغرض تحديد ما إذا كانت تعمل كمنشأة أساسية أو وكيل. وقد انتهت المجموعة إلى أنها تعمل كمنشأة أساسية في كافة ترتيبات إيراداتها حيث أنها ملتزمة الرئيسي في جميع ترتيبات الإيرادات ولديها نطاق تسعير كما تتعرض لمخاطر البضاعة والائتمان. يجب أيضاً الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تقديم خدمات

تتمثل الإيرادات من الخدمات المقدمة في الإيرادات من إدارة عقارات وخدمات الأمن والصيانة لصالح الغير. تتحقق الإيرادات من الخدمات المقدمة عند اكتسابها.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

• أنشطة عقارية

تتمثل الإيرادات والأرباح الناتجة عن الأنشطة العقارية في الإيرادات من إدارة العقارات لحساب الغير وتأجير العقارات. يتم تحقق إيرادات تأجير العقارات الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

• عقود الإنشاء

يتم احتساب إيرادات وأرباح عقود الإنشاء طويلة الأجل وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز. تمتد فترات تلك العقود بصفة عامة لأكثر من سنة واحدة. يحسب مبلغ الإيرادات والربح من عقود الإنشاء ذات الأسعار الثابتة وفقاً لطريقة نسبة الإنجاز ويقاس بالرجوع إلى نسبة التكاليف الفعلية المتكبدة حتى تاريخه إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد مطبقاً على الأرباح المقدرة للعقد ناقصاً نسبة الأرباح التي سبق تحقيقها. يتم تحقق الأرباح فقط عندما يصل العقد إلى ذلك الحد الذي يمكن عنده تقدير الربح النهائي والتأكد منه بصورة معقولة. تتحقق إيرادات العقد، خلال المراحل الأولى منه، فقط بقدر ما يمكن توقع استرداد التكاليف المتكبدة، ومن ثم فإنه لا يتحقق أي ربح. تدخل المطالبات وأوامر التغيير فقط في تحديد ربح العقد عندما تصل المفاوضات لمرحلة متقدمة يمكن عندها أن يكون من المحتمل الموافقة على تلك المطالبات وأوامر التغيير من قبل مالكي العقود ويمكن قياسها بصورة موثوقة منها. تقيد الخسائر المتوقعة للعقود بالكامل بمجرد ظهورها.

• بيع بضاعة

يتم تحقق الإيرادات من بيع البضاعة متضمنة الخرسانة الجاهزة عندما تنتقل المخاطر والمزايا الجوهرية لامتلاك البضاعة إلى المشتري، وعادةً ما يكون ذلك عند تسليم البضاعة.

• إيرادات توزيعات أرباح

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام توزيعات الأرباح.

• ودائع استثمارية

يتم تحقق الأرباح من الودائع الاستثمارية على أساس الاستحقاق استناداً إلى معدلات توزيع الأرباح المتوقعة.

عقود التأجير التشغيلي

المجموعة كمؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض وترتيب عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المؤجر ويتم تحققها على مدى فترة التأجير بالأساس نفسه الذي يتم به تحقق إيرادات التأجير. ويتم تسجيل الإيجارات المحتملة كإيرادات في فترة اكتسابها.

المجموعة كمستأجر

يتم تحقق مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات تشغيلية في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

تكاليف تمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يستغرق بالضرورة فترة زمنية جوهرية حتى يصبح جاهز للاستخدام المخصص له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تسجيل جميع تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات خلال فترة تكبدها. تتكون تكاليف التمويل من الأرباح والتكاليف الأخرى التي تتكبدها الشركة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة والمحول إلى الاحتياطي الاجباري من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تقوم الشركة الأم باحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بنسبة 2.5% من أرباح السنة الخاضعة للضرائب. تخصم توزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة في سوق الأوراق المالية والخاضعة لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة عند تحديد الربح الخاضع للضريبة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات قرار وزارة المالية رقم 2007/58 الذي يسري اعتباراً من 10 ديسمبر 2007. يتم إدراج الزكاة المحتسبة وفقاً لهذه المتطلبات في بيان الدخل المجموع.

إضافة إلى ذلك، وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم، تقوم الشركة الأم باحتساب الزكاة الإضافية بنسبة 2.577% من صافي الموجودات الخاضعة للزكاة في نهاية السنة. يتم تحميل هذا المبلغ ضمن الاحتياطي الاختياري وتدفع وفقاً لتوجيهات هيئة الفتوى والرقابة الشرعية لدى الشركة الأم الكبرى.

تحويل العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة وفقاً لأسعار التحويل الفورية للعملة الرئيسية لكل منها في تاريخ المعاملة التي تتأهل للتحقق.

يُعاد تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف الفورية للعملة الرئيسية بتاريخ البيانات المالية المجمعة. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجموع.

إن البنود غير النقدية التي يتم قياسها بالنسبة للتكلفة التاريخية بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في تواريخ المعاملات المبدئية. وبالنسبة للبنود غير النقدية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

شركات المجموعة

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ البيانات المالية المجمعة، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بهم وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملة. ويتم تحقق فروق التحويل الناتجة عند التحويل لغرض التجميع مباشرة في بيان الدخل الشامل المجموع. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بالعملية الأجنبية المحددة ضمن بيان الدخل المجموع.

موجودات غير متداولة محتفظ بها لغرض البيع وعمليات موقوفة

تصنف المجموعة الموجودات غير المتداولة كمحتفظ بها لغرض البيع إذا كان بالإمكان استرداد قيمتها المدرجة بالدفاتر من خلال عملية بيع وليس من خلال الاستخدام المستمر. تعتبر معايير تصنيف الاحتفاظ لغرض البيع مستوفاة فقط عندما يعتبر احتمال البيع مرتفعاً وتعتبر الموجودات متاحة للبيع فوراً في حالتها الحالية. يتعين أن توضح الإجراءات المطلوبة لإتمام البيع أنه من غير

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

المحتمل إجراء تغييرات جوهرية للبيع أو أنه سوف يتم سحب قرار البيع. يجوز للإدارة أن تقوم بمد الفترة اللازمة لإتمام البيع إلى أكثر من سنة إذا كان التأخير خارجاً عن إرادة الشركة الأم وتوجد أدلة كافية على استمرار التزام الشركة الأم بخطتها لبيع الموجودات.

لا يتم استهلاك الممتلكات والمنشآت والمعدات فور تصنيفها كمحفظ بها للبيع.

يتم عرض الموجودات والمطلوبات المصنفة كمحفظ بها للبيع بصورة منفصلة كنود متداولة في بيان المركز المالي المجموع.

يتم استبعاد العمليات الموقوفة من نتائج العمليات المستمرة، ويتم عرضها في مبلغ فردي كربح أو خسارة بعد الضريبة من العمليات الموقوفة في بيان الدخل المجموع.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما وجد هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى؛ ويتم تحديده لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. وفي هذه الحالة يتم احتساب المبلغ الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد التي ينتمي لها الأصل. عندما تزيد القيمة المدرجة بالدفاتر لأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخضع إلى قيمته الممكن استرداده بتسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

عند تقدير القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المرتبطة بالأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة. يتم إجراء تقييم بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده. ويتم عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استرداده للأصل منذ تسجيل خسائر انخفاض القيمة الأخيرة. وفي هذه الحالة، يتم زيادة القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل إلى قيمته الممكن استرداده. إن المبلغ بعد الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر التي كان سيتم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع.

ممتلكات ومنشآت ومعدات

تدرج الممتلكات والمنشآت والمعدات بالتكلفة بالصافي الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة في القيمة إن وجدت. لا تستهلك الأرض. يحسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة كما يلي:

■ مباني	10-15 سنة
■ أثاث ومعدات	3-7 سنوات
■ سيارات	3-6 سنوات

إن بند الممتلكات والمنشآت والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحقيقه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للأصل) في بيان الدخل المجموع عند استبعاد الأصل.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

يتم مراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك للممتلكات والمنشآت والمعدات في نهاية كل سنة مالية ويتم تعديلها في المستقبل، إذا كان ذلك ملائماً.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال جزء من أحد بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة المدرجة بالدفاتر للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى فقط عندما تؤدي إلى زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند الممتلكات والمنشآت والمعدات المتعلق بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

يتم مراجعة القيمة المدرجة بالدفاتر للممتلكات والمنشآت والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى عدم إمكانية استرداد قيمتها المدرجة بالدفاتر. فإذا ما وجد هذا المؤشر وعندما تتجاوز القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات قيمتها المقدرة الممكن استردادها، يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها والتي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع أو القيمة أثناء الاستخدام أيهما أعلى.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات قيد التطوير والعقارات المطورة المحتفظ بها لتحقيق إيرادات أو زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها للتأجير ضمن العقارات الاستثمارية عند الاحتفاظ بها لغرض تحقيق إيرادات تأجير أو لغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو كلا الغرضين معاً، بدلاً من الاحتفاظ بها لغرض البيع في سياق الأعمال الطبيعي أو لغرض الاستخدام أثناء الإنتاج أو لأغراض إدارية.

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة الأتعاب المهنية للخدمات القانونية والعمولات والتكاليف الأخرى اللازمة حتى يصل العقار إلى حالته الحاضرة بحيث يصبح جاهزاً للتشغيل. كما تتضمن القيمة المدرجة بالدفاتر تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي حين تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق، ولا تتضمن تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري.

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ البيانات المالية المجمعة. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجمع للسنة التي تنشأ فيها. تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. في حالة تحويل العقار من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار العادلة في تاريخ التغيير في الاستخدام. إذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للممتلكات والمنشآت والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام وعدم توقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. يؤدي الفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة المدرجة بالدفاتر للعقار الاستثماري إلى أرباح أو خسائر عند سحب العقار الاستثماري من الاستخدام أو بيعه. ويتم تحقق الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل المجمع في فترة الاستبعاد.

لم يتم تصنيف أي عقارات محتفظ بها بموجب عقود تأجير تشغيلي كعقارات استثمارية.

استثمار في شركات زميلة

إن الشركة الزميلة هي تلك التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. يمثل التأثير الملموس صلاحية المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لها السيطرة أو السيطرة المشتركة على تلك السياسات. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركات زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة في بيان المركز المالي المجمع. ويتم تعديل القيمة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

المدرجة بالدفاتر للاستثمار لتحقيق التغيرات في حصة المجموعة في صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. تدرج الشهرة المرتبطة بالشركة الزميلة ضمن القيمة المدرجة بالدفاتر للاستثمار ولا يتم اختبارها بصورة مستقلة لتحديد الانخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع الحصة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير تم إدراجه مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تسجل المجموعة حصتها في هذا التغيير ويتم الإفصاح عنها ضمن بيان الإيرادات الشاملة الأخرى المجمع، عندما يكون ذلك ممكناً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار الحصة في الشركة الزميلة.

تظهر الحصة في أرباح الشركات الزميلة في مقدمة بيان الدخل المجمع. تمثل هذه الحصة الأرباح الخاصة بمساهمي الشركة الزميلة وبالتالي فهي تمثل الأرباح بعد الضرائب وحقوق الأقلية في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفي حالة اختلاف تاريخ البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ لا يتجاوز فترة ثلاثة أشهر عن تاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، يتم إجراء تعديلات لتعكس تأثير المعاملات أو الأحداث الهامة التي تجري بين ذلك التاريخ وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة، ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد خسارة انخفاض في القيمة لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. وإذا وجد هذا الدليل، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها المدرجة بالدفاتر وعندها يتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار محتفظ به بالقيمة العادلة. ويدرج الفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المحتفظ به ومتحصلات البيع في بيان الدخل المجمع.

مخزون

تنوي المجموعة استخدام بنود المخزون في عقودها بصورة جزئية، وتدرج تلك البنود بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتى يصل كل منتج إلى مكانه الحالي وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح.

يُحدد صافي القيمة الممكن تحقيقها على أساس التكاليف المقدرة لشراء أو استبدال بند مماثل، بما في ذلك المصروفات التي سيتم تكبدها حتى يصل ذلك البند إلى مكانه وحالته الحاضرة ويتم تحديدها على أساس المتوسط المرجح.

الأدوات المالية - التحقق المبدئي والقياس اللاحق

السياسات المحاسبية المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2017

يتم تسجيل الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة. يتم مبدئياً قياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية بالقيمة العادلة. ويتم إضافة أو خصم تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة الموجودات المالية أو إصدار المطلوبات المالية (بخلاف الموجودات المالية والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) من القيمة العادلة للموجودات المالية أو المطلوبات المالية -وفق الحاجة- عند التحقق المبدئي. كما إن تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بحيازة موجودات مالية أو إصدار مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر تسجل مباشرة في بيان الدخل المجمع.

الموجودات المالية

يتم تسجيل أو استبعاد كافة المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية على أساس تاريخ المتاجرة. إن مشتريات أو مبيعات

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

الموجودات المالية بالطريقة المعتادة هي عمليات شراء أو بيع الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات في نطاق زمني معين ضمن إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق.

يتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية المسجلة سواء بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة بناءً على تصنيف الموجودات المالية.

تصنيف الموجودات المالية

الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

الموجودات المالية مثل مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود والمدينين والموجودات الأخرى والودائع الاستثمارية والنقد والنقد المعادل التي تستوفي الشروط الآتية يتم لاحقاً قياسها وفقاً للتكلفة المطفأة:

- يتم الاحتفاظ بالأصل المالي ضمن نموذج أعمال يهدف إلى الاحتفاظ بالموجودات المالية لتحقيق التدفقات النقدية التعاقدية، و
- إن الشروط التعاقدية للأصل المالي تتضمن تواريخ معينة للتدفقات النقدية التي تمثل مدفوعات مستقلة لأصل المبلغ والفوائد عليه.

ويتم لاحقاً قياس كافة الموجودات المالية الأخرى وفقاً للقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستثناء أدوات حقوق الملكية إذا اختارت المجموعة عند التحقق المبدئي تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى على نحو غير قابل للإلغاء.

التكلفة المطفأة وطريقة معدل الفائدة الفعلي

إن طريقة معدل العائد الفعلي هي طريقة احتساب التكلفة المطفأة لأداة الدين وتوزيع إيرادات الربح على الفترة ذات الصلة. بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن معدل الربح الفعلي هو المعدل الذي يخصم النقدية المقدرة المستلمة في المستقبل (بما في ذلك كافة الأتعاب والنقاط المدفوعة أو المستلمة التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي، وتكاليف المعاملة والعمولات أو الخصومات الأخرى) مع استبعاد خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأداة الدين أو - وفق الملائم - فترة أقصر مقابل إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر لأداة الدين عند التحقق المبدئي.

إن التكلفة المطفأة للأصل المالي هي المبلغ الذي يتم مقابله بقياس الأصل المالي عند التحقق المبدئي ناقصاً أصل المبالغ المسددة زائداً الإطفاء المتراكم باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأي فرق بين المبلغ المبدئي والمبلغ المستحق المعدل مقابل أي مخصص للخسائر. من ناحية أخرى، فإن مجمل المبلغ المدرج بالدفاتر للأصل المالي يمثل التكلفة المطفأة للأصل المالي قبل تعديله لقاء أي مخصص للخسائر.

تسجل إيرادات الربح باستخدام طريقة معدل العائد الفعلي لأدوات الدين المقاسة لاحقاً وفقاً للتكلفة المطفأة. يتم احتساب إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل العائد الفعلي على إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي؛ مع استبعاد الموجودات المالية انخفضت قيمتها الائتمانية لاحقاً. بالنسبة للموجودات المالية التي انخفضت قيمتها الائتمانية لاحقاً، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق معدل العائد الفعلي على التكلفة المطفأة للأصل المالي. إذا وقع في فترات البيانات المالية المجمعة اللاحقة تحسن في مخاطر الائتمان المرتبطة بالأصل المالي الذي انخفضت قيمته الائتمانية بحيث لم يعد منخفض القيمة الائتمانية، تسجل إيرادات الربح من خلال تطبيق طريقة معدل الربح الفعلي على إجمالي القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل المالي.

الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى

عند التحقق المبدئي، يجوز للمجموعة أن تقوم اختيار غير قابل للإلغاء (وفقاً لكل أداة على حدة) لتصنيف الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ولا يسمح بتصنيف وفقاً للقيمة العادلة من خلال الإيرادات

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

الشاملة الأخرى في حالة الاحتفاظ بالاستثمار لغرض المتاجرة أو في حالة تحقق مقابل مؤقت من قبل المشتري في عملية دمج أعمال تخضع للمعيار الدولي للتقارير المالية 3.

يتم قياس الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة. لاحقاً، يتم قياسها بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى وتراكمها في احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة. لن يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة إلى بيان الدخل المجمع عند استبعاد الاستثمارات في أسهم، بل سيتم تحويلها إلى الخسائر المتراكمة.

قامت المجموعة بتصنيف كافة الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المحتفظ بها للمتاجرة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 (إيضاح 2.3.1).

تسجل توزيعات الأرباح لهذه الاستثمارات في أدوات حقوق الملكية في بيان الدخل المجمع عند ثبوت حق المجموعة في استلام توزيعات الأرباح وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 18 «الإيرادات» ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح جزءاً من تكاليف الاستثمار.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تسجل المجموعة مخصص خسائر مقابل خسائر الائتمان المتوقعة للموجودات المالية المقاسة بالتكلفة المطفأة. ولم يتم تسجيل خسائر انخفاض القيمة لأدوات حقوق الملكية المصنفة ضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. ويتم تحديث قيمة خسائر الائتمان المتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تسجل المجموعة بصفة دائمة خسائر الائتمان المتوقعة على مدى العمر الإنتاجي المتوقع للأرصدة التجارية المدينة التي لا تتضمن بصفة عامة مكون تمويل جوهري. ويتم تقدير خسائر الائتمان المتوقعة على هذه الموجودات المالية باستخدام مصفوفة مخصص استناداً إلى الخبرة التاريخية للمجموعة فيما يتعلق بخسائر الائتمان والمعدلة بعوامل تتعلق بالمدينين والظروف الاقتصادية العامة وتقييم توجهات الظروف الحالية والمتوقعة في تاريخ البيانات المالية المجمعة بما في ذلك القيمة الزمنية للأموال - وفق ما يقتضي الأمر. أن العمر الإنتاجي لخسائر الائتمان المتوقعة يمثل خسائر الائتمان المتوقعة الناتجة من كافة أحداث التعثر المحتملة على مدى العمر المتوقع للمدينين التجاريين.

الموجودات المالية بالتكلفة المطفأة التي انخفضت قيمتها الائتمانية

يعتبر الأصل المالي منخفض القيمة الائتمانية في حالة وقوع حدث أو أكثر من بينها حالات التعثر - وذلك لأغراض إدارة مخاطر الائتمان الداخلية بصفته أحد المؤشرات التاريخية في خبرة المجموعة - له تأثير جوهري على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي والتي تستوفي المعايير الآتية. من بين أدلة انخفاض القيمة الائتمانية للأصل المالي البيانات الملحوظة حول الأحداث الآتية:

- صعوبات مالية جوهريّة تتعرض لها جهة الاصدار أو المقترض،
- مخالفة عقد مثل التعثر أو التأخر في السداد،
- قيام المقرض (المقرضين) بمنح امتيازات للمقترض - لأسباب اقتصادية أو تعاقدية تتعلق بالصعوبات المالية التي يواجهها المقترض - بحيث لا يمكن للمقرض احتسابها بصورة مخالفة لذلك،
- من المرجح أن يتعرض المقرض للإفلاس أو غير ذلك من إجراءات إعادة الهيكلة المالية، أو
- اختفاء سوق نشط لهذا الأصل المالي نتيجة صعوبات مالية.

شطب الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

تقوم المجموعة بشطب الأصل المالي المدرج بالتكلفة المطفأة في حالة وجود معلومات تشير إلى أن الطرف المقابل يتعرض لصعوبات مالية شديدة ولا يوجد احتمالات واقعية للسداد... على سبيل المثال، في حالة وضع الطرف المقابل تحت التصفية، أو البدء في

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

إجراءات الإفلاس. وقد يستمر خضوع الموجودات المالية المشطوبة لإجراءات الاسترداد التي تتبعها المجموعة مع مراعاة الاستشارة القانونية ذات الصلة. وتسجل المبالغ المستردة -إن وجدت - في بيان الدخل المجمع.

قياس وتحقق الخسائر الائتمانية المتوقعة

إن قياس خسائر الائتمان المتوقعة هي عملية قياس احتمالات التعثر والخسائر الناتجة عن التعثر (أي حجم الخسائر في حالة التعثر) والتعرض للتعثر. يستند تقييم احتمالات التعثر والخسائر الناتجة من التعثر الى البيانات التاريخية المعدلة بالمعلومات المستقبلية وفقاً للموضح أعلاه. فيما يتعلق بالتعرض للتعثر بالنسبة للموجودات المالية، فيمثل ذلك مجمل القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات في تاريخ البيانات المالية المجمعة، والتزامات القروض وعقود الضمانات المالية؛ ويتضمن التعرض المبلغ المسحوب حتى تاريخ البيانات المالية المجمعة.

بالنسبة للموجودات المالية، تقدر خسائر الائتمان المتوقعة بالفرق بين كافة التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة إلى المجموعة بموجب العقد وكافة التدفقات النقدية التي تتوقع المجموعة استلامها مخصومة بمعدل الربح الفعلي الأصلي. تسجل المجموعة خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع لجميع الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة مع تعديل قيمتها المدرجة بالدفاتر من خلال حساب مخصص الخسائر.

عدم التحقق

تستبعد المجموعة الأصل المالي عندما تنتهي الحقوق التعاقدية للحصول على التدفقات النقدية من الأصل المالي، أو عندما تقوم بتحويل حقوق استلام التدفقات النقدية التعاقدية في معاملة يتم خلالها تحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل المالي، أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولا تحتفظ بالسيطرة على الأصل المالي.

اعتباراً من 1 نوفمبر 2017، لا تسجل في بيان الدخل المجمع أي أرباح / خسائر متراكمة مدرجة الإيرادات الشاملة الأخرى للاستثمارات في أسهم المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى عند استبعاد هذه الاستثمارات في أسهم.

وتضاف كأصل أو التزام مستقل أي فوائد للموجودات المالية المحولة المؤهلة للاستبعاد والتي قامت المجموعة بإنشائها أو الاحتفاظ بها.

في حالة تعديل شروط الأصل المالي، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية للأصل المعدل مختلفة الى حد كبير أم لا. في حالة اختلاف التدفقات النقدية بصورة جوهرية، تعتبر الحقوق التعاقدية للتدفقات النقدية من الأصل المالي الأصلي منتهية. وفي هذا الحالة، يتم استبعاد الأصل المالي الأصلي وتسجيل أصل مالي جديد بالقيمة العادلة.

المطلوبات المالية

يتم لاحقاً قياس كافة المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة باستخدام معدل العائد الفعلي.

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الحسابات المكشوفة لدى البنوك ودائني المراجعة والدائنين والمطلوبات الأخرى ومجمل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية الى تصنيفها وفقاً لما يلي:

دائنو مراجعة

يمثل دائنو المراجعة المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مراجعة. تدرج أرصدة المراجعة

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

الدائنة بالمبالغ الدائنة بموجب عقد، ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم صرف الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون ومطلوبات أخرى

تسجل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

السياسات المحاسبية المطبقة حتى 31 أكتوبر 2017

تُعرف الأداة المالية بأنها أي عقد ينشأ عنه أصل مالي لشركة والالتزام مالي أو أداة حقوق ملكية لشركة أخرى.

(1) الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية عند التحقق المبدئي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو مديني تمويل وأرصدة مدينة، أو موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق أو موجودات مالية متاحة للبيع أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة المتعلقة بحياسة الأصل المالي في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات ومبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات ضمن إطار زمني يتم تحديده عموماً وفقاً للوائح أو العرف السائد في السوق (المتاجرة بالطريقة الاعتيادية) يتم تحققها في تاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية لدى المجموعة الموجودات المالية المتاحة للبيع والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، ومجمل المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود والمدينين والموجودات الأخرى والودائع الاستثمارية والأرصدة لدى البنوك والنقد.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يكن لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية أو مديني التمويل.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع الأسهم وأوراق الدين المالية. إن الاستثمارات في الأسهم وأوراق الدين المالية المصنفة كمستحقة للبيع هي تلك الاستثمارات التي لم تصنف كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة أو مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة ضمن إيرادات شاملة أخرى حتى يتم استبعاد الاستثمار أو تحديده كاستثمار انخفضت قيمته حيث يتم في ذلك الوقت شطب الأرباح أو الخسائر المتراكمة من احتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وتسجل في بيان الدخل المجموع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كانت ما زالت هناك قدرة ونية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تتمكن المجموعة، وذلك في حالات نادرة، من المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة لتوقف نشاط السوق وتغير نية الإدارة بصورة جوهرية لبيعها في المستقبل القريب، يمكن للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. يُسمح بإعادة التصنيف إلى مديني التمويل والمدينين عندما تستوفي الموجودات المالية تعريف مديني التمويل والمدينين أو تكون هناك نية وقدرة لدى المجموعة للاحتفاظ بهذه الموجودات في المستقبل القريب أو حتى الاستحقاق.

بالنسبة للأصل المالي المعاد تصنيفه من فئة المتاحة للبيع، فإن القيمة العادلة للمبالغ المدرجة في تاريخ إعادة التصنيف تصبح تكلفته المطفأة الجديدة، ويتم إطفاء أي أرباح أو خسائر سابقة من الأصل تم إدراجها ضمن حقوق الملكية في بيان الدخل المجموع على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الفائدة الفعلي. كما يتم أيضاً إطفاء أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة ومبلغ الاستحقاق على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. وإذا تم لاحقاً تحديد الأصل على أنه منخفض القيمة، فإن المبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل المجموع.

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تتضمن الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة عند التحقق المبدئي كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ويتم تصنيف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها لأغراض المتاجرة»، إذا تمت حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمار المحتفظ به لغرض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوقة منها وفقاً لاستراتيجية الاستثمار الموثوقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، بخلاف المشتقات، لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيعها على المدى القريب. أما إذا لم تكن المجموعة قادرة، وذلك في حالات نادرة، على المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة لتوقف نشاط السوق والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى تسهيلات ومدينين أو موجودات مالية متاحة للبيع أو محتفظ بها حتى الاستحقاق على طبيعة الأصل. إن هذا التقييم ليس له تأثير على أي موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر باستخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، ولا يمكن إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التسجيل المبدئي.

مجمّل المبلغ المستحق من/ إلى عملاء عن أعمال عقود

إن مجمّل المبلغ المستحق من/ إلى عملاء بالنسبة للعقود غير المكتملة يمثل التكاليف التي تتكون من المواد المباشرة والعمالة المباشرة والتوزيع المناسب للمصروفات المتنوعة بما في ذلك الاستهلاك المحتسب للممتلكات والمنشآت والمعدات على أساس متنسق زائداً الأرباح ذات الصلة إلى الحد المؤكد بصورة معقولة ناقصاً مخصص المطالبات المحتملة وأي خسائر متكبدة أو محتملة تتعلق بالانتهاء من تنفيذ العقد وناقصاً أي مبالغ مستلمة أو مستحقة كفواتير إنجاز.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

مدينون وموجودات أخرى

تدرج المبالغ المدينة الناتجة من مالكي العقود والأرصدة التجارية المدينة بالمبالغ المستحقة بالصافي بعد خصم المبالغ المقدرة كمبالغ مشكوك في تحصيلها. إذا كانت القيمة الزمنية للأموال مادية، يتم إدراج المدينين بالتكلفة المطفأة. يتم تقدير الحسابات المشكوك في تحصيلها عندما يكون هناك دليل موضوعي يشير إلى أن تحصيل المبلغ بالكامل لم يعد أمراً محتملاً. وتشطب الديون المعدومة عندما يكون احتمال استردادها أمراً مستبعداً. تتطلب شروط عقود المجموعة أن يتم سداد هذه المبالغ خلال 90 يوماً من تاريخ اعتماد شهادة الدفع من قبل المقاول، باستثناء المحتجزات التي يتم سدادها عادةً عند إتمام العقود بصورة نهائية.

ودائع استثمارية

تدرج الودائع الاستثمارية بالرصيد المستثمر فيه ولا تتضمن الأرباح المستحقة ذات الصلة (حيث تدرج ضمن حسابات المدينين والموجودات الأخرى).

النقد والنقد المعادل

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل الأرصدة لدى البنوك والنقد، بالصافي بعد خصم الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق أصل مالي (أو جزء من أصل مالي أو جزء من مجموعة موجودات مالية مماثلة حسبما ينطبق عليه ذلك) بصورة رئيسية عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل حقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل، أو تتحمل التزام بسداد التدفقات النقدية بالكامل إلى طرف آخر دون تأخير مادي بموجب ترتيبات الدفع والقبض وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل، أو (ب) ألا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولكنها فقدت السيطرة على الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو بالدخول في ترتيب القبض والدفع، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا ما زالت تحتفظ بمخاطر ومزايا ملكية الأصل وإلى أي مدى ذلك. وإذا لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية الأصل ولم تفقد السيطرة على الأصل، يتم تسجيل الأصل بمقدار استمرار المجموعة في السيطرة على هذا الأصل. وفي هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذي الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

يتم قياس السيطرة المستمرة التي تأخذ شكل ضمان على الأصل المحول بالقيمة المدرجة بالدفاتر الأصلية لذلك الأصل أو الحد الأقصى للمقابل المستلم الذي قد ينبغي على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيانات مالية مجمعة بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً أو مجموعة موجودات مالية انخفضت قيمتها. يقع انخفاض القيمة في حالة وقوع حدث واحد أو أكثر منذ التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة» متكررة) ويكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد تتضمن أدلة الانخفاض في القيمة ما يشير إلى أن المقترض أو مجموعة المقترضين تواجه صعوبات مالية كبيرة أو العجز أو الإهمال أو عدم الالتزام بالمدفوعات الأساسية أو الفوائد أو احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى انخفاض يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات التعثر.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن استثماراً ما أو مجموعة استثمارات انخفضت قيمتها.

بالنسبة للاستثمارات في الأسهم المصنفة كممتاحة للبيع، قد يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً كبيراً ومتواصلاً في القيمة العادلة للاستثمار إلى أقل من تكلفته. يتم تقييم ما إذا كان الانخفاض «كبيراً» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار ومتواصلاً مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. وإذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة، فإن الخسائر المتراكمة - التي يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات المدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل المجمع. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في الأسهم في بيان الدخل المجمع وتقيد الزيادات في قيمتها العادلة بعد الانخفاض في القيمة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة فردية لتحديد ما إذا توفر دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. وإذا قررت المجموعة عدم وجود دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان مماثلة وتقوم بتقييمها بصورة مجمعة لتحديد انخفاض القيمة. إن الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة، أو لا تزال تسجل خسائر انخفاض القيمة، لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ خسارة انخفاض القيمة يتم قياسه بالفرق بين القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد).

يتم تخفيض القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل من خلال استخدام حساب مخصص، ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. ويتم شطب الأرصدة المدينة والمخصص المرتبط بها في حالة عدم وجود احتمال واقعي لاستردادها في المستقبل وتم تحقق كافة الضمانات أو تم تحويلها إلى المجموعة. وفي حالة زيادة أو نقص مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدر في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل الانخفاض، فإن خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً تزيد أو تنقص عن طريق تعديل حساب المخصص. وفي حالة استرداد أي مشطوبات مستقبلية في وقت لاحق، يضاف الاسترداد إلى بيان الدخل المجمع.

(2) المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي كمطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر ومديني التمويل وسلف، أو دائنين، أو مشتقات مصنفة كأدوات تغطية في معاملة تغطية فعالة، وفقاً لما هو ملائم. تحدد المجموعة تصنيف المطلوبات المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تسجيل كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وبالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة في حالة مديني التمويل والسلف.

تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة دائني المربحة ومجمل المبالغ المستحقة إلى عملاء عن أعمال عقود والدائنين والمطلوبات أخرى.

في تاريخ البيانات المالية المجمعة، لم يكن لدى المجموعة أي مطلوبات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للمطلوبات المالية إلى تصنيفها كما يلي:

دائنو مرابحة

يمثل دائنو المرابحة المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مرابحة. تدرج أرصدة المرابحة الدائنة بالمبالغ الدائنة بموجب عقد، ناقصاً الربح المؤجل المستحق. يتم صرف الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

دائنون

تسجل المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء أعمال من الباطن وبضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير إلى المجموعة أو لم تصدر.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المرتبط بالمطلوبات أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل جوهري، أو تعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل كبير، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقيق لالتزام جديد، ويدرج الفرق في القيمة المدرجة بالدفاتر ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويدرج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عندما يكون هناك حق قانوني ملزم بمقاصة المبالغ المسجلة وتتوي الشركة تسوية تلك المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها السعر المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لتسوية التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة إلى افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو تسوية الالتزام:

▪ في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو

▪ في ظل غياب السوق الرئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن تتمكن المجموعة من الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن أن يستخدمها المشاركون في السوق عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لتحقيق مصالحهم الاقتصادية المثلى.

يراعي قياس القيمة العادلة للأصل غير المالي قدرة المشارك في السوق على تحقيق منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له. تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تعظيم الاعتماد على المدخلات الملحوظة ذات الصلة والحد من الاعتماد على المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية المجمعة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ككل:

▪ المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة لموجودات أو مطلوبات مماثلة؛

▪ المستوى 2: أساليب تقييم يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر ملحوظاً؛ و

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

■ المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون فيها أقل مستوى من المدخلات الجوهرية بالنسبة لقياس القيمة العادلة ملحوظاً. بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية المجمعة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة. لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقدم المجموعة مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يعتمد على الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة كما يخضع لإتمام الحد الأدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل ذي الصلة ولعقد العمل الخاص بالموظف. تستحق التكاليف المتوقعة لهذه المكافأة على مدى فترة التوظيف. يمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف نتيجة إنهاء عمله في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

فيما يتعلق بالموظفين الكويتيين، تقدم المجموعة اشتراكات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية محتسبة كنسبة من مرتب الموظف. إن التزامات المجموعة تقتصر على هذه الاشتراكات التي تسجل كمصروفات عند استحقاقها.

مخصصات

يتم قيد المخصصات عندما يكون لدى المجموعة التزام حالي (قانوني أو استدلائي) نتيجة حدث وقع في الماضي، ومن المحتمل أن يتطلب التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية لتسوية هذا الالتزام، ويمكن تقدير مبلغ الالتزام بصورة موثوقة منها.

موجودات بصفة الأمانة

إن الموجودات والودائع المتعلقة بها التي تحتفظ بها المجموعة بصفة الوكالة أو الأمانة لا تُعامل كموجودات أو مطلوبات للمجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن بيان المركز المالي المجموع.

موجودات ومطلوبات محتملة

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة ولكن يتم الإفصاح عنها عندما يكون التدفق الوارد للمنافع الاقتصادية أمراً محتملاً.

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة، ولكن يتم الإفصاح عنها ما لم يكن التدفق الصادر للموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية أمراً مستبعداً.

معلومات القطاعات

تتمثل القطاعات في الأجزاء المميزة للمجموعة التي تقوم بتقديم منتجات أو خدمات (قطاع الأعمال) أو تقوم بتقديم منتجات وخدمات في بيئة اقتصادية معينة (القطاع الجغرافي) والتي تخضع لمخاطر ومزايا تختلف عن مخاطر ومزايا القطاعات الأخرى.

2.6 الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات المحتملة في نهاية فترة البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه نتائج قد تتطلب إجراء تعديل مادي على القيمة المدرجة بالدفاتر للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

الأحكام

في إطار تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باستخدام الأحكام المحاسبية التالية والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة عقار معين لتحديد ما إذا كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو كعقار استثماري. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته أو تطويره لتوليد إيرادات تأجير أو ترقباً لارتفاع قيمته أو لاستخدام غير محدد في المستقبل. تصنف المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية لغرض البيع في سياق الأعمال العادي، إن وجد.

تصنيف الأدوات المالية

تتخذ الإدارة قراراً عند حيازة الأداة المالية لتحديد ما إذا كان سيتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر أو متاحة للبيع.

إن تصنيف الأدوات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر يستند إلى كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الأدوات المالية. في حالة توافر قيمة عادلة موثوقة منها لهذه الأدوات، وإدراج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، يتم تصنيفها كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تقوم المجموعة بتصنيف كافة الأدوات المالية الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالمستقبل والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ البيانات المالية المجمعة والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل جوهري على القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة. تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات في السوق أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم العقارات الاستثمارية

تحدد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المطورة استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين ومتخصصين يستعينون بأساليب تقييم معروفة. يتم تقييم العقارات المطورة بواسطة طريقة رسملة الإيرادات أو طريقة السوق استناداً إلى معاملات حديثة لعقارات ذات خصائص وموقع مماثل لعقارات المجموعة.

تحدد أيضاً القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه سنوياً من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين متخصصين يستعينون بأساليب تقييم معروفة موصى بها من قبل لجنة معايير التقييم الدولية باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد القيمة العادلة بصورة موثوقة منها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد التطوير بواسطة الجمع ما بين طريقة السوق للأرض وطريقة التكلفة لأعمال الإنشاءات.

تحقق إيرادات عقود الإنشاءات

تعكس المبالغ المسجلة لإيرادات عقود الإنشاءات والأرصدة المدينة المتعلقة بها أفضل تقدير لدى الإدارة حول نتيجة كل عقد ومرحلة الإنجاز. وهذا يتضمن تقييم ربحية عقود الإنشاءات المستمرة وتراكم الطلبات. بالنسبة للعقود الأكثر تعقيداً على وجه التحديد، تخضع التكاليف حتى الإتمام وربحية العقد لعدم تأكد جوهري من التقديرات.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

أرباح عقود غير مكتملة

لا تتحقق الأرباح على عقود غير مكتملة إلا عندما يصل العقد إلى مرحلة يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة تأكد معقولة. يتطلب ذلك من إدارة المجموعة أن تحدد المستوى الذي يمكن عنده الوصول إلى التقديرات المعقولة.

التكاليف المتراكمة والأرباح المقدرة عن العقود غير المكتملة

يتم قياس الإيرادات من عقود الإنشاءات ذات الأسعار الثابتة بالرجوع إلى نسبة التكاليف الفعلية المتكبدة إلى إجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد والتي يتم تطبيقها على إيرادات العقد المقدرة ويتم تخفيضها وفقاً لنسبة الإيرادات المحققة في السابق. إن هذا الأمر يتطلب من المجموعة استخدام الأحكام في تقدير إجمالي التكلفة المتوقع لإنجاز كل مشروع.

الأعمار الإنتاجية للممتلكات والمنشآت والمعدات

تحدد الإدارة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمنشآت والمعدات وذلك لغرض احتساب الاستهلاك. يتم هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل وكذلك عوامل التلف والتآكل المادي من الاستعمال. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مصروفات الاستهلاك المستقبلية عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات

إن انخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات قد يكون له تأثير جوهري على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة. تجري الإدارة تقييماً لانخفاض قيمة الممتلكات والمنشآت والمعدات عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف تشير إلى عدم إمكانية استرداد القيمة المدرجة بالدفاتر.

تتضمن العوامل التي تعتبر هامة والتي قد تستوجب إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة ما يلي:

- انخفاض كبير في القيمة السوقية والمتوقع مع مرور الزمن أو الاستخدام العادي.
- تغيرات كبيرة في التكنولوجيا والبيئات الرقابية.
- دليل من التقارير الداخلية يشير إلى أن الأداء الاقتصادي للأصل أسوأ، أو سيكون أسوأ، من المتوقع.

انخفاض قيمة الاستثمار في شركات زميلة

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض في القيمة لاستثمار المجموعة في شركاتها الزميلة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة استناداً إلى وجود أي دليل موضوعي يشير إلى الانخفاض في قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك، تحسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة المدرجة بالدفاتر ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

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

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

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

▪ صافي قيمة الموجودات عند قياس الموجودات الأساسية وفقاً للقيمة العادلة.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في الأسهم غير المسعرة يتطلب تقديراً جوهرياً.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع - السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2017

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في الأسهم المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر على وجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرياً. إضافة إلى ذلك، تقوم المجموعة بتقييم عوامل أخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

انخفاض قيمة المخزون

يُدرج المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. عندما يصبح المخزون قديماً أو متقادماً، يتم تقدير صافي قيمته الممكن تحقيقها. يتم هذا التقدير بصورة فردية بالنسبة للمبالغ الجوهريّة على أساس إفرادي. يتم تقييم المبالغ غير الجوهريّة بصورة فردية للمخزون، ولكن القديم أو المتقادم، وذلك على أساس مجمع ويتم احتساب مخصص له تبعاً لنوع المخزون ودرجة القدم أو التقادم استناداً إلى أسعار البيع التاريخية.

تقوم الإدارة بتقدير صافي القيمة الممكن تحقيقها للمخزون آخذاً في الاعتبار الأدلة الموثوقة بها المتاحة في تاريخ كل بيانات مالية مجمعة. وقد يتأثر التحقيق المستقبلي للمخزون بالتكنولوجيا المستقبلية أو التغيرات الأخرى القائمة على السوق والتي قد تؤدي إلى انخفاض أسعار البيع المستقبلية.

انخفاض قيمة الأرصدة المدينة - السياسة المطبقة قبل 1 نوفمبر 2017

يتم تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير محتمل. بالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهريّة، يتم هذا التقدير على أساس إفرادي. فيما يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهريّة بصورة فردية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير، استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية والرأي القانوني للمستشارين القانونيين للإدارة في حالة نشوب أي دعاوى قضائية ضد الأطراف التي تستحق هذه الأرصدة منهم.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة - السياسة المطبقة اعتباراً من 1 نوفمبر 2017

تستند مخصصات الانخفاض في القيمة للموجودات المالية المفصّل عنها بالإيضاحين رقم 11 و12 إلى الافتراضات حول مخاطر التعثر ومعدلات الخسائر المتوقعة. تستعين المجموعة بالأحكام في وضع هذه الافتراضات واختيار المدخلات الملائمة لاحتساب الانخفاض في القيمة استناداً إلى الخبرة التاريخية السابقة للمجموعة وظروف السوق الحالية والتقديرات المستقبلية في نهاية كل فترة بيانات مالية مجمعة.

3 إيرادات من/ تكلفة عقود الإنشاء وغرامات تأخير

خلال السنة السابقة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تكبدت المجموعة غرامات تأخير بمبلغ 1,300,000 دينار كويتي وتم تسجيل هذا المبلغ كخصم من الإيرادات من عقود الإنشاء.

تتضمن تكلفة عقود الإنشاء للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 مبلغ لا شيء دينار كويتي (2017: 822,045 دينار كويتي) بما يمثل الخسائر التي من المتوقع أن تتكبدها مشروعات معينة حسبما هو محتمل في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

4 صافي خسائر استثمار

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(69,932)	-	خسارة بيع عقارات استثمارية
(2,369,881)	(2,079,640)	خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية (إيضاح 7)
483,116	-	أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(1,351,620)	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 9)
(17,281)	(26,686)	خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(198,391)	12,345	أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
15,257	43,130	إيرادات توزيعات أرباح
3,787	-	أرباح من ودائع استثمارية (إيضاح 23)
(3,504,945)	(2,050,851)	

5 خسارة السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة. يتم احتساب خسارة السهم المخفضة بقسمة خسارة السنة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها من عملية تحويل كافة الأسهم العادية المحتملة المخفضة إلى أسهم عادية. كما في 31 أكتوبر، ليس لدى الشركة الأم أسهم مخفضة محتملة قائمة.

2017	2018	
(8,107,035)	(1,090,974)	خسارة السنة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
(17.99) فلس	(2.42) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة
(8,150,802)	(884,824)	خسارة السنة من العمليات المستمرة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
(18.09) فلس	(1.96) فلس	خسارة السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة

6 ممتلكات ومنشآت ومعدات

المجموع	سيارات	أثاث ومعدات	مباني	أرض مستأجرة	التكلفة:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2,457,539	279,648	1,939,894	237,997	-	كما في 1 نوفمبر 2017
531,854	-	531,854	-	-	إضافات
(596,119)	(31,737)	(564,382)	-	-	مستبعديات
2,393,274	247,911	1,907,366	237,997	-	كما في 31 أكتوبر 2018
					الاستهلاك:
2,041,028	273,965	1,697,929	69,134	-	كما في 1 نوفمبر 2017
138,617	3,330	104,570	30,717	-	المحمل للسنة
(499,713)	(31,728)	(467,985)	-	-	مستبعديات
1,679,932	245,567	1,334,514	99,851	-	كما في 31 أكتوبر 2018
					صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
713,342	2,344	572,852	138,146	-	كما في 31 أكتوبر 2018

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	أثاث ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	أرض مستأجرة دينار كويتي	التكلفة:
3,830,709	328,870	2,948,143	193,696	360,000	كما في 1 نوفمبر 2016
185,557	-	18,536	167,021	-	إضافات
(1,558,727)	(49,222)	(1,026,785)	(122,720)	(360,000)	مستبعدات
2,457,539	279,648	1,939,894	237,997	-	كما في 31 أكتوبر 2017
2,807,543	316,572	2,441,783	49,188	-	الاستهلاك:
241,515	6,603	204,910	30,002	-	كما في 1 نوفمبر 2016
(1,008,030)	(49,210)	(948,764)	(10,056)	-	المحمل للسنة
2,041,028	273,965	1,697,929	69,134	-	مستبعدات
					كما في 31 أكتوبر 2017
					صافي القيمة المدرجة بالدفاتر:
416,511	5,683	241,965	168,863	-	كما في 31 أكتوبر 2017

تم ادراج الاستهلاك المحمل للسنة في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	العمليات المستمرة
7,033	10,105	تكلفة خدمات مقدمة
177,346	54,291	تكاليف عقود إنشاء
57,136	74,221	مصروفات عمومية وإدارية
241,515	138,617	

7 عقارات استثمارية

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	كما في 1 نوفمبر
53,273,269	50,150,430	إضافات
45,802	248	مستبعدات
(798,760)	-	خسائر غير محققة من إعادة التقييم (إيضاح 4)
(2,369,881)	(2,079,640)	كما في 31 أكتوبر
50,150,430	48,071,038	

كما في 31 أكتوبر، تم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	عقارات قيد التطوير
2,280,000	-	عقارات مطورة
47,870,430	48,071,038	
50,150,430	48,071,038	

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تضمنت العقارات قيد التطوير الأرض وتكلفة التطوير بمبلغ 1,536,000 دينار كويتي ومبلغ 744,000 دينار كويتي على التوالي. وتم الانتهاء من تطوير تلك العقارات خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 وبالتالي، تم تحويل المبالغ المتعلقة بتلك العقارات إلى عقارات مطورة.

كما في 31 أكتوبر، تم توزيع العقارات الاستثمارية لدى المجموعة جغرافياً كالتالي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
42,988,000	41,012,000	الكويت
7,162,430	7,059,038	دول مجلس التعاون الخليجي
50,150,430	48,071,038	

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بناء على تقييم تم إجراؤه من قبل اثنين من خبراء تقييم العقارات المستقلين المتخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات. استعان كلاهما بالطرق الآتية:

- تم تقييم بعض العقارات المطورة باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته،
- تم تقييم العقارات المطورة الأخرى باستخدام طريقة المقارنة بالسوق بالرجوع الى معاملات حديثة لعقارات لها نفس الخصائص والموقع الذي تتميز به عقارات المجموعة،
- تم تقييم العقارات قيد التطوير بالجمع ما بين طريقة المقارنة بالسوق بالنسبة للأرض وطريقة التكلفة بالنسبة لأعمال الانشاء.

تم وصف طرق التقييم السابقة بالتفصيل في الإيضاح 28.

لأغراض التقييم، قامت المجموعة باختيار التقييم الأقل من بين التقييمين (2017: التقييم الأقل بين التقييمين). وبناء على تلك التقييمات، قامت المجموعة بتسجيل خسائر غير محققة من إعادة التقييم بمبلغ 2,079,640 دينار كويتي (2017: خسائر بمبلغ 2,369,881 دينار كويتي) في بيان الدخل المجمع (إيضاح 4).

كما في 31 أكتوبر 2018، تم رهن العقارات الا كويتي (2017: 31,582,000 دينار كويتي، و7,361,000 دينار كويتي) كضمان مقابل دائني مرابحة إلى الشركة الأم الكبرى والمؤسسات المالية المحلية على التوالي (إيضاح 19).

كما في 31 أكتوبر 2018، تحتفظ المجموعة بعقارات مطورة تدر إيرادات تأجير بمبلغ 41,012,000 دينار كويتي (2017: 40,708,000 دينار كويتي). فيما يلي الافتراضات الهامة التي تم وضعها فيما يتعلق بتقييم تلك العقارات:

2017	2018	
47,049	49,449	اجمالي المساحة المتاحة للتأجير (متر مربع)
5	5	متوسط الايجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي)
%7	%7.5	متوسط معدل العائد
%97	%95	معدل الإشغال

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الجوهرية المرتبطة بتقييم العقارات الاستثمارية.

التغيرات في افتراضات التقييم الجوهرية		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
407,080	410,120	متوسط الایجار الشهري لكل متر مربع (دينار كويتي) %1 +/-
403,050	406,059	متوسط معدل العائد +/- نقطة أساسية 1

8 استثمارات في شركات زميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية	بلد التأسيس	اسم الشركة
	2017	2018	
توريد الطاقة والخدمات ذات الصلة	%22.5	%22.5	شركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م.
أنشطة عقارية	%25.0	%25.0	شركة أبراج المملكة العقارية ذ.م.م.
2017	2018		
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,566,822	1,609,222		كما في 1 نوفمبر
44,813	57,098		حصة في النتائج
(2,413)	9,528		تعديلات تحويل عملات أجنبية
1,609,222	1,675,848		كما في 31 أكتوبر

كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة، تم البدء في اتخاذ الإجراءات القانونية المتعلقة بنقل الملكية في شركة الطاقة المركزية ومنافعها شركة مياه الجنوب ش.م.ب.م. إلى الشركة الأم وسيتم الانتهاء من إجراء نقل الملكية خلال السنة التالية.

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن الاستثمار في شركات زميلة:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,148,058	1,080,539	حصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة كما في 31 أكتوبر:
501,455	630,463	موجودات غير متداولة
(40,291)	(35,154)	موجودات متداولة
1,609,222	1,675,848	مطلوبات متداولة
		صافي الموجودات
194,664	165,034	حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة للسنة المنتهية 31 أكتوبر:
44,813	57,098	الإيرادات
		النتائج

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

9 موجودات مالية أخرى

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
316,798	2,478	أسهم محلية مسعرة
23,935	-	أسهم محلية غير مسعرة
315,117	-	أسهم أجنبية غير مسعرة
655,850	2,478	
		موجودات مالية متاحة للبيع
1,485	-	أسهم محلية مسعرة
8,571	-	أسهم محلية غير مسعرة
4,150,661	-	أسهم أجنبية غير مسعرة
4,160,717	-	
		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى
-	32,506	أسهم محلية غير مسعرة
-	2,515,302	أسهم أجنبية غير مسعرة
-	2,547,808	
4,816,567	2,550,286	إجمالي الموجودات المالية الأخرى

قامت إدارة المجموعة عند التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 بتاريخ 1 نوفمبر 2017 (إيضاح 2.3.1) بتصنيف موجوداتها المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 627,250 دينار كويتي وموجوداتها المالية المتاحة للبيع ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 4,159,232 دينار كويتي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الإيرادات الشاملة الأخرى. إضافة إلى ذلك، قامت إدارة المجموعة بتصنيف موجوداتها المالية المتاحة للبيع ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 1,485 دينار كويتي كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تم الإفصاح عن التأثيرات الناتجة عن التطبيق المبكر للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 ضمن الإيضاح 2.3.1.

كما في 31 أكتوبر 2017، تم إدراج الأسهم المحلية والأجنبية غير المسعرة بمبلغ 4,159,232 دينار كويتي بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة وتقتصر المعلومات المتاحة لها على التقارير الدورية لأداء الاستثمارات الواردة من مديري الاستثمارات. قامت الإدارة في 31 أكتوبر 2017 بمراجعة هذه الاستثمارات لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض قد وقع في قيمتها. وبناء عليه، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 1,351,620 دينار كويتي (إيضاح 4) لهذه الاستثمارات في بيان الدخل المجمع. إن الإدارة ليست على دراية بأي ظروف قد تشير إلى وقوع انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات في تاريخ البيانات المالية المجمعة.

تم إدراج إفصاحات الجدول الهرمي للقيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى ضمن إيضاح 28.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

10 مخزون

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
164,997	213,211	قطع غيار وأخرى
164,997	213,211	
(81,572)	(86,572)	مخصص شطب/ تخفيض مخزون متقادم وبطيء الحركة
83,425	126,639	
إن الحركات في مخصص شطب/ تخفيض المخزون المتقادم وبطيء الحركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر كانت كما يلي:		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
81,572	81,572	كما في 1 نوفمبر
-	5,000	المتعلق بموجودات محتفظ بها لغرض البيع
81,572	86,572	كما في 31 أكتوبر

11 مجمل المبلغ المستحق من/إلى عملاء عن أعمال عقود

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
99,169,977	87,104,107	تكاليف متراكمة وأرباح مقدرة عن عقود قيد التنفيذ
(97,563,593)	(82,940,906)	فواتير إنجاز عن عقود قيد التنفيذ
1,606,384	4,163,201	
-	(400,711)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة
1,606,384	3,762,490	
تم الإفصاح عن مجمل المبالغ المستحقة من/إلى عملاء عن أعمال عقود في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,804,979	4,072,993	مجمل المبلغ المستحق من عملاء عن أعمال عقود، بالاصافي
(1,198,595)	(310,503)	مجمل المبلغ المستحق إلى عملاء عن أعمال عقود
1,606,384	3,762,490	
تم الإفصاح عن المحتجزات المدينة او الدائنة المتعلقة بالعقود قيد التنفيذ في الايضاحين 12 و 20 على التوالي.		
إن الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة لمجمل المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود كانت كما يلي:		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
-	-	الرصيد الافتتاحي
-	389,443	تعديل الرصيد الافتتاحي استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة (إيضاح 2.3.1)
-	11,268	المحمل للسنة استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
-	400,711	

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والتي تم تسجيلها لمجمل المبالغ المستحقة من عملاء عن أعمال عقود طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

الإجمالي دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية دينار كويتي	31 أكتوبر 2018
	%100	%9 *	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
4,473,704	-	4,473,704	مجمل القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر
(400,711)	-	(400,711)	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
<u>4,072,993</u>			كما في 31 أكتوبر

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

12 مدينون وموجودات أخرى

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	غير متداولة
3,013,904	95,054	محتجزات مدينة، بالمجمل (ج)
-	(2,418)	ناقصاً: مخصص خسائر ائتمان متوقعة لمحتجزات مدينة
<u>3,013,904</u>	<u>92,636</u>	محتجزات مدينة، بالصافي
		متداولة
7,041,581	7,252,462	أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي عقود، بالمجمل
(568,283)	-	ناقصاً: انخفاض قيمة أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي عقود
-	(2,428,387)	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للأرصدة التجارية المدينة
<u>6,473,298</u>	<u>4,824,075</u>	والمبالغ المستحقة من مالكي العقود
480,462	461,210	أرصدة تجارية مدينة ومبالغ مستحقة من مالكي العقود، بالصافي
(39,708)	(78,602)	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالمجمل
<u>440,754</u>	<u>382,608</u>	ناقصاً: انخفاض قيمة مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,754,209	4,681,251	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة، بالصافي (إيضاح 23)
-	(408,510)	محتجزات مدينة، بالمجمل (ج)
<u>1,754,209</u>	<u>4,272,741</u>	ناقصاً: مخصص خسائر الائتمان المتوقعة للمحتجزات المدينة
12,623,048	10,055,916	محتجزات مدينة، بالصافي
(7,897,932)	(8,184,223)	أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن
<u>4,725,116</u>	<u>1,871,693</u>	ناقصاً: انخفاض قيمة أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن (أ)
1,329,823	684,908	أرصدة مدينة لمقاولين من الباطن، بالصافي
838,092	905,992	دفعات مقدماً إلى مقاولين من الباطن
<u>1,730,248</u>	<u>1,338,881</u>	مصروفات مدفوعة مقدماً وتأمينات مستردة
3,898,163	2,929,781	مدينون آخرون
<u>17,291,540</u>	<u>14,280,898</u>	
<u>20,305,444</u>	<u>14,373,534</u>	إجمالي المتداول

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

أ) انخفاض قيمة الأرضة المدينة للمقاولين من الباطن

كما في 31 أكتوبر 2018، لدى الشركة الأم نزاع قانوني ضد مقاولين من الباطن أجنب استناداً إلى عدم الوفاء بالتزاماتهم عن العقود من الباطن المتعلقة بأحد عقود الإنشاء المبرمة من قبل الشركة الأم، ولم تصدر المحكمة بعد قرارها بشأن هذا النزاع. في رأي المستشار القانوني الخارجي للشركة الأم، هناك عدم تأكد حول التأثير المالي المحتمل لهذه الدعوى القضائية بما يشير بدوره إلى عدم تأكد حول إمكانية استرداد المبالغ المستحقة من المقاولين من الباطن بمبلغ 7,691,998 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: 8,304,924 دينار كويتي). بالتالي، سجلت إدارة الشركة الأم انخفاض في قيمة الديون المشكوك في تحصيلها بمبلغ لا شيء دينار كويتي خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 (2017: 4,107,002 دينار كويتي) مقابل هذه الأرضة.

ب) إن الحركات في مخصص خسائر الائتمان المتوقعة/مخصص انخفاض قيمة الديون المشكوك في تحصيلها خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر كانت كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,371,435	8,505,923	الرصيد الافتتاحي
-	1,256,463	تعديل الرصيد الافتتاحي استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة (إيضاح 2.3.1)
4,201,769	672,678	المحمل للسنة
-	(169,425)	العكس استناداً إلى خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
(67,281)	-	الشطب خلال السنة
-	836,501	المتعلق بالموجودات المحتفظ بها لغرض البيع
8,505,923	11,102,140	

يوضح الجدول التالي خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة والتي تم تسجيلها للمحتجزات المدينة والأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود والأرصدة المدينة للمقاولين من الباطن طبقاً للمنهج المبسط الوارد ضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 9.

خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - منخفضة الإجمالي	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة - غير منخفضة القيمة الائتمانية	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
			31 أكتوبر 2018
	100%	8.7% *	معدل خسائر الائتمان المتوقعة
22,545,893	10,015,102	12,530,791	مجموع القيمة المقدرة المدرجة بالدفاتر
(11,102,140)	(10,015,102)	(1,087,038)	خسائر الائتمان المتوقعة على مدى عمر الأداة
11,443,753			كما في 31 أكتوبر

* يمثل متوسط معدل خسائر الائتمان المتوقعة.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

إن الأرصدة المدينة متأخرة السداد في تاريخ البيانات المالية المجمعة ولم تقم المجموعة باحتساب مخصص لها نظراً لأنه ليس هناك تغير جوهري في الجودة الائتمانية ولا تزال المبالغ تعتبر قابلة للاسترداد. لا تحتفظ المجموعة بأي ضمان على هذه الأرصدة.

(ج) تتعلق أرصدة المحتجزات المدينة بمبلغ 2,837,579 دينار كويتي بالمشاريع التي تم تسليمها بالفعل الى العملاء والتي لم يصدر لها شهادة المدفوعات النهائية بمبلغ 2,237,124 دينار كويتي حتى الان في انتظار الاتفاق النهائي مع مقاولي الباطن للشركة الام.

(د) كما في 31 أكتوبر، فيما يلي تحليل تقادم الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود غير منخفضة القيمة:

متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة				
المجموع	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	3 إلى 6 أشهر	أكثر من 6 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,824,075	478,654	96,495	4,248,926	2018
6,473,298	2,282,580	51,883	4,138,835	2017

من المتوقع، استناداً إلى الخبرة السابقة، إن يتم استرداد كافة الأرصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود غير منخفضة القيمة. وليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمانات مقابل الارصدة التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من مالكي العقود.

13 ودائع استثمارية

إن الودائع الاستثمارية المدرجة بالعملة المحلية بمبلغ 200,000 دينار كويتي مودعة لدى بنك إسلامي محلي ولها فترة استحقاق أصلية مدتها ستة أشهر وقابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة.

إن الودائع الاستثمارية المودعة لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 23) هي بمبلغ لا شيء دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: 250,000 دينار كويتي). وتسري هذه الودائع لمدة سنة واحدة وهي قابلة للتجديد تلقائياً لفترة مماثلة. إن متوسط معدل الربح لهذه الودائع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018 كان بنسبة 2.375% (2017: 2.2%) سنوياً.

تقوم الشركة الام بإدارة محفظة الموجودات العقارية نيابة عن الشركة الام الكبرى. إن هذه الموجودات العقارية والودائع الاستثمارية المتعلقة بالحسابات على سبيل الأمانة غير مدرجة في بيان المركز المالي المجمع ولكن تم الإفصاح عنها ضمن الموجودات بصفة الأمانة (إيضاح 24).

14 النقد والنقد المعادل

تم مطابقة النقد والنقد المعادل المدرج في بيان التدفقات النقدية المجمع بالبنود ذات الصلة في بيان المركز المالي المجمع كما يلي:

2018	2017	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,334,262	702,119	أرصدة لدى البنوك ونقد
(470,276)	(53,961)	حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 20)
1,863,986	648,158	

كما في 31 أكتوبر 2018، تضمنت الأرصدة لدى البنوك والنقد مبلغ 1,872,909 دينار كويتي (2017: 483,806 دينار كويتي) والذي يمثل مبالغ محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 23).

كما في 31 أكتوبر 2018، تتضمن الحسابات المكشوفة لدى البنوك مبلغ 41,520 دينار كويتي (2017: 27,331 دينار كويتي) والذي يمثل المبالغ المسحوبة من الشركة الام الكبرى (إيضاح 23).

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

تدير الشركة الأم محفظة موجودات عقارية نيابة عن الشركة الأم الكبرى. لم يتم إدراج هذه الموجودات العقارية والأرصدة البنكية المتعلقة بهذه الحسابات على سبيل الأمانة في بيان المركز المالي المجمع، وتم الإفصاح عنها كجزء من الموجودات بصفة الأمانة (إيضاح 24).

15 رأس المال

رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل		
2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
45,053,468	45,053,468	450,534,680 سهم بقيمة 100 فلس (مدفوعة نقدًا بالكامل)

16 احتياطي اجباري

وفقاً لقانون الشركات وعقد تأسيس الشركة الأم، يتم اقتطاع نسبة لا تقل عن 10% كحد أدنى من ربح الفترة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاجباري. يجوز للجمعية العمومية للشركة الأم أن تقرر وقف هذه الاقتطاعات عندما يتجاوز الاحتياطي نسبة 50% من رأس المال المصدر. لا يجوز استخدام الاحتياطي إلا في تغطية الخسائر أو توزيع أرباح بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا يسمح فيها الربح بدفع هذه الأرباح بسبب عدم وجود الاحتياطيات القابلة للتوزيع. ويتم رد أي مبالغ مخصومة من الاحتياطي عندما تسمح الأرباح في السنوات التالية بذلك، ما لم يتجاوز الاحتياطي 50% من رأس المال المصدر.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي الاجباري نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة.

17 احتياطي اختياري

وفقاً لقانون الشركات وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، يجب أن يتم تحويل نسبة 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي الاختياري. ويجوز وقف هذه التحويلات السنوية بموجب قرار من الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم بناءً على توصية من مجلس إدارة الشركة الأم. لا توجد قيود على توزيع هذا الاحتياطي.

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، لم يتم إجراء تحويل إلى الاحتياطي الاختياري نظراً للخسائر التي تكبدتها المجموعة. خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، تم تحميل رصيد إضافي للزكاة بمبلغ 53,039 دينار كويتي (2017: 47,328 دينار كويتي) إلى الاحتياطي الاختياري لئتم سداؤه بناءً على قرار هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم الكبرى وفقاً للإرشادات الداخلية للشركة الأم.

18 مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن الحركة في مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدرج ضمن بيان المركز المالي المجمع كما في 31 أكتوبر هي كما يلي:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,999,821	1,940,036	كما في 1 نوفمبر
429,390	309,071	المحمل للسنة
(489,175)	(467,362)	مدفوعات مسددة خلال السنة
-	183,807	المتعلق بموجودات محتفظ بها لغرض البيع
1,940,036	1,965,552	كما في 31 أكتوبر

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

19 دائنو مرابحة

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
16,544,853	15,468,835
(284,701)	(155,526)
16,260,152	15,313,309

مجمّل المبلغ
ناقصاً: ربح مؤجل

تمثل أرصدة المرابحة الدائنة مبالغ مستحقة على أساس السداد المؤجل لموجودات تم شراؤها بموجب ترتيبات تمويل إسلامي. تحمل أرصدة المرابحة الدائنة معدل ربح يتراوح من 4% إلى 5.25% (2017: 4% إلى 5.25%) سنوياً.

كما في 31 أكتوبر 2018، كانت أرصدة المرابحة الدائنة بمبلغ 4,351,293 دينار كويتي (2017: 7,070,962 دينار كويتي) ممنوحة من قبل الشركة الأم الكبرى (إيضاح 23).

كما في 31 أكتوبر 2018، كانت أرصدة المرابحة الدائنة مكفولة بضمان مقابل بعض العقارات الاستثمارية ذات قيمة مدرجة بالدفاتر بمبلغ 25,851,000 دينار كويتي و 11,129,000 دينار كويتي (2017: 31,582,000 دينار كويتي و 7,361,000 دينار كويتي) إلى الشركة الأم الكبرى ومؤسسات مالية محلية على التوالي (إيضاح 7).

20 دائنون ومطلوبات أخرى

2017	2018
دينار كويتي	دينار كويتي
5,997,151	3,434,374
1,385,076	1,599,431
7,382,227	5,033,805
2,035,959	2,713,974
830,992	656,139
90,943	159,899
1,121,998	636,504
66,566	64,779
53,961	470,276
1,132,106	1,392,124
1,689,663	1,627,206
3,744	3,744
7,025,932	7,724,645
14,408,159	12,758,450

غير متداولة
محتجزات دائنة
مطلوبات أخرى

متداولة
دائنون تجاريون
دفعة مقدماً مستلمة من مالكي عقود
إيرادات مؤجلة
محتجزات دائنة
توزيعات أرباح مستحقة
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 14)
مطلوبات أخرى
مخصص خسائر متوقعة من عقود وغرامات متأخرة
مخصص دعاوى قانونية

21 عمليات موقوفة

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2016، قرر مجلس إدارة الشركة الأم بيع نشاط أعمال مصنع الخرسانة الجاهزة الخاص بالمجموعة والموجودات والمطلوبات المتعلقة به. وبالتالي، تم تصنيف هذا النشاط والمحاسبة عنه كمجموعة بيع وتم الإفصاح عنها

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

كعمليات موقوفة طبقاً لمتطلبات «المعيار الدولي للتقارير المالية 5 - الموجودات غير المتداولة المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الموقوفة» («المعيار الدولي للتقارير المالية 5»).

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018، قامت المجموعة ببيع حصتها في نشاط مصنع الخرسانة الجاهزة (شركة تابعة للمجموعة) لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 1,600,000 دينار كويتي.

فيما يلي نتائج العمليات الموقوفة للسنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,553,908	921,780	مبيعات مصنع الخرسانة الجاهزة
(2,510,141)	(1,133,347)	تكلفة مبيعات مصنع الخرسانة الجاهزة
43,767	(211,567)	مجمّل (الخسارة) الربح
-	5,417	ربح بيع ممتلكات ومنشآت ومعدات
43,767	(206,150)	(خسارة) ربح السنة من العمليات الموقوفة
		خسارة السهم الأساسية والمخفضة

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,767	(206,150)	(خسارة) ربح السنة من العملية الموقوفة (دينار كويتي)
450,534,680	450,534,680	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة
0.10 فلس	(0.46) فلس	(خسارة) ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات الموقوفة

فيما يلي تفاصيل الموجودات والمطلوبات الخاصة بالعمليات الموقوفة والتي تم تصنيفها كمحتفظ بها لغرض البيع كما في 31 أكتوبر 2018 و 31 أكتوبر 2017:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,540,915	-	الموجودات
78,686	-	ممتلكات ومنشآت ومعدات
682,438	-	مخزون
41,299	-	مدينون وموجودات أخرى
2,343,338	-	ارصدة لدى البنوك ونقد
	-	موجودات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
180,909	-	المطلوبات
1,110,725	-	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
1,291,634	-	دائتتون ومطلوبات أخرى
1,051,704	-	مطلوبات مصنفة كمحتفظ بها لغرض البيع
	-	صافي الموجودات المرتبطة مباشرة بمجموعة البيع

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

فيما يلي صافي التدفقات النقدية المكتوبة من قبل مصنع الخرسانة الجاهزة للسنوات المنتهية في 31 أكتوبر 2018 و 2017:

2017	2018	
دينار كويتي	دينار كويتي	
182,117	655,787	التشغيل
182,117	655,787	التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
2018		
دينار كويتي		
1,608,887		موجودات مرتبطة مباشرة بالعمليات الموقوفة
-		مطلوبات مرتبطة مباشرة بالعمليات الموقوفة
1,608,887		صافي الموجودات المرتبطة بالعمليات الموقوفة
1,600,000		المقابل المستلم
(8,887)		خسائر محققة من البيع
1,600,000		المقابل المستلم
-		ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد
1,600,000		صافي التدفقات النقدية الناتجة من بيع شركة تابعة

22 معلومات القطاعات

لأغراض الإدارة، يتم تنظيم المجموعة إلى وحدات أعمال استناداً لنوعية المنتجات والخدمات وذلك لغرض إدارة مجالات الأعمال المختلفة لديها. لغرض إعداد تقارير القطاعات، يوجد لدى المجموعة أربعة قطاعات تشغيل يمكن إعداد تقارير بشأنها وهي كالتالي:

قطاع التصنيع: إنتاج وتوزيع الخرسانة الجاهزة

قطاع المشاريع والصيانة: تنفيذ العقود لإنشاء المباني وصيانة قطع الغيار الميكانيكية والكهربائية ومواد البناء

قطاع العقارات: إدارة العقارات للغير وتأجير العقارات

قطاع الاستثمارات: المشاركة والاستثمار في أسهم الشركات المحلية والأجنبية والممتلكات العقارية.

لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكيل قطاعات التشغيل الواردة أعلاه والقابلة لإعداد التقارير حولها.

تراقب إدارة الشركة الام نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية ويتم قياسها بما يتفق مع الأرباح أو الخسائر التشغيلية في البيانات المالية المجمعة.

تستد الأرباح أو الخسائر التي تم رفع تقارير بشأنها إلى معلومات التقارير الإدارية الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل رئيس صانعي القرارات التشغيلية لتوزيع الموارد على القطاع وتقييم أدائه ومطابقته مع أرباح أو خسائر المجموعة.

لا توجد معاملات هامة بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية والخاصة مباشرة بالقطاع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

(أ) معلومات المنتجات والخدمات

إن معلومات تقارير القطاعات مبينة كما يلي:

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشروعات إنشاءات	تصنيع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31 أكتوبر 2018							
20,360,548	34,373	112,717	2,559,262	8,528,823	8,198,176	927,197	إيرادات القطاع
21,312,905	2,608,099	2,106,326	203,788	6,816,212	8,445,133	1,133,347	مصروفات تشغيلية وإدارية
138,617	59,594	14,626	-	10,106	54,291	-	استهلاك
21,451,522	2,667,693	2,120,952	203,788	6,826,318	8,499,424	1,133,347	تكاليف القطاع
(1,090,974)	(2,633,320)	(2,008,235)	2,355,474	1,702,505	(301,248)	(206,150)	ربح (خسارة) السنة

كما في 31 أكتوبر 2018

74,117,942	1,486,714	13,496,085	41,212,029	6,130,850	11,792,264	-	الموجودات
30,347,814	3,652,521	12,795,987	2,576,271	1,550,022	9,773,013	-	المطلوبات
532,102	-	532,102	-	-	-	-	مصروفات رأسمالية والتزامات

المجموع	غير موزعة	استثمارات	عقارات	خدمات مقدمة	مشروعات إنشاءات	تصنيع*	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31 أكتوبر 2017							
19,275,482	81,002	547,479	2,236,383	8,433,098	5,423,612	2,553,908	إيرادات القطاع
27,141,002	6,525,637	4,007,105	164,727	6,642,703	7,290,689	2,510,141	مصروفات تشغيلية وإدارية
241,515	40,390	16,746	-	7,033	177,346	-	استهلاك
27,382,517	6,566,027	4,023,851	164,727	6,649,736	7,468,035	2,510,141	تكاليف القطاع
(8,107,035)	(6,485,025)	(3,476,372)	2,071,656	1,783,362	(2,044,423)	43,767	ربح (خسارة) السنة

كما في 31 أكتوبر 2017

83,482,035	782,255	14,506,117	43,365,760	7,505,533	14,979,032	2,343,338	الموجودات
35,098,576	2,905,189	13,578,395	2,730,123	1,851,892	12,741,343	1,291,634	المطلوبات
231,359	90,363	95,194	45,802	-	-	-	مصروفات رأسمالية

* يشير هذا القطاع إلى مصنع الخرسانة الجاهزة المصنف كمحتفظ به لغرض البيع.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

ب- القطاع الجغرافي:

تعمل المجموعة في أربع أسواق جغرافية رئيسية وهي السوق المحلي في الكويت، والسوق الإقليمي في دول الخليج، والسوق الخارجي في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول أخرى. يبين الجدول التالي توزيع موجودات وإيرادات القطاعات للمجموعة حسب الأسواق الجغرافية.

الكويت		دول مجلس التعاون الخليجي		الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا		دول أخرى		المجموع	
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
62,795,945	70,053,344	10,055,191	10,810,927	54,488	123,450	1,212,318	2,494,314	74,117,942	83,482,035
20,303,450	18,971,786	57,098	44,813	-	-	-	258,883	20,360,548	19,275,482

23 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع أطراف ذات علاقة تلك المعاملات التي تمت مع المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين بالمجموعة وأفراد عائلاتهم من الدرجة الأولى والشركات التي يمثلون المالكين الرئيسيين لها أو يسيطرون أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً في سياق العمل الطبيعي للمجموعة. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل مجلس إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات والأرصدة لدى الأطراف ذات علاقة المدرجة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى		المجموع		المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	2018	2017	دينار كويتي	دينار كويتي
3,124,535	3,124,535	3,124,535	2,878,871	2,878,871	2,878,871
-	-	-	232,503	232,503	232,503
-	-	-	3,787	3,787	3,787
308,425	308,425	308,425	437,399	437,399	437,399

بيان الدخل المجموع

إيرادات من خدمات مقدمة
ربح محقق من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
ربح من ودائع استثمارية (إيضاح 4)
تكاليف تمويل

إن الإيرادات من الخدمات المقدمة تتضمن مبلغ 295,018 دينار كويتي (2017: 427,555 دينار كويتي) مكتسب من أنشطة الخدمات المقدمة إلى الشركة الأم الكبرى على سبيل الأمانة والوكالة (إيضاح 24).

الشركة الأم الكبرى		المجموع		المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	2018	2017	دينار كويتي	دينار كويتي
382,608	382,608	382,608	440,754	440,754	440,754
-	-	-	250,000	250,000	250,000
1,872,909	1,872,909	1,872,909	483,806	483,806	483,806
4,351,293	4,351,293	4,351,293	7,070,962	7,070,962	7,070,962
41,520	41,520	41,520	27,331	27,331	27,331

بيان المركز المالي المجموع

مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 12)
ودائع استثمارية (إيضاح 13)
أرصدة لدى البنوك ونقد (إيضاح 14)
دائتو مرابحة (إيضاح 19)
حسابات مكشوفة لدى البنوك (إيضاح 14)

إن المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة وتستحق القبض عند الطلب.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
 للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

كما في 31 أكتوبر 2018، بلغت الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و5,081,148 دينار كويتي (2017: 2,500,000 دينار كويتي و11,291,995 دينار كويتي) على التوالي والتي تتعلق بموجودات بصفة الأمانة محتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 24).

2017 دينار كويتي	2018 دينار كويتي	مكافآت موظفي الإدارة العليا
354,751*	243,838	رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
32,252	29,863	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
387,003	273,701	

* تتضمن الرواتب والمزايا الأخرى قصيرة الأجل مكافأة أحد أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 12,250 دينار كويتي والمقترحة من قبل مجلس الإدارة ونخضع لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

24 موجودات بصفة الأمانة

تقوم المجموعة بإدارة محافظ عقارية مستأجرة نيابة عن الشركة الأم الكبرى وأطراف أخرى. تقوم المجموعة بتحصيل إيرادات التأجير وإيداعها في حسابات بنكية على سبيل الأمانة.

يقدر مجمل قيمة الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك المحتفظ بها بصفة الأمانة أو الوكالة من قبل المجموعة في 31 أكتوبر 2018 بمبلغ 2,500,000 دينار كويتي و5,958,618 دينار كويتي على التوالي (2017: 2,500,000 دينار كويتي و11,680,499 دينار كويتي).

كما في 31 أكتوبر 2018، بلغت الودائع الاستثمارية والارصدة لدى البنوك 2,500,000 دينار كويتي و5,081,148 دينار كويتي (2017: 2,500,000 دينار كويتي و11,291,995 دينار كويتي) على التوالي وهي تتعلق بالموجودات بصفة الأمانة المحتفظ بها لدى الشركة الأم الكبرى (جزء من الرصيد المذكور أعلاه).

تتضمن الإيرادات من الخدمات المقدمة مبلغ 595,685 دينار كويتي (2017: 691,837 دينار كويتي) ناتج من الأنشطة بصفة الأمانة والوكالة؛ ومن بينه مبلغ 295,018 دينار كويتي (2017: 427,555 دينار كويتي) مكتسب من خدمات مقدمة إلى الشركة الأم الكبرى (إيضاح 23).

25 مطلوبات محتملة

(أ) كما في 31 أكتوبر 2018، كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة تمثل خطابات ضمان وخطابات ائتمان صادرة ضمن السياق الطبيعي للأعمال بمبلغ 18,500,282 دينار كويتي (2017: 24,491,495 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها التزامات مادية.

(أ) تتعلق خطابات الضمان بمبلغ 12,744,410 دينار كويتي (2017: 14,475,636 دينار كويتي) بالمشروعات المتأخرة بمبلغ 97,110,242 دينار كويتي (2017: 97,110,242 دينار كويتي) والتي لم تتلق الشركة الأم الموافقة على مد فترة تنفيذها لحين انجاز المشروعات.

(ب) لدى الشركة الأم قضايا مرفوعة من قبل مقاولي الباطن، ولا تتوقع إدارة الشركة الأم أن ينشأ أي التزام محتمل من هذه القضايا.

26 أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تتمثل المخاطر الرئيسية الناتجة عن الأدوات المالية بالمجموعة في مخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق، وينقسم النوع الأخير إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات إدارة المخاطر خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2018 و 31 أكتوبر 2017. تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل فئة من هذه المخاطر الموجزة أدناه.

26.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يخفق أحد الأطراف المقابلة في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية مما يؤدي إلى تكبد خسائر مالية.

تطبق المجموعة سياسات وإجراءات للحد من مخاطر الائتمان التي تتعرض لها تجاه أي طرف ولمراقبة تحصيل الأرصدة المدينة على أساس مستمر. تحد المجموعة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع بنوك جيدة السمعة. إضافةً إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المدينة على أساس مستمر بما ينتج عنه تعرض المجموعة للديون المعدومة كما هو مفصّل عنه في الإيضاح 12.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

ينشأ تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان من الأرصدة لدى البنوك والأرصدة المدينة من إخفاق الطرف المقابل. عند تسجيل الأدوات المالية بالقيمة العادلة، فهي تمثل الحد الأقصى الحالي للتعرض لمخاطر الائتمان ولكن ليس الحد الأقصى للتعرض للمخاطر الناتجة في المستقبل كنتيجة للتغيرات في القيمة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان هو القيمة المدرجة بالدفاتر كما هي مبينة في بيان المركز المالي المجموع.

إن حساب أكبر خمسة عملاء للمجموعة يمثل نسبة 60% من إجمالي الأرصدة المدينة القائمة كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: 50%).

26.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي مخاطر أن تواجه المجموعة صعوبة في توفير الأموال لتلبية الالتزامات المرتبطة بالأدوات المالية. تدير المجموعة مخاطر السيولة من خلال التأكد من توفر التسهيلات البنكية ومن خلال المراقبة المستمرة لتوفر الأموال الكافية لتلبية الالتزامات المستقبلية.

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات الائتمانية الكافية. تتطلب شروط الخدمات لدى المجموعة دفع المبالغ خلال 60 يوماً من تاريخ تقديم الخدمة. يتم عادة سداد الأرصدة التجارية الدائنة خلال 60 يوماً من تاريخ الشراء.

يلخص الجدول التالي استحقاقات المطلوبات المالية غير المخصومة على المجموعة كما في 31 أكتوبر، استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات الربح الحالية في السوق.

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

المجموع	أكثر من سنة واحدة	6 إلى 12 شهرًا	3 إلى 6 أشهر	أقل من 3 أشهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
2018					
15,468,835	2,472,137	1,123,122	561,561	11,312,015	دائنو مرابحة
12,758,450	7,214,018	2,640,098	1,872,006	1,032,328	دائنون ومطلوبات أخرى
28,227,285	9,686,155	3,763,220	2,433,567	12,344,343	إجمالي المطلوبات المالية
18,500,282	9,702,141	4,939,651	3,020,990	837,500	مطلوبات محتملة
2017					
16,544,853	4,378,379	1,107,134	3,217,761	7,841,579	دائنو مرابحة
14,408,159	13,130,324	329,534	588,519	359,782	دائنون ومطلوبات أخرى
30,953,012	17,508,703	1,436,668	3,806,280	8,201,361	إجمالي المطلوبات المالية
24,491,495	14,708	10,034,612	1,020,500	13,421,675	مطلوبات محتملة

26.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية نتيجة التغيرات في متغيرات السوق مثل معدلات الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء كانت تلك التغيرات نتيجة لعوامل مرتبطة باستثمار محدد أو جهة الإصدار له أو عوامل لها تأثير على جميع الأدوات المالية المتداولة في السوق.

26.3.1 مخاطر معدلات الربح

تشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات الربح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر جوهرية بالنسبة لمعدلات الربح حيث إن قروضها تم الحصول عليها من خلال مؤسسات مالية إسلامية بمعدلات ربح ثابتة.

26.3.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. يبين الجدول التالي حساسية النتائج والإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة (نتيجة التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية) تجاه تغير محتمل بنسبة 5% في أسعار صرف العملات الأجنبية مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

2017		2018		
التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	العملة
157,701	15,756	171,493	16,025	دولار أمريكي
49,832	442,100	54,599	494,478	دينار بحريني
-	1,782	-	2,018	ريال سعودي
207,533	459,638	226,092	512,521	

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

ترى الإدارة أن هناك مخاطر محدودة لتكبد خسائر كبيرة نتيجة تقلبات أسعار الصرف وبالتالي فإن المجموعة لا تقوم بتغطية التعرض لمخاطر العملات الأجنبية.

26.3.3 مخاطر أسعار الأسهم

تنشأ مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. وتدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات من حيث التوزيع الجغرافي وتركز الأنشطة في قطاعات الأعمال.

فيما يلي التأثير على نتائج المجموعة والإيرادات الشاملة الأخرى (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية) بسبب التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

2017		2018		مؤشرات السوق الكويت
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على نتائج السنة دينار كويتي	
74	15,840	-	1,329	

ليس التأثير جوهرياً على نتائج المجموعة والإيرادات الشاملة الأخرى (كنتيجة للتغير في القيمة العادلة للموجودات المالية) والنتائج عن التغير بنسبة 5% في مؤشرات السوق الأجنبية، في ظل الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

27 إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهمون.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2018 و 31 أكتوبر 2017. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم والاحتياطي الاجباري والاحتياطي الاختياري واحتياطي تحويل عملات أجنبية واحتياطي التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة والخسائر المتراكمة ويقدر ذلك بمبلغ 43,770,128 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2018 (2017: 48,383,459 دينار كويتي).

28 قياس القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لسداد التزام ما في معاملة منظمة بين المشاركين في السوق في تاريخ القياس.

إن القيمة العادلة للموجودات المالية - باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة (إيضاح 9) - لا تختلف بصورة مادية عن قيمها المدرجة بالدفاتر.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة في 31 أكتوبر:

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 2 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
2018			
-	7,059,038	41,012,000	48,071,038
2,478	-	-	2,478
-	-	2,547,808	2,547,808
2,478	7,059,038	43,559,808	50,621,324
2017			
-	9,442,430	40,708,000	50,150,430
1,485	-	-	1,485
316,798	-	339,052	655,850
318,283	9,442,430	41,047,052	50,807,765

خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2018 و 31 أكتوبر 2017، لم يكن هناك أي تحويلات بين المستوى 1 والمستوى 2 لقياسات القيمة العادلة وإلى المستوى 3 لقياسات القيمة العادلة.

خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2017، تم تحويل عقار واحد تبلغ قيمته المدرجة بالدفاتر 2,118,000 دينار كويتي من المستوى 3 للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة إلى المستوى 2 لقياسات القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبالغ الافتتاحية والختامية لموجودات المستوى 3 المدرجة بالقيمة العادلة.

المحور من	تعديل الانتقال	صافي	صافي	صافي	صافي	صافي	صافي	صافي
موجودات مالية	للتقارير	المحور من	الخسائر	الخسائر	الخسائر	الخسائر	الخسائر	الخسائر
في بداية السنة	في 9 في 1	أرض قيد	المالية	المالية	المالية	المالية	المالية	المالية
للبيع	نوفمبر 2017	التطوير	المجمع	المجمع	المجمع	المجمع	المجمع	المجمع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
31 أكتوبر 2018								
40,708,000	-	2,280,000	(1,976,248)	-	248	-	41,012,000	-
339,052	4,159,232	(480,755)	-	-	(117,536)	2,547,808	43,559,808	-
41,047,052	4,159,232	(480,755)	(1,976,248)	2,280,000	(117,288)	-	-	-
31 أكتوبر 2017								
40,813,761	-	-	(1,462,233)	-	-	-	40,708,000	-
531,710	-	-	(192,658)	-	-	-	339,052	-
41,345,471	-	-	(1,654,891)	-	-	-	41,047,052	-

شركة الإنماء العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2018

تفاصيل المدخلات الجوهرية غير الملحوظة المستخدمة لتقييم الموجودات المالية:

يتم تقييم الأوراق المالية غير المسعرة بناء على صافي القيمة المدرجة بالدفاتر للموجودات عندما تعرض الموجودات الرئيسية وفقاً للقيمة العادلة.

تفاصيل أساليب التقييم المستخدمة في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية:

العقارات المطورة

- يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة رسملة الإيرادات بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته. تعتمد طريقة رسملة الإيرادات على رسملة التدفقات النقدية السنوية المخصصة من العقار ويتم احتسابها بخصم إيرادات التأجير الناتجة سنوياً من العقار - بافتراض أن العقار يعمل بكامل طاقته - باستخدام معدل الخصم الحالي في السوق.
- يتم تقييم العقارات باستخدام طريقة السوق. تعتمد طريقة السوق على مقارنة أسعار السوق النشط لعقارات مماثلة والمعاملات السوقية التي تتم بشروط تجارية بحثه والتي يتم تعديلها وفقاً للاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

العقارات قيد التطوير

يتم تقييم العقارات قيد التطوير عن طريق الجمع ما بين طريقة السوق - المبينة أعلاه - لتقييم الأرض، وطريقة التكلفة لتقييم أعمال الإنشاء. تعتمد طريقة التكلفة على مقارنة تكلفة الإنشاء لعقار مماثل اخذاً في الاعتبار استهلاك تكاليف الإنشاء والقيمة العادلة للأرض والمعدلة بما يعكس الاختلاف في طبيعة العقار المحدد أو موقعه أو حالته.

29 تكلفة عقود الإنشاء

تتضمن تكلفة عقود الإنشاء خصم تكاليف بمبلغ 447,015 دينار كويتي يتعلق بشهادات الدفعة الأخيرة لمقاولي الباطن الموقعة خلال السنة الحالية، والمتعلقة بصورة رئيسية بالمشروعات التي تم تسليمها إلى العملاء في سنوات سابقة.