

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة ايفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت

31 مارس 2019 (غير مدققة)

المحتويات

صفحة	
1	تقرير المراجعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح او الخسائر و الدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
5 - 4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
7 - 6	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
9 - 8	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
25 - 10	ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة



تقرير المراجعة حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

الى السادة أعضاء مجلس الإدارة
شركة ايغا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك.ع
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة ايغا للفنادق والمنتجعات (ش.م.ك.ع) ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها ("المجموعة") كما في 31 مارس 2019 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ. ان ادارة الشركة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي". ان مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول تلك المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا الى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مدققي الحسابات المستقلين للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الأشخاص المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق اجراءات المراجعة التحليلية واجراءات أخرى. ان نطاق المراجعة يقل بشكل جوهري عن التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق، وبالتالي لا يمكننا من الحصول على تأكيدات حول كافة الأمور الجوهرية والتي يمكن أن يتم تحديدها من خلال التدقيق. وبناء عليه، فاننا لا نبدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا الى مراجعتنا، لم يرد الى علمنا ما يستوجب الاعتقاد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي".

تقرير المراجعة حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

استنادا الى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع السجلات المحاسبية للشركة الأم، حسبما وصل اليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال فترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 مخالقات لأحكام قانون الشركات رقم (1) لسنة 2016 واللائحة التنفيذية له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، والتعديلات اللاحقة لهم، على وجه يؤثر ماديا في نشاط الشركة الأم أو في مركزها المالي.

أنور يوسف القطامي
زميل جمعية المحاسبين القانونيين في بريطانيا
(مراقب مرخص رقم 50 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت

15 مايو 2019

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجموع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاح	
17,420,828	9,205,151	5	ايرادات
(10,574,751)	(5,851,794)		تكلفة الإيرادات
6,846,077	3,353,357		صافي الدخل
-	55,957		صافي الدخل من مبيعات التذاكر و الخدمات المتعلقة بما
68,750	208,246		ايرادات اتعاب وعمولات
-	(12,335)		حصة في نتائج شركات زميلة
-	250,863	8.1	صافي ربح نتيجة استبعاد شركات تابعة
54,779	62,166		ايرادات فوائد
40,520	30,487		ايرادات أخرى
7,010,126	3,948,741		
			المصاريف والاعباء الأخرى
1,054,401	1,004,089		تكاليف موظفين
632,814	487,858		مصاريف بيع وتسويق
2,705,710	3,294,306		مصاريف تشغيل وأعباء أخرى
947,869	1,198,959		الإستهلاك
2,446,449	2,668,860		تكاليف تمويل
7,787,243	8,654,072		مجموع المصاريف والاعباء الأخرى
(777,117)	(4,705,331)		الخسارة قبل الضرائب الأجنبية
31,330	28,627		عكس الضرائب المتعلقة بشركات تابعة أجنبية
(745,787)	(4,676,704)		خسارة الفترة
			الخاصة بـ :
(709,395)	(4,660,974)		مالكي الشركة الأم
(36,392)	(15,730)		الحصص غير المسيطرة
(745,787)	(4,676,704)		
(1.17) فلس	(7.66) فلس	6	خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 10 - 25 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق)	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق)	د.ك	د.ك
(745,787)	(4,676,704)		
خسارة الفترة			
ايرادات شاملة اخرى :			
بنود سيتم إعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة :			
590,651	(82,651)		
فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات اجنبية			
590,651	(82,651)		
بنود لن يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح او الخسائر في فترات لاحقة :			
صافي التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات في حقوق ملكية لأدوات محددة			
(63,976)	-		
بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر			
(63,976)	-		
526,675	(82,651)		
اجمالي (الخسائر) / الايرادات الشاملة الأخرى للفترة			
(219,112)	(4,759,355)		
اجمالي الخسائر الشاملة للفترة			
الخاصة ب :			
(155,168)	(4,749,357)		
مالكي الشركة الام			
(63,944)	(9,998)		
الحصص غير المسيطرة			
(219,112)	(4,759,355)		

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 10 - 25 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاح	الأصول
198,581	1,141,332	1,144,778		الأصول غير المتداولة
104,094,202	102,727,352	102,357,585		الشهرة
-	-	3,904,170	7	ممتلكات وآلات ومعدات
46,335,606	46,876,804	47,039,220		حق استخدام الاصول
4,711,276	2,952,589	1,829,927		اعمال رأسمالية قيد التنفيذ
5,209,385	10,328,467	10,358,901	8.2	عقارات استثمارية
2,527,282	2,392,025	2,392,025		استثمار في شركات زميلة
163,076,332	166,418,569	169,026,606		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر
				مجموع الاصول غير المتداولة
30,916,860	39,926,835	38,720,966	9	الأصول المتداولة
78,664,949	76,526,938	76,848,391	10	ذمم مدينة واصول أخرى
10,352,035	5,427,736	5,608,624		عقارات قيد التطوير
4,036,060	56,448,479	5,339,835	11	عقارات للمتاجره
123,969,904	178,329,988	126,517,816		النقد والنقد المعادل
287,046,236	344,748,557	295,544,422		مجموع الاصول المتداولة
				مجموع الأصول
				حقوق الملكية والخصوم
				حقوق الملكية
				حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم
63,543,420	63,543,420	63,543,420	12	رأس المال
12,519,938	12,519,938	12,519,938	12	علاوة إصدار أسهم
(12,546,261)	(12,550,973)	(12,550,973)	12	أسهم الخزينة
660,881	660,881	660,881		احتياطي قانوني
660,881	660,881	660,881		احتياطي اختياري
(550,978)	(690,182)	(690,182)		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(7,462,986)	(10,045,052)	(10,133,435)		احتياطي ترجمة عمله أجنبية
6,182,308	(13,107,630)	(17,178,039)		ارباح محتفظ بها
63,007,203	40,991,283	36,832,491		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم
5,456,044	(288,056)	(300,181)		الحصص غير المسيطرة
68,463,247	40,703,227	36,532,310		مجموع حقوق الملكية

تابع / بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدقق) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاح	
81,339,620	66,059,164	57,638,660	13	الخصوم غير المتداولة
-	-	1,635,274	15	قروض لاجل
3,312,846	5,106,176	5,006,398		التزامات إيجار
1,429,120	1,463,941	1,539,605		حجوزات دائنة
86,081,586	72,629,281	65,819,937		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
				مجموع الخصوم غير المتداولة
46,283,598	62,613,096	65,285,385		الخصوم المتداولة
2,997,176	3,031,172	3,184,951		مستحق إلى أطراف ذات صلة
42,025,140	54,904,881	55,518,250	16	حجوزات دائنة
-	-	1,709,703	15	ذمم دائنة وخصوم أخرى
39,057,355	102,867,734	58,377,272	13	التزامات إيجار
2,138,134	7,999,166	9,116,614	14	قروض لأجل
132,501,403	231,416,049	193,192,175		دفعات مقدمة من العملاء
218,582,989	304,045,330	259,012,112		مجموع الخصوم المتداولة
287,046,236	344,748,557	295,544,422		مجموع الخصوم
				مجموع حقوق الملكية والخصوم

طلال جاسم محمد البحر

رئيس مجلس الإدارة

شركة ايضا للفنادق والتجارات - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة
31 مارس 2019 (غير مدققة)

الكويت

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع

حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم

	التغيرات										
	الخصم غير المسيطره داك	المجموع الفرعي داك	ارباح مرحلة داك	احتياطي ترجمة عمله اجنبية داك	المشاركة في القيمة المادله داك	احتياطي اختياري داك	احتياطي قانوني داك	اسهم خزينة داك	علاوة إصدار أسهم داك	رأس المال داك	
الرصيد كما في 1 يناير 2019 (مدقق)	40,703,227	(288,056)	40,991,283	(13,107,630)	(10,045,052)	(690,182)	660,881	660,881	(12,550,973)	12,519,938	63,543,420
التعدلات الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في 1 يناير 2019 (ايضا ح 3.1)	588,438	(2,127)	590,565	590,565	-	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 1 يناير 2019 (مدقق)	41,291,665	(290,183)	41,581,848	(12,517,065)	(10,045,052)	(690,182)	660,881	660,881	(12,550,973)	12,519,938	63,543,420
خسارة الفترة	(4,676,704)	(15,730)	(4,660,974)	(4,660,974)	-	-	-	-	-	-	-
مجموع (المستأثر) / الإيرادات الشاملة الاخرى للفترة	(82,651)	5,732	(88,383)	-	(88,383)	-	-	-	-	-	-
مجموع المستأثر الشاملة للفترة	(4,759,355)	(9,998)	(4,749,357)	(4,660,974)	(88,383)	-	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 مارس 2019 (غير مدقق)	36,532,310	(300,181)	36,832,491	(17,178,039)	(10,133,435)	(690,182)	660,881	660,881	(12,550,973)	12,519,938	63,543,420

شركة أيضا للفتاوى والتبصّرات - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها

المعلومات المالية المرحلية المكثف المجموعة

31 مارس 2019 (غير مدققة)

الكويت

تابع / بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجموع

	حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم										
	التغيرات										
	المجموع د.ك	المخصص غير المسيطر د.ك	المجموع الفرعي د.ك	أرباح مرحلة د.ك	احتياطي ترجمة عملية أجنبية د.ك	المشاركة في القيمة المعادلة د.ك	احتياطي اختياري د.ك	احتياطي قانوني د.ك	اسهم خزينة د.ك	علاوة إصدار أسهم د.ك	رأس المال د.ك
الرصيد كما في 1 يناير 2018 (مدقق)	68,251,205	5,062,511	63,188,694	6,891,703	(8,081,189)	(487,002)	660,881	660,881	(12,519,938)	12,519,938	63,543,420
(26,323) شراء أسهم خزينة			(26,323)	-	-	-	-	-	(26,323)	-	-
زيادة حصص غير مسيطرة نتيجة زيادة رأس المال الشركة تابعة	457,477	457,477	-	-	-	-	-	-	-	-	-
معاملات مع الملاك	431,154	457,477	(26,323)	-	-	-	-	-	(26,323)	-	-
خسارة الفترة	(745,787)	(36,392)	(709,395)	(709,395)	-	-	-	-	-	-	-
مجموع (الخسائر) / الأيرادات الشاملة	526,675	(27,552)	554,227	-	618,203	(63,976)	-	-	-	-	-
مجموع (الخسائر) / الأيرادات الشاملة للفترة	(219,112)	(63,944)	(155,168)	(709,395)	618,203	(63,976)	-	-	-	-	-
الرصيد كما في 31 مارس 2018 (غير مدقق)	68,463,247	5,456,044	63,007,203	6,182,308	(7,462,986)	(550,978)	660,881	660,881	(12,546,261)	12,519,938	63,543,420

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 10 - 25 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثف المجموعة.

بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	
		أنشطة التشغيل
		الحسارة قبل الضرائب الأجنبية
		تعديلات :
		حصة في خسائر شركات زميلة
-	12,335	صافي ربح من استبعاد شركات تابعة
-	(250,863)	إيرادات فوائد
(54,779)	(62,166)	الإستهلاك
948,681	1,198,959	تكاليف تمويل
2,446,449	2,668,860	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
71,981	111,058	
2,635,215	(1,027,148)	
		التغيرات في اصول وخصوم التشغيل :
		ذمم مدينة وأصول أخرى
(7,596,148)	1,648,791	عقارات قيد التطوير
2,164,839	(321,453)	عقارات للمتاجر
(12,033)	(180,888)	مستحق الى أطراف ذات صلة
951,792	2,672,289	ذمم دائنة وخصوم أخرى
(1,406,090)	361,122	دفعات مقدمة من العملاء
1,112,191	1,117,448	
(2,150,234)	4,270,161	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل
(28,386)	(39,633)	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين المدفوعة
(2,178,620)	4,230,528	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التشغيل
		أنشطة الإستثمار
		صافي الإضافات على الممتلكات والآلات والمعدات
(377,184)	207,351	الحصل من استبعاد شركات تابعة
-	517,496	إيرادات فوائد مستلمة
54,779	62,166	
(322,405)	787,013	صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة الإستثمار

تابع / بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	ايضاح
(751,070)	(52,910,966)	أنشطة التمويل
453,195	54,001	صافي النقص في قروض لأجل
457,477	-	الزيادة في محجوزات الضمان
(26,323)	-	مساهمة رأس المال من حصة غير مسيطرة
(1,710,801)	(3,269,220)	شراء أسهم خزينة
		تكاليف تمويل مدفوعة
(1,577,522)	(56,126,185)	صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(4,078,547)	(51,108,644)	صافي النقص في النقد والنقد المعادل
8,114,607	56,448,479	النقد والنقد المعادل في بداية الفترة
4,036,060	5,339,835	النقد والنقد المعادل في نهاية الفترة

ان الايضاحات المبينة على الصفحات 10 - 25 تشكل جزءا من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. التأسيس والانشطة

تأسست شركة إيفا للفنادق والمنتجعات بتاريخ 19 يوليو 1995 كشركة كويتية ذات مسؤولية محدودة تحت إسم : "شركة أوفست للإستشارات وإدارة المشاريع - ذ.م.م - نجوى أحمد عبدالعزيز القطامي وشركائها" . بتاريخ 14 مايو 2005 ، تم تغيير الاسم والكيان القانوني للشركة ليصبح شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - ش.م.ك. ع .

ان شركة إيفا للفنادق والمنتجعات - شركة مساهمة كويتية عامة "الشركة الام" والشركات التابعة لها يشار إليها "المجموعة" في هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة .

يتمثل النشاط الأساسي للشركة الأم فيما يلي :

- تطوير وإدارة وتسويق الفنادق والمنتجعات .
- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت أو خارجها ، وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة ، وما حظرته من الإتجار في تسامم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين .
- تملك وبيع وشراء الأسهم وسندات الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج .
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها ، على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة .
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها .
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية ، وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة .
- إقامة المزايدات العقارية .
- تملك المجمعات التجارية والسكنية وإدارتها .
- استغلال الفوائض المالية والمتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة .
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية والسياحية والعمرانية والرياضية بنظام البناء والتشغيل والتحويل (BOT) وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT) سواء لصالح الشركة أو لغيرها .
- يجوز للشركة ان يكون لها مصلحة او تشترك بأي وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها ، أو التي قد تعاونها على تحقيق أغراضها في الكويت أو في الخارج ، ولها أن تشارك في انشاء شركات محاصة أو التعاون فيها أو ان تشتري هذه الهيئات كليا أو جزئيا .

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

1. تابع/ التأسيس والانشطة

عنوان الشركة الأم المسجل في مبنى سوق الكويت، بلوك (أ)، الدور 8، دروازة عبدالرزاق، دولة الكويت .
ان اسهم الشركة الام مدرجة في سوق الكويت للاوراق المالية .
اعتمد مجلس الإدارة للشركة الام هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للإصدار بتاريخ 15 مايو 2019.
تمت الموافقة على البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم في 28 مارس 2019 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في اجتماع الجمعية العمومية السنوي الذي سينعقد 23 مايو 2019 .

2. اساس العرض والإعداد

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة للمجموعة لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019 تم اعدادها طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقرير المالي المرحلي" باستثناء ما هو موضح ادناه:
إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة تتوافق مع تلك المستخدمة في إعداد البيانات المالية المجمعة السنوية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 ، باستثناء التغيرات الموضحة في ايضاح 3 الناتجة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 ابتداء من 1 يناير 2019.
تم عرض المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الأساسية العرض للشركة الام.
لاحتوي هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة على كافة المعلومات والافصاحات المطلوبة لبيانات مالية كاملة معدة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. برأي ادارة الشركة الام، فقد تم ادراج جميع التعديلات المكونة من مستحقات عادية متكررة والتي تعتبر ضرورية لعرض عادل.
ان النتائج التشغيلية لفترة الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 لا تشير بالضرورة الى النتائج التي يمكن توقعها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2019. وللمزيد من المعلومات، يرجى الرجوع الى البيانات المالية المجمعة والايضاحات حولها للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018.

3. ملخص السياسات المحاسبية الهامة

3.1 هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2019 والتي تم تطبيقها من قبل المجموعة. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الإيجار

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 محل معيار المحاسبة الدولي رقم 17 وثلاثة تفسيرات ذات صلة. أدخل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 متطلبات جديدة ومعدلة فيما يتعلق بمحاسبة عقود الإيجار. ونتيجة لذلك، أصبحت المحاسبة من قبل المستأجر الآن مختلفة بشكل كبير وتزيل التمييز بين عقود الإيجار التمويلي وعقود الإيجار التشغيلي. يتطلب الأمر الآن الاعتراف بأصل حق الاستخدام والتزام عقد الإيجار في تاريخ بدء جميع عقود الإيجار، باستثناء عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار منخفضة القيمة. ومع ذلك، ظلت المحاسبة من قبل المؤجر إلى حد كبير دون تغيير. إن السياسة المحاسبية الجديدة موضحة أدناه.

الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم تطبيق المعيار الجديد باستخدام طريقة التعديل باثر رجعي، مع تسجيل التأثير التراكمي الناتج عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 في حقوق المساهمين كتعديل للرصيد الافتتاحي للأرباح المرحلة للفترة الحالية. لم يتم تعديل الفترات السابقة.

بالنسبة للعقود الموجودة أصلاً في تاريخ التطبيق المبدئي، اختارت المجموعة تطبيق تعريف عقد الإيجار من المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4 ولم تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على الترتيبات التي لم يتم تحديدها سابقاً على أنها عقد إيجار بموجب المعيار المحاسبي الدولي رقم 17 ومعيار لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 4.
اختارت المجموعة عدم ادراج التكاليف المباشرة المبدئية في قياس حق استخدام لعقود الإيجار التشغيلي القائمة في تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي رقم 16 ، ابتداء من 1 يناير 2019.

بدلاً من إجراء مراجعة انخفاض في قيمة أصول حق الاستخدام في تاريخ التطبيق المبدئي، اعتمدت المجموعة على تقييمها التاريخي فيما إذا كانت عقود الإيجار مستخدمة مباشرة قبل تاريخ التطبيق المبدئي للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع / ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تابع / المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

تابع / الانتقال في تاريخ التطبيق المبدئي:

تم قياس جميع أصول حق الاستخدام بقيمتها المدرجة كما لو كان المعيار قد طبق منذ تاريخ البدء ، ولكن يتم خصمه باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمستأجر في تاريخ التطبيق المبدئي. يتم تخصيص كل دفعة إيجار بين الخصوم وتكلفة التمويل. يتم تحميل تكلفة التمويل على بيان الدخل الشامل على مدار فترة الإيجار لإنتاج معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام لكل فترة. يتم استهلاك أصل حق الاستخدام على المدى الأقصر من العمر الإنتاجي للأصل ومدة الإيجار على أساس القسط الثابت. يتطلب الإفصاح عن المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 16 من المجموعة من أجل عرض التسوية. حيث يتم تسوية التزامات الإيجار خارج الميزانية العمومية كما في 31 ديسمبر 2018 على النحو التالي لالتزامات الإيجار المعترف بها اعتبارًا من 1 يناير 2019.

د.ك

5,554,934

إجمالي التزامات عقود الإيجار التشغيلية في 31 ديسمبر 2018

(693,285)

ناقصا: التعديلات مقابل الايجار المدفوع مقدما كما في 31 ديسمبر 2018

(535,948)

مخصوصا باستخدام معدل الاقتراض الاضائي

4,325,701

اجمالي الالتزامات الاجارية المحققة كما في 1 يناير 2019

ان اثر التغير في السياسة المحاسبية في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع على البنود التالية في 1 يناير 2019:

حق استخدام الأصول - زيادة بمبلغ 4,310,079 د.ك

صافي الاستثمار في عقود الايجار (مدرجة ضمن ذمم تجارية مدينة و ذمم مدينة أخرى) - زيادة بمبلغ 455,271 د.ك

مطلوبات الإيجار - زيادة بمبلغ 4,325,701 د.ك

لم يكن هناك أي تأثير على تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 على المجموعة كمؤجر. تستمر المجموعة في تصنيف والحاسبة عن عقود الإيجار الخاصة بها إما على أنها عقود إيجار تمويلية أو عقود إيجار تشغيلية. ومع ذلك، قام المعيار بتغيير وتوسيع نطاق الإفصاحات المطلوبة المتعلقة بإدارة المخاطر الناشئة عن الفوائد المتبقية للمجموعة في الأصول المؤجرة.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16، يقوم المؤجر الوسيط بالحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الإيجار من الباطن كعقدين منفصلين. بسبب هذا التغيير، قامت المجموعة بإعادة تقييم بعض اتفاقيات الإيجار من الباطن.

سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

المجموعة كمستأجر

بالنسبة إلى أي عقود جديدة يتم إبرامها في أو بعد 1 يناير 2019 ، تأخذ المجموعة بعين الاعتبار ما إذا كان العقد يمثل عقد إيجار أو يحتوي على عقد إيجار. يُعرف عقد الإيجار بأنه "عقد ، أو جزء من عقد، يمنح الحق في استخدام الأصل (الأصل المتضمن) لفترة من الزمن في مقابل مبلغ".

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

تابع / سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

تابع/ المجموعة كمستأجر

لتطبيق هذا التعريف، تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان العقد يفى بثلاثة تقييمات رئيسية وهي:

- يحتوي العقد على أصل محدد، والذي يتم تحديده بشكل صريح في العقد أو يتم تحديده ضمناً من خلال تحديده في الوقت الذي يتم فيه إتاحة الأصل للمجموعة
 - للمجموعة الحق في الحصول على جميع المنافع الاقتصادية بشكل كبير من استخدام الأصل المحدد طوال فترة الاستخدام، مع مراعاة حقوقها ضمن النطاق المحدد للعقد.
 - للمجموعة الحق في توجيه استخدام الأصل المحدد خلال فترة الاستخدام. تقوم المجموعة بتقييم ما إذا كان لها الحق في توجيه "كيفية ولأي غرض" يتم استخدام الأصل خلال فترة الاستخدام.
- اختارت المجموعة المحاسبة عن عقود الإيجار قصيرة الأجل وعقود الإيجار للأصول منخفضة القيمة باستخدام الخيارات العملية. بدلاً من الاعتراف باصل حق الاستخدام والتزامات الإيجار، يتم الاعتراف بالمدفوعات المتعلقة بها كمصروف في الأرباح أو الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

القياس والاعتراف بعقود الإيجار كمستأجر

في تاريخ بدء عقد الإيجار، تدرج المجموعة أصل حق الاستخدام والتزام الإيجار في بيان المركز المالي المقاسة على النحو التالي:

حق استخدام الاصول

يتم قياس حق استخدام الأصول بالتكلفة، والذي يتكون من القياس المبدئي للالتزام الإيجار وأي تكاليف مباشرة أولية تتكبدتها المجموعة، وتقدير أي تكاليف لتفكيك وإزالة الأصل في نهاية عقد الإيجار وأي مدفوعات إيجار مقدمة تتم قبل تاريخ بدء عقد الإيجار (بعد طرح أي حوافز مستلمة).

بعد القياس المبدئي، تقوم المجموعة بإستهلاك أصول حق الاستخدام على أساس القسط الثابت من تاريخ بدء الإيجار إلى نهاية العمر الإنتاجي لأصل حق الاستخدام أو نهاية عقد الإيجار أيهما أسبق. تقوم المجموعة ايضاً بتقييم أصل حق الاستخدام للانخفاض في القيمة عند وجود هذه المؤشرات.

التزام الايجار

في تاريخ البدء، تقيس المجموعة التزام الإيجار بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار غير المدفوعة في ذلك التاريخ، مخصومة باستخدام سعر الفائدة الضمني في عقد الإيجار إذا كان هذا السعر متاحاً بسهولة أو معدل اقتراض المجموعة الإضافي.

تتكون مدفوعات الإيجار المدرجة في قياس التزام الإيجار من مدفوعات ثابتة (بما في ذلك تلك الثابتة في الجوهر) ومدفوعات متغيرة بناءً على مؤشر أو معدل، والمبالغ المتوقعة دفعها بموجب ضمان القيمة المتبقية والمدفوعات الناشئة عن خيارات ستم ممارستها الى حد معقول.

بعد القياس المبدئي، يتم تخفيض الالتزام بما يتم دفعه وزيادته بالفائدة. يتم إعادة قياسه ليعكس أي إعادة تقييم أو تعديل، أو إذا كانت هناك تغييرات في المدفوعات الثابتة في جوهرها. عندما يتم إعادة قياس التزام الإيجار، ينعكس التعديل المقابل في أصل حق الاستخدام، أو كربح أو خسارة إذا تم تخفيض اصل حق الاستخدام إلى الصفر.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

3. تابع/ ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تابع/ المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 عقود الايجار

تابع / سياسة محاسبية جديدة لعقود الايجار

المجموعة كمؤجر

تدخل المجموعة في عقود إيجار كمؤجر فيما يتعلق ببعض عقاراتها الاستثمارية. تقوم المجموعة بتصنيف عقود الإيجار على أنها إما عقود إيجار تشغيلي أو عقود إيجار تمويلي. عندما تنقل شروط عقد الإيجار كل مخاطر ومزايا الملكية إلى المستأجر، يتم تصنيف العقد على أنه عقد إيجار تمويلي. يتم تصنيف جميع عقود الإيجار الأخرى كعقود إيجار تشغيلية.

عندما تكون المجموعة مؤجراً بسيطاً، فإنها تقوم بالمحاسبة عن عقد الإيجار الرئيسي وعقد الايجار من الباطن كعقدين منفصلين. يتم تصنيف عقد الإيجار من الباطن على أنه عقد إيجار تمويلي أو عقد إيجار تشغيلي بالرجوع إلى حق استخدام الأصل الناشئ عن عقد الإيجار الرئيسي.

يتم الاعتراف بإيرادات التأجير من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار. تضاف التكلفة المباشرة المبدئية المتكبدة في ترتيب عقد الإيجار والتفاوض عليه إلى القيمة الدفترية لأصول الإيجار ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

يتم الاعتراف بالمبالغ المستحقة بموجب عقود الإيجار التمويلية كذمم مدينة (كصافي استثمار في عقود ايجار). يتم توزيع إيرادات عقود التأجير التمويلي على الفترات المحاسبية بحيث تعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم لعقد الإيجار التمويلي.

تطبق العديد من التعديلات والتفسيرات الأخرى لأول مرة في عام 2019 ، لكن ليس لها تأثير جوهري على البيانات المالية المرحلية المكثفة للمجموعة.

لم تعتمد المجموعة مبكراً أي معيار أو تفسير أو تعديل آخر تم إصداره ولكنه لم يسري بعد.

4. الاحكام والتقديرات

يتطلب إعداد المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة من الإدارة اتخاذ القرارات والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات المحاسبية والمبالغ المعلن عنها للأصول والخصوم والإيرادات والمصروفات. قد تختلف النتائج الفعلية عن هذه التقديرات.

عند إعداد هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة، كانت الأحكام الهامة التي اتخذتها الإدارة في تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمصادر الرئيسية لعدم التأكد من التقديرات هي نفسها تلك المطبقة على البيانات المالية المجمعة المدققة السنوية كما في والسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2018 باستثناء التغييرات الناشئة عن تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16 كما هو مذكور في ايضاح 3 أعلاه. ويشمل ذلك تحديد ما إذا كان العقد يحتوي على عقد إيجار، وتحديد التأكيد المعقول بتمديد عقد الإيجار أو إنهائه، وتصنيف عقود الإيجار، وتحديد ما إذا كانت المدفوعات المتغيرة ثابتة في جوهرها، وتحديد ما إذا كانت هناك عقود إيجار متعددة في عقد واحد وتحديد معدل الخصم المناسب، وتقييم انخفاض القيمة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

5. الايرادات

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
9,254,812	1,852,793	ايرادات من مشاريع قيد التطوير
7,135,923	6,568,734	ايرادات من عمليات الفندقية
197,508	140,391	رسوم ادارة
754,258	598,751	الدخل من الخدمات السكنية
78,327	44,482	ايرادات الاجارات
17,420,828	9,205,151	

6. خسارة السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمالكي الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم الأساسية والمخففة بتقسيم خسارة الفترة الخاص بمالكي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الاسهم القائمة خلال الفترة كما يلي :

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدققة) (709,395)	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدققة) (4,660,974)	
608,378,697	608,214,940	خسارة الفترة الخاصة بمالكي الشركة الأم (د.ك)
(1.17)	(7.66)	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال الفترة (باستثناء أسهم الخزينة)
		خسارة السهم الأساسية والمخففة (فلس)

7. حق استخدام الأصول

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
-	-	4,310,079	التكلفة :
-	-	4,310,079	في 1 يناير، عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16
-	-	405,909	الاسهلاك المتراكم:
-	-	405,909	المحمل على السنة
-	-	3,904,170	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

8. شركات تابعة واستثمارات في شركات زميلة

8.1 ربح من استبعاد شركات ذات اغراض خاصة

خلال الفترة، قامت الشركة باستبعاد الشركتين الفرعيتين التابعتين (شركتين ذات اغراض خاصة لـ 25 شركة في البرتغال) الى طرف ثالث بإجمالي مبلغ 1,500,000 يورو (بما يعادل 517,496 د.ك) مما نتج عنه صافي ربح الاستبعاد بمبلغ 250,863 د.ك.

فيما يلي تفاصيل الاصول والخصوم لشركات ذات اغراض خاصة المستبعدة:

د.ك	عقارات استثمارية
742,810	أصول أخرى
12,349	مجموع الخصوم
(488,526)	صافي الاصول المستبعدة
266,633	إجمالي المبلغ المستلم
517,496	صافي الربح نتيجة استبعاد شركة تابعة فرعية
250,863	

8.2 استثمارات في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة للمجموعة في نهاية فترة التقرير:

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	استثمارات في حقوق الملكية :
15	15	15	- ليجند وايفا
-	5,833,861	5,841,713	- شركة فاكيشن فينتشر
15	5,833,876	5,841,728	قروض المساهمين - ايفا وليجند
6,761,343	5,785,277	5,814,345	ناقصا: محخص انخفاض قيمة قروض المساهمين
(1,551,973)	(1,290,686)	(1,297,172)	
5,209,385	10,328,467	10,358,901	

9. ذمم مدينة واصل اخرى

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	اصول مالية :
20,439,120	27,173,994	26,696,026	ذمم مدينة
1,827,937	1,819,016	1,689,497	مستحق من أطراف ذات صلة (ايضاح 15)
114,286	830,149	901,064	القيمة المضافة على الذمم المدينة الضريبية
-	-	455,271	صافي الاستثمار في عقود ايجار
3,679,332	4,406,626	3,858,623	أصول مالية أخرى
26,060,675	34,229,785	33,600,481	
239,645	133,779	192,049	أصول غير مالية :
1,936,133	1,593,903	1,619,997	دفعات مقدمة للمقاولين
2,680,407	3,969,368	3,308,439	أصول ضريبية مؤجلة
4,856,185	5,697,050	5,120,485	أصول غير مالية أخرى
30,916,860	39,926,835	38,720,966	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

10. عقارات قيد التطوير

تتكون العقارات قيد التطوير للمجموعة كالاتي :

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
29,848,451	25,360,254	25,054,970	تتكون عقارات قيد التطوير للمجموعة مما يلي:
292,298	195,709	196,692	تكلفة الأرض :
30,140,749	25,555,963	25,251,662	- الإمارات العربية المتحدة (منتجع بلقيس وسي 14 ومملكة سبا)
37,937,337	40,124,099	40,754,675	- جنوب افريقيا (برسنت زمبالي العقارية)
10,586,863	10,846,876	10,842,054	أعمال الأساسات والإنشاءات
78,664,949	76,526,938	76,848,391	تكاليف أخرى ذات علاقة بالإنشاءات

ان الحركة على العقارات قيد التطوير كالاتي :

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
81,004,940	81,004,940	76,526,938	القيمة المدرجة في بداية الفترة / السنة
5,598,676	15,686,968	1,809,592	اضافات خلال الفترة / السنة
(7,763,581)	(19,797,463)	(1,760,642)	التكاليف المحملة خلال الفترة / السنة
(175,086)	(367,507)	272,503	تعديلات عملات أجنبية
78,664,949	76,526,938	76,848,391	

ترتبط عقارات قيد التطوير بايراد المشاريع المعروضة للبيع .

خلال السنة تم تحويل تكلفة العقارات قيد التطوير البالغة 1,657,461 د.ك (31 مارس 2018 : 6,794,683 د.ك) الى "تكلفة الايرادات" كما تم تحويل مبلغ 103,181 د.ك (31 مارس 2018 : 203,196 د.ك) الى "مصاريف البيع والتسويق" .

برأي الإدارة ، ليس هناك أي هبوط في القيم المدرجة للعقارات قيد التطوير كما في 31 مارس 2019.

ان عقارات قيد التطوير في الإمارات العربية المتحدة وجنوب افريقيا بقيمة دفترية 70,114,261 د.ك و 4,680,881 د.ك على التوالي (31 ديسمبر 2018 : 69,841,941 د.ك و 4,657,432 د.ك و 31 مارس 2018 : 66,833,502 د.ك و 6,088,582 د.ك) تم رهنها كضمان مقابل تسهيلات القروض لأجل التي حصلت عليها شركات تابعة في الإمارات العربية المتحدة وجنوب افريقيا.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

11. النقد والنقد المعادل

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	نقد وأرصدة لدى البنوك
4,036,060	56,448,479	5,339,835	النقد والنقد المعادل لغرض بيان التدفقات النقدية
4,036,060	56,448,479	5,339,835	

يتضمن النقد والارصدة لدى البنوك ، حسابات إسكرو محتفظ بها لدى الشركة التابعة في الإمارات العربية المتحدة بمبلغ 617,331 د.ك (31 ديسمبر 2018 : 1,377,209 د.ك و 31 مارس 2018 : 1,356,156 د.ك) تخضع للقانون رقم 8 لعام 2007، المتعلق بحسابات ضمان التطوير العقاري في اماره دبي.

12. رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم و أسهم خزينة

(أ) يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل كما في 31 مارس 2019 من 635,434,200 سهم (31 ديسمبر 2018 : 635,434,200 سهم و 31 مارس 2018 : 635,434,200 سهم) قيمة كل سهم 100 فلس.

(ب) علاوة إصدار الأسهم غير قابلة للتوزيع.

(ج) تحتفظ المجموعة بأسهم خزينة كما يلي:

31 مارس 2018 (غير مدقق)	31 ديسمبر 2018 (مدقق)	31 مارس 2019 (غير مدقق)	عدد الأسهم
27,174,550	27,219,260	27,219,260	نسبة الأسهم المصدرة
%4.28	%4.28	%4.28	القيمة السوقية (د.ك)
2,853,328	2,422,425	1,605,936	التكلفة (د.ك)
12,546,261	12,550,973	12,550,973	

13. قروض لأجل

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	معدل الفائدة الفعلي %	قروض لأجل -- الإمارات العربية المتحدة
106,785,138	158,736,371	106,231,818	%8.25-%4	قروض لأجل -- جنوب افريقيا
11,908,712	9,214,642	9,218,592	%10-%2.25	قروض لأجل -- البرتغال
1,703,125	975,885	565,522	%6.5	
120,396,975	168,926,898	116,015,932		ناقصا : مبلغ مستحق خلال سنه واحده
(39,057,355)	(102,867,734)	(58,377,272)		مبلغ مستحق بعد أكثر من سنه
81,339,620	66,059,164	57,638,660		

خلال الفترة الحالية، قامت شركة تابعة في الامارات العربية المتحدة بتسديد القروض البالغة 54,664,509 (بما يعادل 661 مليون درهم اماراتي) نقداً.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

14. دفعات مستلمة مقدماً من العملاء

يتمثل هذا البند في دفعات مقبوضة مقدماً من العملاء مقابل بيع عقارات سكنية قيد التطوير في مشاريع مختلفة بشكل أساسي من قبل شركات تابعة في دبي، الإمارات العربية المتحدة وجنوب أفريقيا.

ان جميع الودائع المستلمة من العملاء ذات طبيعه متداولة حيث انه من المتوقع سدادها خلال 12 شهر.

ان الحركة على دفعات مقدمة من العملاء كالآتي :

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
997,858	997,858	7,999,166	الرصيد في بداية الفترة / السنة
3,667,971	15,164,902	3,710,103	دفعات مستلمة مقدماً خلال الفترة / السنة
(2,525,441)	(1,814,553)	(2,029,010)	ايرادات محققة خلال الفترة / السنة
-	-	329	ودائع محولة إلى إيرادات تشغيلية أخرى
-	-	(264,046)	تحويل الضريبة المدفوعة
(30,413)	(6,271,080)	(319,113)	ودائع مسترجعة نتيجة الإلغاء
28,159	(77,961)	19,185	تعديل تحويل عملات اجنبية
2,138,134	7,999,166	9,116,614	

15. التزامات الايجار

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
-	-	4,325,701	في 1 يناير، عند تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 16
-	-	104,151	اضافات خلال الفترة
-	-	(1,084,875)	المدفوعات التي تمت خلال الفترة
-	-	3,344,977	
31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
-	-	3,344,977	التزامات الايجارية
-	-	(1,709,703)	ناقصا: الحصة الحالية للالتزامات الايجارية
-	-	1,635,274	

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

16. ذمم دائنة وخصوم اخرى

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
18,347,955	21,484,653	21,887,480	ذمم دائنة
1,812,836	1,780,141	1,636,977	تكاليف انشاءات مستحقة
5,064,294	6,494,658	6,310,944	مستحقات أخرى
1,840,793	672,040	655,368	ضرائب مؤجلة
2,542,755	2,592,873	2,334,114	ايرادات مؤجلة
509,163	509,163	509,163	توزيعات ارباح دائنة
3,849,244	3,849,224	3,849,224	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة الدائنة
1,344,454	1,359,704	1,364,415	ايداعات مستردة مستحقة لعملاء نتيجة مخالفة عقود البيع
221,069	201,885	198,442	رسوم مستحقة عن تحويل ارض
6,492,577	15,960,540	16,772,123	ذمم دائنة أخرى*
42,025,140	54,904,881	55,518,250	

* تتضمن الذمم الدائنة الاخرى شيكات مؤجلة بمبلغ 7,418,621 د.ك (31 ديسمبر 2018: 7,880,816 د.ك و 31 مارس 2018 : 3,630,471 د.ك) مصدره مقابل تسوية دعاوى قضائية مرفوعة من مالكي الوحدات في شركة بلقيس رزيدنس اف زد اي (شركة تابعة فرعية اماراتية). من هذه الشيكات، هناك شيكات مؤجلة بمبلغ 2,494,757 د.ك (31 ديسمبر 2018 : 5,328,149 د.ك و 31 مارس 2018 : 2,812,834 د.ك) قد تم اصدارها بخصوص استرداد ودائع مستلمة من العملاء وتستحق وفقا لقرار المحكمة.

17. معلومات القطاعات

يتركز نشاط المجموعة في أربع قطاعات رئيسية ، هي قطاع تطوير العقار والقطاع الفندقي والقطاع الإستثماري وأخرى. فيما يلي التحليل القطاعي والذي يتماشى مع التقارير الداخلية المقدمة للإدارة :

الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2019				
المجموع د.ك	أخرى د.ك	القطاع الإستثماري د.ك	القطاع الفندقي د.ك	قطاع تطوير العقار د.ك
9,800,535	356,857	378,919	6,568,734	2,496,025
(55,957)				
(208,246)				
12,335				
(250,863)				
(62,166)				
(30,487)				
9,205,151				
(4,705,331)	3,640	(213,116)	(3,439,480)	(1,056,375)
295,544,422	1,090,167	6,103,362	22,429,348	265,921,545
(259,012,112)	(422,787)	(48,122,752)	(18,058,597)	(192,407,976)

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

17. تابع/ معلومات القطاعات

المجموع د.ك	الثلاثة أشهر المنتهية في 31 مارس 2018				قطاع تطوير العقار د.ك
	أخرى د.ك	الإستثماري د.ك	القطاع الفندقي د.ك	القطاع الإستثماري د.ك	
17,584,877	164,049	197,508	7,135,923	10,087,397	ايرادات القطاع
(68,750)					ناقصا : ايرادات أتعاب وعمليات
(54,779)					ايرادات فوائد
(40,520)					ايرادات اخرى
17,420,828					الايادات كما في بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
(777,117)	-	(313,620)	(104,418)	(359,079)	خسارة القطاع للفترة
287,046,236	863,021	12,113,383	14,007,203	260,062,629	أصول القطاع
(218,582,989)	(214,616)	(31,073,418)	(6,112,102)	(181,182,853)	خصوم القطاع

18. معاملات مع أطراف ذات صلة

تمثل الأطراف ذات الصلة في الشركة الام الرئيسية والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وأطراف اخرى ذات صلة ،كالشركات التابعة للشركة الام الرئيسية (شركات تابعة) والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة حصصاً رئيسية أو بإمكائهم ممارسة تأثير ملموس أو سيطرة مشتركة عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

ان المعاملات الهامة مع اطراف ذات صلة المدرجة ضمن المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة هي كما يلي :

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع:
1,827,937	1,819,016	1,689,497	مبالغ مستحقة من أطراف ذات صلة اخرى (ايضاح 7)
16,218,149	16,390,539	16,435,239	مبالغ مستحقة الى المساهمين الرئيسين (سابقا الشركة الأم الرئيسية)
30,065,449	46,222,557	48,850,146	مبالغ مستحقة الى أطراف ذات صلة أخرى
5,209,370	4,494,591	4,517,173	قرض مساهمين ممنوح لشركة زميلة

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

18. تابع / معاملات مع اطراف ذات صلة

الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	الثلاثة اشهر المنتهية في 31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك
68,750	68,750
79,410	79,026
128,038	226,076

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
ايرادات أتعاب وعمولات
تكاليف تمويل

مكافآت الادارة العليا للمجموعة
مزاياء قصيرة الأجل للموظفين

ان ارصدة الاطراف ذات الصلة القائمة في نهاية الفترة / السنة نتيجة المعاملات المالية مدرجة ضمن بند "مستحق من اطراف ذات صلة" و "مستحق الى اطراف ذات صلة".

المبلغ المستحق من اطراف اخرى ذات صلة لا يحمل فائدة وليس له تاريخ محدد للسداد.

المبلغ المستحق الى الاطراف الاخرى ذات الصلة يتضمن سلفة قصيرة الاجل بمبلغ 8,297,894 د.ك (31 ديسمبر 2018: 9,587,090 د.ك و 31 مارس 2018: 8,187,111 د.ك) تحمل فائدة بمعدل 2.75% الى 4.25% سنويا فوق معدل الخصم لدى بنك الكويت المركزي دون تواريخ محددة للسداد والارصدة المتبقية البالغة 56,987,491 د.ك (31 ديسمبر 2018 : 36,635,467 د.ك و 31 مارس 2018 : 21,878,338 د.ك) لا تحمل اي فائدة وليس لها أي شروط سداد محددة .

19. ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

19.1 فئات الأصول والخصوم المالية

يمكن تصنيف القيم المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع على النحو التالي:

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	أصول مالية :
2,527,282	2,392,025	2,392,025	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر - أدوات حقوق ملكية
5,209,370	4,229,785	4,517,173	بالتكلفة المطفأة قرض مساهمين ممنوح لشركة زميلة
26,060,675	34,494,591	33,600,481	ذمم مدينة واصول اخرى (ايضاح 9)
4,036,060	56,448,479	5,339,835	النقد والتقد المعادل
35,306,105	95,172,855	43,457,489	
37,833,387	97,564,880	45,849,514	مجموع الأصول المالية

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

19. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

19.1 تابع / فئات الأصول والخصوم المالية

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
120,396,975	168,926,898	116,015,932	خصوم مالية (بالتكلفة المطفأة) :
6,310,022	8,137,348	8,191,349	قروض لأجل
46,283,598	62,613,096	65,285,385	حجوزات دائنة
42,025,140	54,904,881	55,518,250	مستحق الى أطراف ذات صلة
			ذمم دائنة وخصوم أخرى
215,015,735	294,582,223	245,010,916	مجموع الخصوم المالية

19.2 قياس القيمة العادلة

تمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع اصل او دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. ويرأى ادارة المجموعة، فان المبالغ المدرجة لجميع الاصول والخصوم المالية الاخرى والتي هي مدرجة بالتكلفة المطفأة تعتبر مقاربة لقيمها العادلة. تقوم المجموعة بقياس الاصول غير المالية كالعقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة كل سنة بتاريخ التقرير.

19.3 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الاصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجموع يتم تصنيفها الى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
 - مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات والمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار) . و
 - مستوى 3 : معطيات الموجودات والمطلوبات التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).
- المستوى الذي تصنف ضمنه الاصول والخصوم يتم تحديده بناء على ادنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت الى قياس القيمة العادلة.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفه المجمعة

19. تابع / ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

19.3 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

ان الأصول المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع يتم تصنيفها الى التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 مارس 2019	مستوى 1	مستوى 2	مستوى 3	مجموع الاصول
اصول مالية بالقيمة العادلة:	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر				
- استثمارات محلية - اسهم غير مسعرة	-	-	34,469	34,469
- استثمارات اجنبية - اسهم غير مسعرة	-	-	2,357,556	2,357,556
مجموع الأصول	-	-	2,392,025	2,392,025
31 ديسمبر 2018				
اصول مالية بالقيمة العادلة:				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر				
- استثمارات محلية - اسهم غير مسعرة	-	-	34,469	34,469
- استثمارات اجنبية - اسهم غير مسعرة	-	-	2,357,556	2,357,556
مجموع الأصول	-	-	2,392,025	2,392,025
31 مارس 2018				
اصول مالية بالقيمة العادلة:				
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر				
- استثمارات اجنبية - اسهم غير مسعرة	-	-	2,527,282	2,527,282
مجموع الأصول	-	-	2,527,282	2,527,282

ان الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيم العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة / سنة التقرير السابقة، باستثناء الاستثمار الذي كان يعتبر بالتكلفة ناقصاً هبوط القيمة والآن يتم تحديد قيمته العادلة بناء على تقنيات التقييم.

تابع / ايضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

19. تابع/ ملخص الأصول والخصوم المالية حسب الفئة وقياس القيمة العادلة

19.3 تابع/ التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

المستوى الثالث - قياسات القيمة العادلة

ان قياس المجموعة للأصول والخصوم المالية المصنفة في المستوى (3) تستخدم تقنيات تقييم تستند الى مدخلات غير مبنية على البيانات السوقية المعلنة. كما يمكن تسوية الادوات المالية ضمن هذا المستوى من الارصدة الافتتاحية الى الارصدة الختامية على النحو التالي:

31 مارس 2018 (غير مدقق) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدقق) د.ك	
1,851,525	1,851,525	2,392,025	الرصيد في بداية الفترة / السنة
(63,976)	-	-	التغير في القيمة العادلة
-	739,730	-	المحول من استثمار في شركة زميلة
(7,310)	(203,180)	-	المحول إلى ذمم مدينة أخرى
-	3,950	-	اضافات خلال الفترة / السنة
747,043	-	-	محول من استثمار مدرج بالتكلفة
2,527,282	2,392,025	2,392,025	الرصيد في نهاية الفترة / السنة

20. التزامات رأسمالية والتزامات طارئة

التزامات انفاق رأسمالي

قامت المجموعة في 31 مارس 2019 بالالتزام بأن تستثمر في الأموال الإضافية المتوقعة المطلوبة لبناء العديد من المشاريع العقارية في كل من دبي (الإمارات العربية المتحدة) وجنوب افريقيا . إن حصة المجموعة من الأموال اللازمة لتمويل تلك المشاريع هي كالتالي:

31 مارس 2018 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2018 (مدققة) د.ك	31 مارس 2019 (غير مدققة) د.ك	
12,537,977	4,740,851	3,751,768	انفاق رأسمالي مقدر ومتعاقد عليه لانشاء عقارات قيد التطوير
23,262	33,431	447,706	وعقارات للمتاجرة
3,630,471	5,287,006	5,323,395	ضمانات تمويل
16,191,710	10,061,288	9,522,869	شيكات مؤجلة مصدرة (ايضاح 16)

تتوقع المجموعة أن تمول التزاماتها للانفاق المستقبلي من المصادر التالية :

- بيع عقارات للمتاجرة
- الدفوعات المقدمة من العملاء.
- سداد السلف المقدمة للمساهمين والشركات ذات العلاقة
- الإقتراض إذا دعت الحاجة.

21. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة للفترة السابقة لتناسب مع عرض البيانات المالية للفترة الحالية. إن إعادة التصنيف ليس له اثر على النتائج المعلنة، اجمالي الاصول وحقوق الملكية السابق تسجيله.