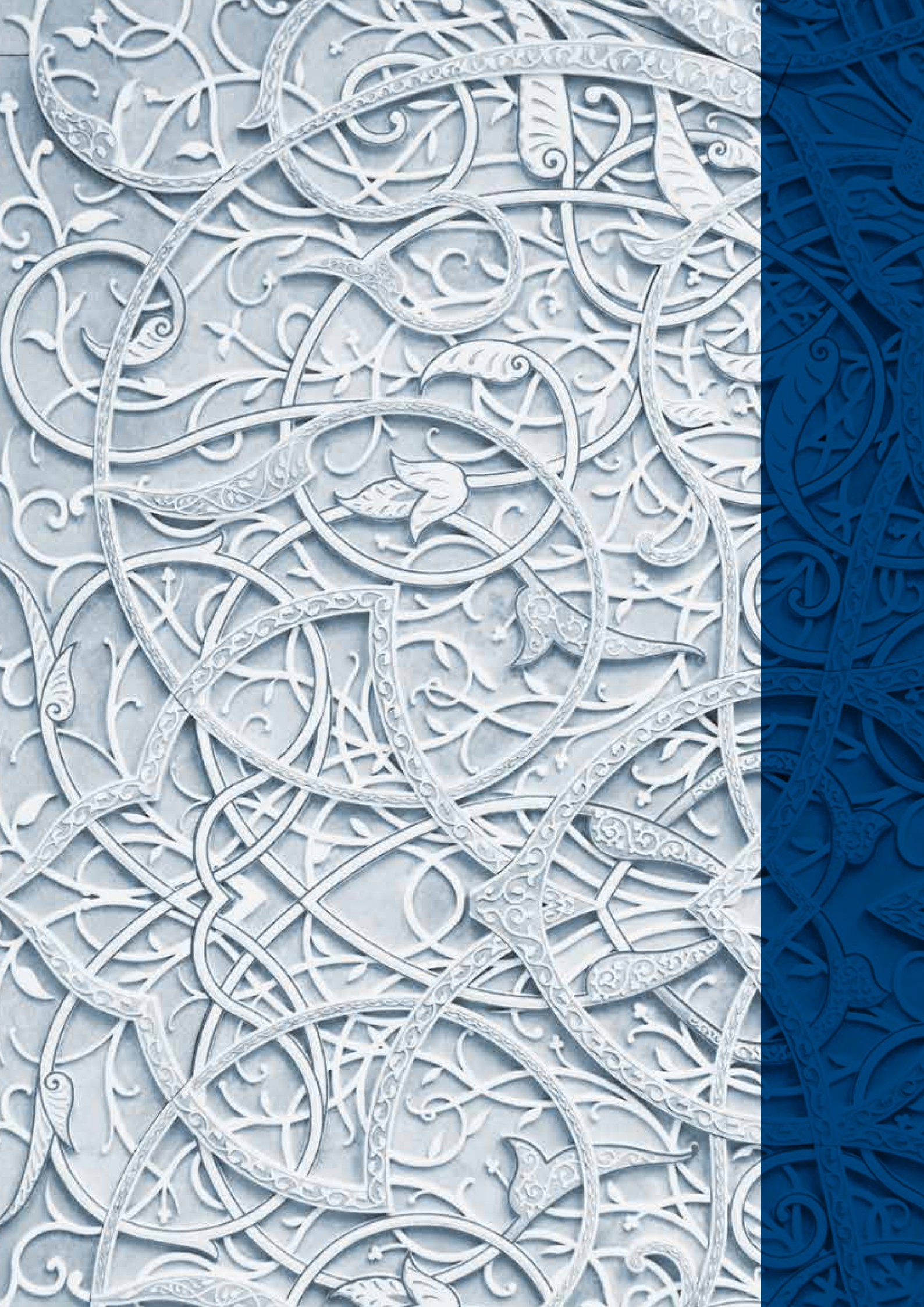




التقرير السنوي 2013

آفاق جديدة لنجاحات أكيدة





- 7 • مشروع برج 25 فبراير
- 9 • مشروع أسكباد
- 10 • تقرير مجلس الإدارة
- 12 • تقرير هيئة الفتوى و الرقابة الشرعية
- 13 • تقرير مراقبي الحسابات
- 16 • بيان الدخل المجمّع
- 19 • بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمّع
- 20 • بيان التدفقات النقدية
- 21 • إيضاحات حول البيانات المالية المجمّعة



25
فبراير
FEBRUARY

الرؤية

بتصميم يجسد الحاضر والمستقبل يجمع برج 25 فبراير بين بناء شاهق وخدمات متميزة وبين بيئة عمل معاصرة يعززها الموقع المتميز للمشروع الذي يحمل اسم مناسبة عالية هما ذكرى عيد الاستقلال.

ومع خصائصه المميزة من موقع فريد (يطلق عليه الآن الوسط التجاري) والذي يقع وسط أكثر شوارع منطقة شرق نشاطاً. ومن اسم يخلد تاريخ استقلال الكويت، يعد البرج نموذجاً فريداً بما يوفره من خدمات لرجال الأعمال وإطلالة ساحرة تعانق سماء الكويت.

المواصفات

يرتقي المشروع ببرج على مساحة من الأرض (قدرها) 1000 م² ليشتغل على 34 دوراً ويضم مكاتب بمساحات ما بين 280 إلى 320 م²، إضافة إلى 6 مصاعد كهربائية .

مواصفات عالمية

لقد تم دراسة المساحات المخصصة للمكاتب التجارية داخل البرج بعناية وذلك لضمان تلبية احتياجات المؤسسات العاملة من كافة الشرائح المتوسطة والكبيرة منها إضافة إلى تلك التي تتطلب توفير أحدث الخدمات التكنولوجية في عملها.

ويضم البرج المشروع آخر ما توصلت إليه التكنولوجيا الحديثة بدءاً من شبكة الإنترنت والإتصالات والفاكس وأنظمة الحماية ومكافحة الحريق المصممة كجزء من المبنى، فضلاً عن أسلوب البناء الحديث المتطور وجودة النشيطيات النهائية المتوافقة مع أحدث معايير الحداثة والتطور.

معايير السلامة

إجراءات الأمن وأنظمتها في الداخل والخارج تواكب أعلى المعايير العالمية، ولا تقتصر على كاميرات المراقبة في جميع أنحاء البرج بل يتضمنه أحدث أنظمة الحرائق والإنذار المبكر، فضلاً عن خدمات الحراسة على مدار 24 ساعة في اليوم.



ESCAPADE

Les Résidences

bien vivre, bien être

في أجمل موقع من «ديفون ليه بان» في الجمهورية الفرنسية وبمحاذاة الحدود السويسرية، يلفت انتباهك ذلك المجمع السكني الفاخر في محيط يمتلىء بالخصوصية التي ينشدها كل من يعشق الهدوء وكل من يهوى تأمل مناظر الطبيعة الخلابة ليرتاح في سكن تشهد أريجائه شروق الشمس وغروبها بكل تفاصيلها، فيأتي هارياً من صخب الحياة اليومية، مسرعاً إلى ذلك المجمع الذي يتردد اسمه مباشرة بعد منتجع المدينة الرئيسي، إنه «إسكاباد..» منتجعك الخاص.

«اسكاباد» هو مجمع فريد عبارة عن مجموعة من الفلل والوحدات السكنية حيث يتألف من 3 فيلات فاخرة ذات إطلالة فريدة على الجبال الرائعة، إضافة إلى 6 منازل «تاونهاوس» تحيط بها المناظر الطبيعية الخلابة، فضلاً عن 8 شقق ذات تشطيب عالي المستوى تعلوها 4 شقق «باننهاوس» يضمها مبنى من 3 طوابق.

وكما هي العطللة الأوروبية التي يقضيها أصحابها بعيداً عن المنزل، «اسكاباد» هو الخيار الأفضل والأفضل، حيث المساحات الخضراء والاسترخاء والراحة بعيداً عن ضغوطات الحياة، وحيث تضيء روعة الريف الأوروبي إحساساً بدفء الحياة العائلية والأسرية في المنزل ولكن هذه المرة بعيداً عن المنزل.

و «اسكاباد» هو المشروع الأول من نوعه كمجمع سكني بهذا التصميم الفريد في ديفون ليه بان حيث وسائل الترفيه الرائعة والمثيرة سواءً ممرات المشاة، الاستراحات، حمام السباحة بنظام التدفئة للكبار، ملاعب الأطفال الآمنة ومواقف للسيارات الموجودة داخل محيط المجمع من أجل خصوصية كاملة.

«اسكاباد»... عش سعيدياً... تغدو سليماً.

الإخوة المساهمون،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

انقضى العام 2013 الذي شهد تراجعاً في الاقتصاد العالمي مجدداً، بعد أن كان تحسناً قليلاً خلال العام 2011، والنصف الأول من العام 2012، واحتدمت أزمة الديون السيادية في العديد من دول العالم، وفرضت الغالبية العظمى من هذه الدول حالة تقشف شديدة، ونجم عن ذلك اضطرابات كثيرة، وكادت أكثر من دولة أن تعلن إفلاسها، حيث تراجعت معدلات نمو أغلبها.

أما محلياً، فقد تمكن سوق الكويت للأوراق المالية في العام 2013 من تحقيق مكاسب جيدة نسبياً على مستوى مؤشرات الثلاث وخصوصاً المؤشر السعري الذي استفاد من عمليات المضاربة التي شكلت سمة تداولات هذا العام حيث تركزت على الاسهم الصغيرة في الغالب.

وأقل المؤشر السعري عند مستوى 7,549 نقطة مسجلاً ارتفاعاً نسبته 27.22% عن العام السابق، فيما بلغت نسبة نمو المؤشر الوزني مع نهاية تداولات آخر يوم من العام 2013 إلى 8.43% مغلقاً عند مستوى 452.8 نقطة.

قطاع البنوك

قطاع البنوك يكاد يكون أفضل القطاعات الاقتصادية خلال العام 2013، فقد تعافى هذا القطاع بشكل كبير في 2013، وعلى الرغم من استمرار المخصصات التحوطية في الضغط على هذا القطاع، فإنه شهد نمواً في الائتمان والودائع بصورة كبيرة.

وبشكل عام، شهد الائتمان المصري نمواً جيداً خلال 2013، حيث ارتفع حجم القروض الإجمالي في القطاع المصري بأكثر من 7 في المائة خلال الأشهر التسعة الأولى من 2013، مسجلاً نحو 28 مليار دينار خلال الفترة المذكورة، في حين سجل النمو الائتماني 5.5 في المائة لكامل عام 2012.

سوق العقار المحلي

بالرغم مما شهده العالم من أزمات اقتصادية وغيرها من الأزمات خلال هذا العام، إلا أن النتائج انعكست إيجاباً فيما يبدو على سوق العقار الكويتي، حيث بدأ واضحاً انفراد هذا السوق بمزايا عن القطاعات الأخرى سواء على مستوى العوائد أو الإيرادات والمخاطر وباعتباره الملاذ الآمن حالياً لأي مستثمر.

فعلى الرغم من كل تلك التقارير والحقائق الاقتصادية التي تدق ناقوس الخطر لما ينبغي اتخاذه من إجراءات تصحيحية لحماية الاقتصاد الكويتي والدفع باتجاه زيادة الاستثمار المحلي وخلق الفرص الاستثمارية، إلا أن ذلك لم يؤثر في سوق العقار المحلي بكافة قطاعاته التي استمرت وتيرة نشاطها في التزايد معلنة حالة من التحدي والثبات في وجه العواصف الاقتصادية المتتالية.

لقد كانت حصيلة العام 2013 إيجابية على المستوى العقاري، إذ ارتفعت سيولة السوق إلى نحو 3935.8 مليون دينار كويتي، أي ما نسبته 18.0% مقارنة بسيولة عام 2012 البالغة 3334.6 مليون دينار كويتي. وجاءت سيولة عام 2013 في الترتيب الثاني، خلال الـ 13 سنة الفائتة، بدءاً من عام 2000 وانتهاء بعام 2013.

وقد حققت سيولة نشاط السكن الخاص ارتفاعاً في عام 2013، فارتفع نصيب السكن الخاص من سيولة السوق، وكالات وعقوداً، إلى نحو 1944 مليون دينار كويتي، بينما انخفضت مساهمته النسبية إلى نحو 49.4% من سيولة السوق حيث كان نصيبه نحو 55.6% من سيولة السوق في عام 2012. وبلغت نسبة ارتفاع سيولة نشاط السكن الخاص نحو 4.9%، مقارنة بعام 2012. وارتفعت تداولات نشاط السكن الاستثماري، إلى نحو 1522 مليون دينار كويتي، مع ارتفاع في نسبة مساهمته من سيولة السوق، إلى نحو 38.7% في عام 2013، فيما كان نصيبه نحو 35.7% من سيولة السوق في عام 2012، وبلغت نسبة ارتفاع سيولة نشاط السكن الاستثماري نحو 28.0%، مقارنة بعام 2012.

وقد استحوذ نشاط السكن الخاص والاستثماري على ما نسبته 88.1% من سيولة سوق العقار، في عام 2013، تاركين نحو 11.1% من السيولة للقطاع التجاري، مقارنة بنحو 8.0% في عام 2012، ونحو 0.8% للمخازن، وهي نسبة عام 2012 نفسها. وارتفع معدل قيمة الصفقة الواحدة، في نهاية عام 2013، للسكن الخاص، لتصل إلى نحو 290.7 ألف دينار كويتي، من مستوى 224.7 ألف دينار كويتي في عام 2012، بينما ارتفع معدل الصفقة الواحدة، للسكن الاستثماري، بشكل كبير، إلى نحو 838.6 ألف دينار كويتي، من نحو 727.2 ألف دينار كويتي، بينما انخفض، معدل الصفقة الواحدة في التجاري، إلى نحو 2.8 مليون دينار كويتي، بعد أن كان 3.4 مليون دينار كويتي، في عام 2012، وارتفع المعدل العام للصفقة في تداولات القطاع العقاري كلها في عام 2013 بنسبة 35.8%.

الأخوة الأفاضل،

بالرغم من التحسن النسبي الذي اتسمت به بعض القطاعات في السوق المحلي خلال هذا العام، إلا أن أيماً من ذلك لا يرتقي إلى درجة يمكن معها التفاؤل بحصول نمو اقتصادي واضح وملمس على مستوى الدولة، فبينما كانت هذا القطاعات تسجل نمواً نسبياً، كان الوضع الاقتصادي العام يسير في الاتجاه المعاكس، إذ سجل العام 2013 انخفاضاً في المؤشرات الاقتصادية على الرغم من الفوائض المالية الضخمة التي تحققت الدولة منذ أكثر من 13 عاماً، والتي يفترض أن يتم توجيهها لتتبع مصادر الدخل واحتواء الانفاق الجاري ولجم الهدر المستمر في الميزانية العامة.

مستقبلاً أو بيعه وزيادة إنتاجية البعض الآخر.

وأما فيما يتعلق باستثمارات الشركة المالية، فالشركة لا تزال مستمرة في خطتها ونهجها السابقين نحو تقليص حجم هذه الاستثمارات إلى أقصى حد ممكن وهو ما يتضح جلياً في حجم هذه الاستثمارات حالياً مقارنة بما كانت عليه في السابق، ويأتي ذلك في إطار مساعي الشركة لتركيز جهودها في ممارسة أنشطتها العقارية بما يكفل لها أصولاً ثابتة وآمنة وعوائد مستقرة ومجدية في ذات الوقت.

هذا وقد بلغ صافي الربح عام 2013 مبلغ 1,617,813 دينار كويتي مقارنة مع عام 2012 الذي بلغت الخسارة فيه آنذاك (1,374,994) دينار كويتي، كما حقق العائد على رأس المال أرباحاً قدرها 4.22 فلس للسهم في عام 2013 مقارنة بخسارة قدرها (3.59) فلس للسهم عام 2012 وبلغت القيمة الدفترية 89.53 فلس للسهم عام 2013 مقارنة بـ 85.26 فلس للسهم في عام 2012.

كما بلغ إجمالي الإيرادات والمصروفات لعام 2013 مبلغ 6,899,951 دينار كويتي ومبلغ (5,282,138) دينار كويتي على التوالي.

وختاماً.. نود أن نتوجه بالشكر الجزيل إلى الجهاز الإداري والتنفيذي للشركة وجميع المسؤولين والعاملين فيها على جهودهم المخلصة، والشكر موصول إلى الإخوة الأفاضل أعضاء هيئة الرقابة الشرعية والسادة مدققي الحسابات.

كما نجدد الامتنان والشكر إلى جميع الإخوة المساهمين الذين منحونا ثقتهم ودعمهم خلال الفترة السابقة سائلين الله أن يوفقنا لما فيه مصلحة الشركة.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

توقعات العام 2014

يتوقع أن يستمر السوق العقاري بالإرتفاع خلال العام 2014 بسبب معدل الطلبات المتزايد في مقابل شح كبير في المعروض بالإضافة الى ارتفاع نسبة السيولة في السوق المحلي الامر الذي سينسحب على جميع انواع العقار السكني والاستثماري والتجاري.

لقد ارتفعت اسعار العقار بشكل كبير بعد ان شهدت أسعار الاراضي والبنائيات ارتفاعاً قياسياً خلال العام 2013 حيث اقترب سعر المتر المربع للأراضي السكنية من سعر الأراضي الاستثمارية في بعض المناطق الحيوية في وقت تعتبر فيه الاسعار السائدة هي الاعلى منذ عام 2008 كما شهدت العقارات التجارية نشاطاً ملحوظاً خلال العام 2013 لم يسبق له مثيل منذ الازمة الاقتصادية التي ضربت العالم قبل خمسة أعوام حيث يتوقع أن تستمر أسعار الايجارات بالارتفاع.

الأخوة الأفاضل،

عام مضى تخلله الكثير من الأزمات كما أسلفنا، تحديات وصعاب، إصرار وتحدي، وأمل في النجاح، كل ذلك تحملناه معاً في سبيل تحقيق الأهداف التي رسمناها في بداية هذا العام والأعوام التي مضت، وقد تمكنا بحمد الله وتوفيقه من إنجاز جزء كبير منها، وأملنا يستمر مع استمرار التحديات، ولن نكل أو نمل حتى يتحقق الهدف الذي نصبناه أمام أعيننا طيلة السنوات الخمس الماضية، وهو إعادة دفعة هذه الشركة باتجاه البحث عن فرص واستثمارات تعود على الشركة ومساهميها بإيرادات عالية، تحقق تطلعات القائمين عليها وترضي طموح مساهميها، وذلك من خلال تدوير بعض الأصول وتسييل البعض الآخر إضافة إلى زيادة سيولة الشركة من خلال البحث عن مصادر جديدة للتمويل، عدا عن الانطلاق إلى أفاق إقليمية خليجية لزيادة الاستثمار في هذه الدول حيث تتوافر فرص استثمارية جيدة، وحيث يمكن تحقيق عوائد مالية أعلى مما هي عليه حالياً.

وفي سبيل تحقيق ذلك فقد قامت «تجارة» خلال العام 2013 بخطوات محلية وإقليمية ناجحة في هذا الاتجاه، فعلى المستوى المحلي تم بيع مجمع كليفز الواقع في السالمية على شارع الخليج العربي، كما تم بيع البرج 26 فبراير في منطقة شرق والمكون من 17 طابقاً، إضافة إلى بيع مشروعها السكني في منطقة الجابرية، وقد تكلت جميع عمليات البيع السابقة بأرباح جيدة جداً.

أما إقليمياً، فقد قامت الشركة بالتخارج من محفظة عقارية لأرض بمساحة مليون متر مربع تقريباً في مدينة الرياض بالملكة العربية السعودية.

أما باقي عقارات الشركة الموجودة في مناطق عدة داخل الكويت فهي تسيير بشكل جيد جداً وبنسب إشغال عالية وهي عقارات مدرة وواعدة. وبالنسبة لاستثمارات الشركة العقارية في الخارج، فإنها مستقرة وتسير وفق ما يرسم لها من تقديرات مستقبلية، حيث نأمل في تطوير بعضها



**تقرير هيئة الرقابة الشرعية
للفترة من 2013/01/01 إلى 2013/12/31**

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

إلى مساهمي: شركة التجارة والاستثمار العقاري.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

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

إننا في هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة قد راقبنا ودققنا العقود المتعلقة بالمعاملات والأنشطة التي طرحتها الشركة خلال الفترة من 2013/01/01 إلى 2013/12/31 ولقد قمنا بالمراقبة والمراجعة الواجبة لإبداء الرأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، وكذلك بالفناوى والقرارات والمبادئ والإرشادات المحددة التي تم إصدارها من قبلنا، أما مسؤوليتنا فتتخصص في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بذلك بناء على تدقيقنا.

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

في رأينا أن العقود والوثائق والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة من 2013/01/01 إلى 2013/12/31 ، والتي اطلعنا عليها، قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية، ونحيطكم علماً بأن الشركة لا تقوم بإخراج الزكاة نيابة عن المساهمين.

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

هيئة الرقابة الشرعية

د/علي إبراهيم الراشد
عضو هيئة الرقابة الشرعية

د/عيسى زكي عيسى
عضو هيئة الرقابة الشرعية

أ.د/ عبدالعزيز القصار
رئيس هيئة الرقابة الشرعية

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين إلى حضرات السادة المساهمين شركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (عامة)

Rödl
Middle East
برقان-محاسبون عالميون
على الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت
الشرق - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور التاسع
تلفون: 6-22464574 / 3-22426862
فاكس: 22414956
البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodme.com
www.rodme.com

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق بريد رقم 74 الصفاة الكويت الصفاة 13001
ساحة الصفاة, برج بيتك, الطابق 18-21, شارع أحمد الجابر
هاتف: 22955000/22452880
فاكس: 22456419
البريد الإلكتروني: kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/me

مسؤولية مراقبي الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2012 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة 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 بسبب الغش أو الخطأ.

Rödl
Middle East
برقان-محاسبون عالميون
على الحساوي وشركاه

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

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، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها كافية ومناسبة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي التدقيق.

الرأي

في رأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012 وعن أدائها المالي وتدقيقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

علي عبدالرحمن الحساوي

مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان - محاسبون عالميون

وليد عبد الله العصيمي

سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

بيان الدخل المجموع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات
1,965,082	1,822,233	إيرادات إيجارات
-	34,561	إيرادات خدمات أخرى وإيرادات تشغيل
(378,566)	(369,647)	مصروفات تشغيل عقارات
-	3,198,000	8 أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
340,100	1,643,003	8 أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة
<u>1,926,616</u>	<u>6,328,150</u>	صافي الربح من عقارات استثمارية
-	1,246,305	6 أرباح محققة من بيع مخزون عقارات
-	(168,428)	6 خسارة انخفاض قيمة مخزون عقارات
-	<u>1,077,877</u>	صافي الربح من مخزون عقارات
(60,596)	(78,960)	خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(218,607)	2,491	أرباح (خسائر) محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
237,594	-	أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(703,101)	(532,023)	7 خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(23,828)	-	خسارة بيع شركة زميلة
9,251	6,830	إيرادات من محفظة استثمارات عقارية
<u>(759,287)</u>	<u>(601,662)</u>	صافي خسائر الاستثمار
(819,436)	(832,723)	مصروفات إدارية
-	(197,152)	مخصص انخفاض قيمة مدينين
-	(2,700,461)	12 مخصص دعوى قضائية
347,893	3,074,029	ربح التشغيل
(1,764,627)	(1,492,636)	تكاليف تمويل
(10,486)	91,794	أرباح (خسائر) تحويل عملات أجنبية
52,226	3,792	إيرادات أخرى
<u>(1,374,994)</u>	<u>1,676,979</u>	ربح السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة
-	41,924)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(17,242)	الزكاة
<u>(1,374,994)</u>	<u>1,617,813</u>	ربح (خسارة) السنة
<u>فلس (3.59)</u>	<u>4.22 فلس</u>	5 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

بيان الدخل الشامل المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات
(1,374,994)	1,617,813	
(690,271)	(483,643)	
(25,580)	-	
703,101	532,023	7
(12,750)	48,380	
85,722	(25,898)	
72,972	22,482	
(1,302,022)	1,640,295	

ربح (خسارة) السنة
بنود سوف يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل المجمع:
موجودات مالية متاحة للبيع:

- صافي الخسائر غير المحققة
- محول إلى بيان الدخل المجمع من البيع
- خسارة انخفاض القيمة المحولة إلى بيان الدخل المجمع

فروق تحويل عملات أجنبية من عمليات أجنبية

إجمالي الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة

بيان المركز المالي المجموع في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات
1,852,453	2,214,372	
286,628	3,222,400	
155,095	-	
6,460,571	4,480,973	6
734,034	250,391	7
60,459,231	37,421,129	8
6,996	3,909	
<u>69,955,008</u>	<u>47,593,174</u>	
38,446,256	38,446,256	9
47,418	47,418	
3,640,756	3,640,756	10
2,793,231	2,793,231	10
142,253	142,253	
38,334	86,714	
(116,623)	(142,521)	
(52,984)	(52,984)	11
<u>(12,157,487)</u>	<u>(10,539,674)</u>	
<u>32,781,154</u>	<u>34,421,449</u>	
2,975,440	4,613,427	12
33,855,797	8,168,507	13
342,617	389,791	
<u>37,173,854</u>	<u>13,171,725</u>	
<u>69,955,008</u>	<u>47,593,174</u>	

الموجودات

الأرصدة لدى البنوك والنقد
مدينون ومدفوعات مقدماً
موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

مخزون عقارات

موجودات مالية متاحة للبيع

عقارات استثمارية

عقار ومعدات

مجموع الموجودات

حقوق الملكية والمطلوبات

حقوق الملكية

رأس المال

علاوة إصدار أسهم

احتياطي قانوني

احتياطي عام

احتياطي خيارات شراء أسهم

التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة

احتياطي تحويل العملات الأجنبية

أسهم خزينة

خسائر متراكمة

إجمالي حقوق الملكية

المطلوبات

دائنون ومصروفات مستحقة

دائنون تمويل إسلامي

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إجمالي المطلوبات

مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

طارق فريد العثمان

نائب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي

الشيخ علي عبد الله الخليفة الصباح

رئيس مجلس الإدارة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	
المجموع	خسائر متراکمة	أسهم خزينة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	التغيرات المتراکمة في التقيمة العادلة	احتياطي خيارات شراء أسهم	احتياطي عام	احتياطي قانوني	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی	دینار کویٹی
32,781,154	(12,157,487)	(52,984)	(116,623)	38,334	142,253	2,793,231	3,640,756	47,418	38,446,256	38,446,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,617,813	1,617,813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22,482	-	-	(25,898)	48,380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,640,295	1,617,813	-	(25,898)	48,380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34,421,449	(10,539,674)	(52,984)	(142,521)	86,714	142,253	2,793,231	3,640,756	47,418	38,446,256	38,446,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34,083,176	(10,782,493)	(52,984)	(202,345)	51,084	142,253	2,793,231	3,640,756	47,418	38,446,256	38,446,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,374,994)	(1,374,994)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
72,972	-	-	85,722	(12,750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(1,302,022)	(1,374,994)	-	85,722	(12,750)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
32,781,154	(12,157,487)	(52,984)	(116,623)	38,334	142,253	2,793,231	3,640,756	47,418	38,446,256	38,446,256	-	-	-	-	-	-	-	-	-

الرصيد في 1 يناير 2013
ربح السنة
إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة
للسنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2013
الرصيد في 1 يناير 2012
خسارة السنة
(خسائر) إيرادات شاملة أخرى
إجمالي (الخسائر) الإيرادات الشاملة للسنة

الرصيد في 31 ديسمبر 2012

بيان التدفقات النقدية المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات
(1,374,994)	1,617,813	
27,485	6,783	
54,076	59,810	
-	168,428	6
-	(1,246,305)	
(340,100)	(1,643,003)	8
-	(3,198,000)	
(9,251)	(6,830)	
218,607	(2,491)	
60,596	-	
-	78,960	
(237,594)	-	
703,101	532,023	7
23,828	-	
1,764,627	1,492,636	
-	197,152	
-	2,700,461	12
10,486	(91,794)	
900,867	665,643	
(99,321)	(3,126,281)	
-	2,851,599	
304,663	78,626	
(1,831,384)	(632,196)	
(725,175)	(162,609)	
(9,056)	(12,636)	
(734,231)	(175,245)	
(3,268)	(3,696)	
-	-	
480,093	-	
8,176	-	
(12,391)	-	8
-	27,810,000	
93,837	-	
566,447	27,806,304	
(200,000)	(25,700,000)	
(1,505,709)	(1,640,499)	
(1,705,709)	(27,340,499)	
(1,873,493)	290,560	
18,963	71,359	
3,706,983	1,852,453	
1,852,453	2,214,372	

أنشطة العمليات

ربح (خسارة) السنة

تديلات غير نقدية لمطابقة ربح (خسارة) السنة بصافي التدفقات النقدية:

استهلاك

مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

خسارة انخفاض قيمة مخزون عقارات

ربح محقق من بيع مخزون عقارات

أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة

أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية وفقاً للقيمة العادلة

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

(أرباح) خسائر بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة

من خلال الأرباح أو الخسائر

انخفاض قيمة موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع

خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع

خسارة بيع شركة زميلة

تكاليف تمويل

مخصص انخفاض قيمة مدينين

مخصص دعوى قضائية

(ربح) خسارة تحويل عملات أجنبية

التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:

مدينون ومدفوعات مقدما

مخزون عقارات

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

دائنون ومصروفات مستحقة

التدفقات النقدية المستخدمة في العمليات

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة العمليات

أنشطة الاستثمار

شراء عقار ومعدات

شراء موجودات مالية متاحة للبيع

المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

إضافات إلى عقارات استثمارية

المحصل من بيع عقارات استثمارية

المحصل من بيع شركة زميلة

صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار

أنشطة التمويل

سداد دائني تمويل إسلامي

تكاليف تمويل مدفوعة

صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل

صافي الزيادة (الانقص) في الأرصدة لدى البنوك والنقد

صافي فروق تحويل عملات أجنبية

الأرصدة لدى البنوك والنقد في بداية السنة

الأرصدة لدى البنوك والنقد في نهاية السنة

1. معلومات حول الشركة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة التجارة والاستثمار العقاري ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 وفقاً لقرار أعضاء مجلس الإدارة في 10 مارس 2014.

تم اعتماد البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 من قبل مساهمي الشركة الأم خلال الجمعية العمومية السنوية المنعقدة في 5 مايو 2013.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية مغلقة تم تسجيلها وتأسيسها بالكويت في 18 أبريل 1983. تعمل المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية، وتضطلع بالأنشطة التالية:

- شراء وبيع الأراضي والعقارات ومبادلتها وإقامة المباني والمجمعات التجارية والسكنية وإيجارها واستئجارها.
- إدارة عقارات وأملاك الغير داخل الكويت وخارجها.
- بيع وشراء الأوراق المالية الخاصة بالشركات التي تزاوّل أعمالاً مماثلة.
- تطوير وبناء العقارات الخاصة بالمجموعة لحسابها ولحساب الغير.
- أعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للمجموعة بما في ذلك الأعمال المدنية والميكانيكية وأعمال تكييف الهواء بما يكفل حماية كافة المباني والعقارات.
- الاستثمار في الأسهم والاستثمارات الأخرى.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص.ب. 5655 الصفاة 13057 الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية في 26 سبتمبر 2005.

تم إصدار قانون الشركات في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 («قانون الشركات») والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. تم لاحقاً تعديل قانون الشركات بتاريخ 27 مارس 2013 بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 (المرسوم). في 6 أكتوبر 2013، تم نشر اللائحة التنفيذية للقانون الجديد المعدل الصادرة في 29 سبتمبر 2013 في الجريدة الرسمية. وفقاً للمادة رقم (3) من اللائحة التنفيذية، فإنه يتعين على الشركات توفيق أوضاعها مع القانون الجديد المعدل خلال سنة واحدة من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية.

2. السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

أساس الإعداد

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن قياس الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والعقارات الاستثمارية والموجودات المالية المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

2.2 أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2013.

يتم تجميع الشركات التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحيازة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة تقرير الشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند على حدة من خلال إضافة البنود المماثلة للموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح.

تتعلق الخسائر في الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى لو أدت إلى رصيد عجز.

يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، حسبما هو مناسب.

إن تفاصيل الشركات التابعة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة كما يلي:

الأنشطة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية		اسم الشركة
		2012	2013	
التجارة العامة	الكويت	98%	98%	شركة مدار الكويت للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م.
العقارات	المملكة العربية السعودية	95%	95%	شركة تلال العقارية ذ.م.م.
العقارات	فرنسا	100%	100%	شركة التجارة فرنسا ش.م.ل.

إن بعض الحصص محتفظ بها من قبل أطراف ذات علاقة الذين أكدوا كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد من هذه الحصص.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق. تقوم المجموعة بتقييم ترتيبات إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل كشركة أساسية أو كوكيل. وانتهت إلى أنها تعمل على أنها منشأة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها.

يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

إيرادات التأجير

تتم المحاسبة عن إيرادات التأجير الناتجة عن عقود التأجير التشغيلي على العقارات الاستثمارية باستخدام طريق القسط الثابت على مدى فترات عقود التأجير.

إيرادات من محفظة استثمارات عقارية

تتحقق الإيرادات من محفظة استثمارات عقارية عندما يثبت حق المجموعة في استلام الدفعات.

بيع مخزون عقارات

يتم تحقق الإيرادات من بيع مخزون العقارات عندما تنتقل كافة مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري، عادةً عند تسليم العقارات.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل التي تتعلق مباشرة بحيازة أو إنشاء أصل يحتاج إنشاؤه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المزمع له أو بيعه يتم رسملتها كجزء من تكلفة ذلك الأصل . يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم استكمال كافة الأنشطة الضرورية لتجهيز الأصل للاستخدام المزمع له أو البيع . تسجل تكاليف التمويل الأخرى كمصروف في الفترة التي يتم تكبدها خلالها .

تحتسب تكاليف التمويل المرسملة باستخدام المتوسط الموزون لتكلفة الاقتراض بعد التعديل لغرض الاقتراض المرتبط بتطوير محدد . عند ارتباط الاقتراض بتطورات محددة، فإن المبلغ المرسل يمثل إجمالي تكاليف التمويل المتكبدة على تلك القروض ناقصاً أي إيرادات استثمار ناتجة عن الاستثمارات المؤقتة . يتم رسملة تكاليف التمويل اعتباراً من بداية أعمال التطوير حتى تاريخ الإتمام الفعلي . يتم تعليق رسملة تكاليف الاقتراض في حالة توقف نشاط التطوير لفرات طويلة . يتم رسملة تكاليف التمويل أيضاً في تكلفة الشراء لموقع عقار يتم حيازة بشكل محدد لغرض التطوير ، ولكن فقط عندما تكون الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل لإعادة التطوير قيد التنفيذ .

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية . تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول ، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة . بالنسبة لكل عملية دمج أعمال ، يقوم المشتري بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة . تدرج تكاليف الحيازة كمصروفات عند تكبدها .

عندما تقوم المجموعة بحيازة أعمال ، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدرة لغرض تحديد التصنيف والتخصيص المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيازة . يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقد الأصلي من قبل المشتري .

عند تحقيق دمج الأعمال في مراحل ، فإن القيمة العادلة في تاريخ الحيازة لحصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة كما في تاريخ الحيازة من خلال بيان الدخل المجمع .

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة .

إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصل أو التزام ، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في بيان الدخل المجمع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى . عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية ، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية .

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المحقق للحصص غير المسيطرة عن صافي قيمة الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المحتملة . إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها ، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجمع .

بعد التسجيل المبدئي ، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة . لغرض اختبار انخفاض القيمة ، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال ، من تاريخ الحيازة ، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد للمجموعة التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات .

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزءاً من العمليات بداخل الوحدة ، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات . يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيمة النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد .

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق

1- الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 ك «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر وقروض ومدنيين أو كاستثمارات محتفظ بها حتى الاستحقاق أو كموجودات مالية متاحة للبيع أو كمشتقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة ، متى كان ذلك مناسباً . تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية عند التحقق المبدئي .

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

1- الموجودات المالية (تتمة) التحقق المبدئي والقياس (تتمة)

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالعاملة، في حالة الاستثمارات غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن شراء أو بيع الموجودات المالية الذي يتطلب تسليم موجودات خلال إطار زمني منصوص عليه بموجب لوائح أو عرف السوق (متاجرة الطريقة العادية) يسجل في تاريخ المتاجرة (أي التاريخ التي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل).

تشمل الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والتقدم والمدينين والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

قروض ومدينين

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة غير مدرجة في سوق نشط. بعد القياس المبدئي، يتم قياس هذه الموجودات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة العائد الفعلي المعدل بخسائر انخفاض القيمة، إن وجد. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الموجودات المالية 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. تصنف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها لأغراض المتاجرة»، إذا تم حيازتها بغرض البيع أو إعادة الشراء في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الاستثمارات المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجموع. تصنف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الاستثمار الموثقة. تدرج الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة، باستثناء المشتقات، لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة لسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تعتمد إعادة التصنيف إلى قروض 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 بيان الدخل وعند استخدام خيار القيمة العادلة عند التصنيف، لا يمكن إعادة تصنيف هذه الأدوات بعد التحقق المبدئي.

موجودات مالية متاحة للبيع

تتضمن الموجودات المالية المتاحة للبيع أسهم وأوراق دين مالية. إن الاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع هي تلك غير المصنفة كمحتفظ بها للمتاجرة ولا المصنفة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. إن الاستثمارات في هذه الفئة هي تلك التي يكون هناك نية للاحتفاظ بها لمدة غير محددة والتي يمكن أن يتم بيعها لتلبية احتياجات السيولة أو استجابة للتغيرات في ظروف السوق.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة كتغيرات متراكمة في القيمة العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم بيع الاستثمار أو عند تحديد وجود انخفاض في قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت شطب الأرباح والخسائر المتراكمة من التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة وإدراجها في بيان الدخل المجموع. إن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها، يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

1- الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

موجودات مالية متاحة للبيع (تتمة)

تقوم المجموعة بتقييم الموجودات المالية المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت لا تزال هناك نية لبيع موجوداتها المالية المتاحة للبيع على المدى القريب. إذا لم تستطع المجموعة، وذلك في حالات نادرة، المتاجرة بهذه الموجودات المالية نتيجة للسوق غير النشطة والتغير بصورة جوهرية في نية الإدارة لبيعها في المستقبل القريب، يجوز للمجموعة أن تختار إعادة تصنيف هذه الموجودات المالية. تكون إعادة التصنيف إلى قروض ومدنيين مسموح به عندما تقابل الموجودات المالية تعريف قروض ومدنيين أو هناك نية وقدرة للاحتفاظ بهذه الموجودات في المستقبل القريب أو حتى الاستحقاق. يتم السماح بإعادة التصنيف إلى فئة محتفظ به حتى الاستحقاق فقط عندما يكون لدى المنشأة القدرة والنية على الاحتفاظ بالأصل المالي.

بالنسبة للأصل المالي المعاد تصنيفه من فئة المتاحة للبيع، فإن أي أرباح أو خسائر سابقة من هذا الأصل فإن المبلغ المدرج للقيمة العادلة في تاريخ إعادة التصنيف يصبح التكلفة المطفأة الجديدة مع إطفاء أي أرباح أو خسائر سابقة على الأصل المدرجة ضمن حقوق الملكية في الأرباح أو الخسائر على مدى العمر المتبقي للاستثمار باستخدام معدل الفائدة الفعلية. كما يتم أيضاً إطفاء أي فرق بين التكلفة المطفأة الجديدة والتدفقات النقدية المتوقعة على مدى العمر المتبقي للأصل باستخدام معدل الفائدة الفعلية. إذا تم لاحقاً تحديد أن الأصل قد انخفضت قيمته، فإن المبلغ المسجل في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفه إلى بيان الدخل المجموع.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو ما ينطبق عليه ذلك أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عندما:

- الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل انتهت صلاحيته.
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب «القبض والدفع» واما (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

2- انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي إجراء تقييم لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل إيجابي على أن أصل مالي أو مجموعة أصول مالية قد تخفض قيمتها. تخفض قيمة أصل مالي أو مجموعة أصول مالية فقط إذا ما توفر دليل موضوعي على انخفاض القيمة كنتيجة لوقوع حدث واحد أو أكثر بعد التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة») ويكون لحدث (أحداث) الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية التي يمكن قياسها 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 احتمال التعرض لخطر الإفلاس أو الاضطرابات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى انخفاض ملحوظ في التدفقات النقدية المستقبلية مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية التي ترتبط بحدوث حالات الإخفاق.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة مستقلة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد 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 بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

2- انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة (تتمة)
إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبيدها بعد).

يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص انخفاض القيمة ويتم تسجيل مبلغ خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. وفي حالة زيادة أو نقص مبلغ خسائر الانخفاض في القيمة المقدرة في سنة لاحقة بسبب وقوع حدث بعد تسجيل الانخفاض، فإن خسارة الانخفاض في القيمة المسجلة سابقاً تزيد أو تنقص عن طريق تعديل حساب المخصص. إذا تم استرداد مشطوبات مستقبلية بعد ذلك، يتم إضافة الاسترداد إلى بيان الدخل المجموع.

موجودات مالية متاحة للبيع
بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بتقييم إذا ما كان يوجد دليل موضوعي على أن استثمار أو مجموعة من الاستثمارات قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير ومستمر في القيمة العادلة للاستثمار أقل من تكلفتها. إن تقييم ما إذا كان الانخفاض «كبير» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و«مستمر» مقابل الفترة التي تكون فيها القيمة العادلة أقل من التكلفة الأصلية. إذا كان هناك دليل على الانخفاض في القيمة، فإن الخسائر المتراكمة - التي يتم قياسها بالفرق بين تكاليف الحيازة والقيمة العادلة الحالية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة من تلك الاستثمارات والمدرجة سابقاً في بيان الدخل المجموع- يتم استبعادها من الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج في بيان الدخل المجموع. لا يتم عكس خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم في بيان الدخل المجموع وتقييد الزيادة في قيمتها العادلة بعد الانخفاض في القيمة مباشرة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

بالنسبة لأدوات الديون المصنفة كأدوات مالية متاحة للبيع، يتم تقييم انخفاض القيمة استناداً إلى نفس المعايير بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة. ولكن، يمثل المبلغ المسجل لانخفاض القيمة الخسائر المتراكمة التي يتم قياسها بالفرق بين التكلفة المطفأة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أي خسارة من انخفاض القيمة المسجلة سابقاً في بيان الدخل المجموع.

3- المطبوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطبوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «مطبوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر وقروض وسلف أو كمشترقات مصنفة كأدوات تغطية في تغطية فعالة، متى كان ذلك مناسباً. تحدد الشركة الأم تصنيف مطبوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة المطبوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة السلف، زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة.

تشمل المطبوبات المالية للمجموعة الحسابات الدائنة و دائنات التمويل الإسلامي والصكوك الإسلامية.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطبوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

دائنون

يقيد الدائنون عن المبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

دائنون بموجب تمويل إسلامي

يمثل دائنات الإجارة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب اتفاقيات إجارة أو تأجير. يدرج دائنات الإجارة بإجمالي الحد الأدنى لدفعات دائني الإجارة بالصافي بعد أي تكاليف مؤجلة.

يمثل دائنات التورق المبلغ المستحق على أساس التسوية المؤجلة للموجودات المشتركة بموجب ترتيبات صكوك. يدرج التورق المستحق بمجموع مبلغ المستحقات ناقصاً الربح المستحق المؤجل.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية- التحقق المبدئي والقياس اللاحق (تتمة)

3- المطلوبات المالية (تتمة)

يُدرج دائنو المراهبة بإجمالي المبلغ المستحق بالصافي بعد الربح المستحق المؤجل.

يتم تسجيل ربح المراهبة المستحق وتكاليف الإجارة على أساس نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت.

صكوك إسلامية

إن الصكوك الإسلامية هي التزام دين تعاقدي يلتزم المصدر بموجبه بالالتزام دفع الأرباح والمبادئ المتفق عليها، في تواريخ محددة، والتي بموجبها يطالب حاملي هذه الصكوك بملكية غير موزعة في الأصل المشار إليه.

عدم التحقق

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

4- مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وصافي المبلغ المبين في بيان المركز المالي إذا كانت هناك حقوق قانونية حالية قابلة للتنفيذ لمقاصة المبالغ المعترف بها وتوجد نية السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

مخزون عقارات

يحتفظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشائها لغرض البيع في مسار العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كمخزون ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على تكلفة شراء العقار والتكاليف الأخرى المتكبدة فيما يتعلق بإنشاء أو تطوير العقار حتى يتم تجهيزه في الحالة اللازمة لإتمام عملية البيع.

تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع المقدر في المسار الطبيعي للأعمال، استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية وتخصم بالقيمة الزمنية للأموال، متى كانت جوهرياً، ناقصاً أي التكاليف حتى الإنجاز أو التكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستنثي من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي تعكس ظروف السوق في تاريخ التقارير المالية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع للسنة التي تنشأ فيها. يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل خبراء تقييم عقارات مستقلين باستخدام أساليب تقييم معروفة.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار استثماري إلى عقار يشغله مالك، فإن التكلفة المقدرة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة في تاريخ تغيير الاستخدام. إذا تحول العقار الذي يشغله مالك إلى عقار استثماري، فإن المجموعة تقوم بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المبينة في «عقار ومعدات» حتى تاريخ تغيير الاستخدام.

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

رسملة تكاليف الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل الذي يستغرق فترة أساسية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المد له أو البيع كجزء من تكاليف الموجودات ذات الصلة. يتم تحميل كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة حدوثها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفائدة والتكاليف الأخرى التي تتكبدها المنشأة فيما يتعلق باقتراض الأموال.

استثمارات في شركات زميلة

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في شركة زميلة ضمن بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً التغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. الشهرة المتعلقة بشركة زميلة تدرج ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو يتم اختبارها بصورة مفردة لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير تم إدراجه ضمن حقوق الملكية للشركة الزميلة مباشرة، تقيد الشركة حصتها في أية تغيرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح أو الخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة لمجموعة في الشركة الزميلة.

تعتبر الحصة في نتائج الشركة الزميلة خاصة بمساهمي الشركة الزميلة ولذلك فإن الربح بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس تاريخ التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصحح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري قيد خسارة انخفاض في القيمة إضافية لاستثمار المجموعة في شركات زميلة. تحدد المجموعة في تاريخ كل بيانات مالية ما إذا كان يوجد دليل موضوعي على الانخفاض في قيمة الاستثمار في شركة زميلة. في حالة حدوث الانخفاض، تحتسب المجموعة مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة والقيمة الدفترية ويتحقق المبلغ في «حصة في نتائج شركة زميلة» ضمن بيان الدخل المجمع.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الاستثمار المتبقي وفقاً لقيمه العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمنحصلات من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقار ومعدات

يدرج العقار والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة.

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهرت تلك المؤشرات، وإذا كانت هذه القيم الدفترية مسجلة بأكثر من المبالغ الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى القيمة الممكن استردادها.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال بند من بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للعنصر المستبدل أو المشطوب. ويتم فقط رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تحقق زيادة المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلقة بها. وتتحقق كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع عند تكبدها.

معاملات المدفوعات بالأسهم

إن المدفوعات بالأسهم هي مصروفات يتم تسجيلها عند شراء المجموعة لبضائع أو خدمات مقابل أسهم أو حقوق في أسهم («معاملات التسوية بالأسهم») أو مقابل موجودات أخرى ذات قيمة تعادل عدد الأسهم أو الحقوق في الأسهم («معاملات تسوية نقدية»).

يتلقى موظفو المجموعة (بما فيهم أعضاء مجلس الإدارة) مكافآت في صورة معاملات مدفوعات بالأسهم حيث يقدم الموظفون خدمات مقابل أسهم أو حقوق في أسهم («معاملات التسوية بالأسهم»).

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمت)

معاملات التسوية بالأسهم

تتحقق تكلفة معاملات التسوية بالأسهم مع الزيادة المقابلة في احتياطات رأس المال الأخرى في حقوق الملكية على مدى الفترة التي يتم خلالها الوفاء بشروط الأداء و/ أو الخدمة. تدرج المصروفات المتراكمة المحققة لمعاملات التسوية بالأسهم بتاريخ كل تقرير مالي إلى أن يعكس تاريخ الاستحقاق الحد الذي تنتهي عنده فترة الاستحقاق وأفضل تقديرات المجموعة المتاحة لعدد أدوات حقوق الملكية التي سيتم استحقاقها في النهاية. إن التحميل أو الإضافة في بيان الدخل المجمع لرصيد فترة يمثل الحركة في المصروف المتراكم المسجل كما في بداية الفترة ونهايتها.

لا يتم تسجيل مصروف للمنع التي لم يتم استحقاقها بشكل نهائي، باستثناء معاملات التسوية بالأسهم التي يكون استحقاقها مشروطاً بطروف السوق أو عدم الاستحقاق والتي يتم معاملتها كاستحقاق بغض النظر عن استيفاء شروط السوق أو عدم استيفائها على أن يتم استيفاء كافة شروط الأداء الأخرى.

عند تعديل فترات معاملات التسوية بالأسهم، فإن الحد الأدنى للمصروف المدرج يمثل المصروف في حالة عدم تعديل الفترات، في حالة عدم الوفاء بالشروط الأصلية. ويتم تسجيل مصروف إضافي لأي تعديل، الذي يؤدي إلى الزيادة في إجمالي القيمة العادلة لمعاملات المدفوعات بالأسهم، أو أي مزايا أخرى للموظفين حيث يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة في تاريخ التعديل.

عند إلغاء منحة التسوية بالأسهم، يتم معاملتها كما لو كانت مستحقة بتاريخ الإلغاء، ويتم فوراً إدراج أي مصروف للمنحة لم يكن مدرجاً من قبل. وهذا يتضمن أي مزايا حيث لا يتم الوفاء بشروط عدم الاستحقاق في السيطرة للشركة أو الموظف. ولكن، إذا تم استبدال منحة جديدة بدلا من تلك التي تم إلغاؤها، ويتم تصنيفها كمنحة اكتتاب بالتاريخ الممنوحة فيه، يتم معاملة المنح المغلقة والجديدة كتعديل للمنحة الأصلية، كما هو مبين في الفقرة السابقة. يتم معاملة كافة إلغاءات منح معاملات التسوية بالأسهم بشكل متعادل.

أسهم الخزينة

يتم المحاسبة عن أسهم الشركة الأم الخاصة كأسهم خزينة وتدرج بالتكلفة. عند بيع أسهم الخزينة تسجل الأرباح إلى حساب منفصل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم خزينة). كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب، ويتم تحميل أية خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة لمقابلة أي خسائر مسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات نقدية عن أسهم الخزينة هذه. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصص مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من رواتب الموظفين، إن التزامات الشركة محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروف عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

العملات والأرصدة

تقيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة للعملة الرئيسية بتاريخ التقارير المالية. وتؤخذ كافة الفروق إلى بيان الدخل المجمع.

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

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

شركات المجموعة

في تاريخ التقارير المالية، يتم تحويل القيمة الدفترية في الشركات التابعة الأجنبية إلى عملة العرض للشركة الأم بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحويل الحصة في نتائج تلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف الموزون للسنة. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج المبلغ المؤجل المتراكم المسجل في حقوق الملكية الخاصة بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجمع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً.

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

عقود التأجير

إن عقود التأجير حيث تحول المجموعة معظم مخاطر ومزايا ملكية الأصل هي عقود تأجير تمويلي.

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تحول المجموعة معظم مخاطر ومزايا ملكية الأصل كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المكتوبة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير. يتم إدراج الإيجارات المحتملة كإيرادات في الفترة التي يتم اكتسابها فيها.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس بعض الأدوات المالية والأدوات المالية والموجودات غير المالية كعقارات استثمارية بالقيمة العادلة في نهاية كل فترة تقارير مالية. كما يتم الإفصاح عن الأدوات المالية التي قياسها بالتكلفة المضافة في البيانات المالية. تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- في حالة عدم وجود سوق رئيسي، في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب وجود إمكانية وصول المجموعة إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة من قبل المجموعة. يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام افتراضات من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة. يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوي له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوي له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم تتناسب مع الظروف وتتاح لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة وزيادة استخدام المدخلات الملحوظة الملائمة إلى الحد الأقصى وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة؛
- المستوى 2: أساليب تقييم ملحوظة يكون بها أقل مستوي من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و
- المستوى 3: أساليب تقييم غير ملحوظة لا يكون بها أقل مستوي من المدخلات والذي يمثل تأثير جوهري على قياس القيمة العادلة.

2.3 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية على أساس مستمر/متكرر، تحدد المجموعة ما اذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذو التأثير الهام على القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

يتضمن الإيضاح 20 على تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية بالإضافة إلى تفاصيل حول كيفية قياسها.

معلومات القطاع

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة حيث يقدم منتجات أو خدمات (قطاع أعمال) أو يقدم منتجات أو خدمات ضمن بيئة اقتصادية محددة (قطاع جغرافي) ويتعرض لمخاطر ومنافع مختلفة عن غيره من القطاعات.

2.4 التغييرات في السياسات المحاسبية معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة

إن السياسات المحاسبية المستخدمة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة، باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية:

معيير المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») إلى الأرباح أو الخسائر في فترة مستقبلية (على سبيل المثال، عند الاستبعاد أو التسوية) بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. نتج عن التعديل تغييرات على عرض الإيرادات الشاملة الأخرى.

المعيير الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10، الذي يسري اعتباراً من 1 يناير 2013، محل إرشادات التجميع في معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة؛ والأمور التي تم إثارتها في لجنة التفسيرات الدائمة - 12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة عن طريق طرح نموذج تجميع فردي ينطبق على كافة الكيانات المؤسسة، استناداً إلى السيطرة بصرف النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها. تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها عندما يكون لها تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها؛ ولديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. لم يكن لتطبيق هذا المعيار أي تأثير مادي على الأداء أو المركز المالي للمجموعة.

المعيير الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 13 الإرشادات حول قياس القيمة العادلة في المراجع المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الحالية بمعيير واحد. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 بتعريف القيمة العادلة كما يقدم إرشادات حول كيفية تحديد القيمة العادلة ويتطلب إفساحات حول قياسات القيمة العادلة. ولكن، لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 المتطلبات المتعلقة بتحديد البنود التي يجب قياسها أو الإفصاح عنها وفقاً للقيمة العادلة.

لم يكن لتطبيق تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13 أي تأثير مادي على قياسات القيمة العادلة للشركة الأم. تم عرض الإفصاحات الإضافية، عند الحاجة إليها في إيضاحات منفصلة تتعلق بالموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمتها العادلة.

3. معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية التالية الصادرة ولكن لم تسر بعد ولم تقم المجموعة بالتطبيق المبكر لها:

المعيير الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

تم إصدار المعيار في نوفمبر 2009 إلا أن مجلس معايير المحاسبة الدولية قرر في اجتماعه المنعقد في يوليو 2013 تأجيل تاريخ السريان الإلزامي للمعيير الدولي للتقارير المالية 9 لأجل غير مسمى. يعمل المعيار على تحسين قدرة مستخدمي البيانات المالية على تقييم مبلغ وتوقيت ودرجة عدم التأكد من التدفقات النقدية المستقبلية للمنشأة من خلال استبدال العديد من فئات تصنيف الأدوات المالية وطرق القياس وانخفاض القيمة ذات الصلة.

3. معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

معياري المحاسبة الدولي 32 مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية توضح هذه التعديلات المقصود بـ «لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة». توضح التعديلات أيضاً معايير أهلية آليات التسوية المتزامنة لبيوت المقاصة لإجراء النقص. تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

ليس من المتوقع أن تؤثر هذه المعايير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة عندما تصبح هذه المعايير والتتحيات والتعديلات سارية المفعول، باستثناء المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الذي سينتج عنه تعديلات و/أو إفصاحات إضافية تتعلق بتصنيف وقياس والمخاطر المرتبطة بالأدوات المالية.

4. الأحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك، فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقدير يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلات جوهرية على قيمة الأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار عند حيازة استثمار سواء كان يجب تصنيفه كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الموجودات المالية كموجودات مالية متاحة للبيع من خلال الأرباح أو الخسائر إذا تم حيازتها بشكل أساسي بغرض تحقيق أرباح على المدى القصير.

يعتمد تصنيف الموجودات المالية كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» على الكيفية التي تراقب بها الإدارة أداء تلك الاستثمارات وعندما لا يتم تصنيفها كـ «محتفظ بها بغرض المتاجرة» ولكن تتوفر لها قيمة عادلة متاحة و تدرج التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع ضمن حسابات الإدارة المنتظمة يتم تصنيفها كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر». يتم تصنيف كافة الاستثمارات الأخرى كموجودات مالية متاحة للبيع.

تصنيف العقارات

تتخذ الإدارة قراراً بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كمخزون عقارات أو عقار استثماري.

تقوم المجموعة بتصنيف العقار كمخزون عقارات إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. وتقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى واحدة مما يلي:

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

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات.

انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

4. الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية

تقوم المجموعة بتقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أحكام وافتراضات هامة مطلوبة لتعكس ظروف السوق بتاريخ التقارير المالية.

5. ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

الأساسية:

تحتسب ربحية (خسارة) السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة).

المخفضة:

تحتسب ربحية (خسارة) السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق تقسيم ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم، المعدل بتأثير تحويل خيارات شراء الأسهم للموظفين، على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية التي قد يتم إصدارها عند تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. لا يوجد لدى الشركة الأم خيارات أسهم قائمة بموجب برنامج خيارات شراء الأسهم للموظفين كما في 31 ديسمبر 2013.

إن المعلومات اللازمة لاحتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية استناداً إلى المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة ناقصاً أسهم الخزينة خلال السنة هي كما يلي:

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي
(1,374,994)	1,617,813
383,442,560	383,442,560
(3.59) فلس	4.22 فلس

ربح (خسارة) السنة

المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة (باستثناء أسهم الخزينة)
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

6. مخزون عقارات

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي
4,706,598	6,460,571
-	309,032
-	(2,200,100)
1,753,973	-
-	(168,428)
-	79,898
6,460,571	4,480,973

القيمة الدفترية في 1 يناير

إضافات

استبعادات

المحول من عقارات استثمارية (إيضاح 8)

خسارة انخفاض القيمة

صافي ربح تحويل عملات أجنبية

القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع مخزون عقارات بالقيمة الدفترية بمبلغ 2,200,100 دينار كويتي لقاء مقابل بمبلغ 3,446,405 دينار كويتي، ما نتج عنه ربح من البيع بمبلغ 1,246,305 دينار كويتي.

بالنسبة لبعض مخزون العقارات، قامت المجموعة بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 168,428 دينار كويتي (2012: لا شيء) في بيان الدخل المجموع، التي تعرضت قيمتها العادلة لانخفاض كبير دون التكلفة.

7. موجودات مالية متاحة للبيع

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
121,600	172,800	أوراق مالية محلية مسعرة
127,587	77,591	أوراق مالية محلية غير مسعرة
484,847	-	محفظة أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
<u>734,034</u>	<u>250,391</u>	

إن أوراق مالية غير مسعرة بمبلغ 77,591 دينار كويتي (2012: 127,587 دينار كويتي) مدرجة بالتكلفة حيث إن القيمة العادلة لا يمكن قياسها بصورة موثوق فيها. وقد قامت الإدارة بمراجعة الأوراق المالية غير المسعرة لغرض تحديد انخفاض القيمة وقد سجلت خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 50,000 دينار كويتي (2012: لا شيء) على هذه الاستثمارات. إن الإدارة ليست على دراية بأية ظروف قد تشير إلى انخفاض إضافي في قيمة تلك الاستثمارات في تاريخ التقارير المالية.

إن الأوراق المالية الأجنبية غير المسعرة ومحفظة الاستثمارات العقارية غير المسعرة بمبلغ لا شيء (2012: 484,847 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة استناداً إلى التقارير الدورية من مدير الاستثمار ذات الصلة. إن خسائر انخفاض القيمة بمبلغ 482,023 دينار كويتي (2012: 703,101 دينار كويتي) تم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

8. عقارات استثمارية

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
61,727,453	60,459,231	القيمة الدفترية في 1 يناير
12,391	-	الإضافات
-	(24,612,000)	الاستبعادات
340,100	1,643,003	أرباح غير محققة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة
(1,753,973)	-	المحول إلى مخزون عقارات
133,260	(69,105)	صافي (خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
<u>60,459,231</u>	<u>37,421,129</u>	القيمة الدفترية في 31 ديسمبر

خلال السنة، قامت المجموعة ببيع عقارات استثمارية بالقيمة الدفترية بمبلغ 24,612,000 دينار كويتي لقاء مقابل بمبلغ 27,810,000 دينار كويتي، ما نتج عنه ربح من البيع بمبلغ 3,198,000 دينار كويتي. استخدمت المجموعة المتحصلات لتسوية دائتي تمويل إسلامي (إيضاح 13).

كما في 31 ديسمبر 2013، كان جزء من العقار الاستثماري بمبلغ لا شيء (2012: 37,571,126 دينار كويتي) محتفظاً به بموجب اتفاقية تأجير تشغيلي.

تم تصنيف قياسات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 للقيمة العادلة، استناداً إلى مدخلات أسلوب التقييم المتبع.

8. عقارات استثمارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقار الاستثماري استناداً إلى تقييمات تم الحصول عليها من قبل مقيمين مستقلين، متخصصين في تقييم هذا النوع من العقارات الاستثمارية. أحد هذين المقيمين هو بنك محلي، الذي قيم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد لبعض العقارات، وباستخدام طريقة تجمع بين طريقة المقارنة السوقية للأراضي وطريقة التكلفة ناقصاً الاستهلاك للمباني من العقارات الاستثمارية. أما المقيم الآخر فهو مقيم محلي ذو سمعة طيبة، الذي قيم العقارات الاستثمارية باستخدام طريقة العائد. ولأغراض التقييم، اختارت الشركة القيمة التي حددها المقيم المحلي المعتمد والتي تمثل القيمة الأقل من بين التقييمين وفقاً لمتطلبات هيئة أسواق رأس المال.

فيما يلي الافتراضات الهامة المستخدمة في التقييم:

2013		
دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	
841	1,701	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
930	1,272	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
10	17	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
6.7%	6.7%	معدل العائد
-	10%	معدل الأماكن الشاغرة
2012		
818	1,391	سعر السوق المقدر للأرض (للمتر المربع) (دينار كويتي)
904	1,125	تكاليف الإنشاء (للمتر المربع) (دينار كويتي)
11	14	متوسط الإيجار الشهري (للمتر المربع) (دينار كويتي)
7.9%	6.5%	معدل العائد
-	10%	معدل الأماكن الشاغرة

تحليل الحساسية

يعرض الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في أهم الافتراضات المتعلقة بتقييم العقار الاستثماري:

دول مجلس التعاون الخليجي دينار كويتي	الكويت دينار كويتي	التغيرات في افتراضات التقييم	
			2013
196,582	833,650	+/- 5%	سعر السوق المقدر للأرض
413,856	2,069,091	+/- 5%	متوسط الإيجار
394,149	832,806	+/- 5%	معدل العائد
413,856	903,584	+/- 5%	معدل المساكن الخالية
			2012
192,737	1,456,700	+/- 5%	سعر السوق المقدر للأرض
405,762	2,235,725	+/- 5%	متوسط الإيجار
386,440	2,872,050	+/- 5%	معدل العائد
405,762	2,996,629	+/- 5%	معدل المساكن الخالية

9. رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي
38,446,256	38,446,256

384,462,560 سهم بقيمة 100 فلس لكل سهم مدفوعة نقداً

10. الاحتياطات

وفقاً لقانون الشركات الكويتي والنظام الأساسي للشركة الأم، ينبغي تحويل نسبة 10% من ربح السنة للمجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة وبعد تسوية الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي القانوني. يحق للمجموعة وقف إجراء هذا التحويل عندما يساوي الاحتياطي أو يتجاوز نسبة 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيعات أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الإيرادات المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للمجموعة، ينبغي تحويل نسبة 5% من ربح المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية وبعد تسوية الخسائر المتراكمة المرحلة، إلى حساب الاحتياطي الاختياري. يحق للمجموعة وقف إجراء هذا التحويل بناءً على قرار أعضاء مجلس الإدارة. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري، طالما يوافق المساهمون خلال الجمعية العمومية على هذا التوزيع.

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل إلى الاحتياطات حيث أن الخسائر المتراكمة المرحلة لم يتم استردادها بالكامل بعد.

11. أسهم خزينة

2012	2013
1,020,000	1,020,000
0.27%	0.27%
40,800	72,420

عدد الأسهم

نسبة الأسهم المصدرة

القيمة السوقية (دينار كويتي)

إن احتياطات الشركة الأم بما يعادل تكلفة شراء أسهم الخزينة تم تخصيصها كاحتياطات غير قابلة للتوزيع في الشركة الأم.

12. دائنون ومصروفات مستحقة

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي
1,503,407	862,352
622,880	482,548
323,521	123,113
361,222	246,854
-	2,700,461
164,410	198,099
2,975,440	4,613,427

مبالغ دائنة ومحتجزة للمقاولين

مصروفات مستحقة

دائنون لقاء حيازة عقارات استثمارية

دفعات مقدماً وتأمينات مستردة

دائنون لقاء دعوى قضائية

دائنون آخرون

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2013

12. دائنون ومصروفات مستحقة (تتمة)

في 2006، أصدرت محكمة الاستئناف حكماً لصالح الشركة في دعوى قضائية بمبلغ 2,700,461 دينار كويتي ومبلغ 1,946,750 دينار كويتي ضد الشركة، وبالتالي، تم عمل تسوية وحصلت الشركة على مبلغ 753,711 دينار كويتي في ذلك التاريخ، ومن ثم لجأ كلا الطرفين إلى محكمة التمييز. لاحقاً لتاريخ التقارير المالية، في 22 يناير 2014، أصدرت محكمة التمييز حكماً على الاستئناف ضد الشركة، وقامت بإلغاء حكم محكمة الاستئناف الذي كان لصالح الشركة. وبالتالي، أصبحت الشركة مطلوبة لسداد قيمة الدعوى الأصلية بمبلغ 2,700,461 دينار كويتي، وتم تسجيل المبلغ ضمن بيان الدخل المجمع للسنة الحالية.

13. دائنو تمويل إسلامي

2013			
إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	
1,160,548	7,389,074	8,549,622	المبلغ الإجمالي
(160,548)	(220,567)	(381,115)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>1,000,000</u>	<u>7,168,507</u>	<u>8,168,507</u>	
2012			
إجارة دينار كويتي	تورق دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي	
30,282,913	9,058,328	39,341,241	المبلغ الإجمالي
(5,282,913)	(202,531)	(5,485,444)	ناقصاً: الربح المؤجل
<u>25,000,000</u>	<u>8,855,797</u>	<u>33,855,797</u>	

قامت الشركة بتسوية اتفاقية الإجارة نقداً وبالكامل، والتي تمثل بيع وتمويل اتفاقيات إعادة تأجير تمويلي تتعلق ببعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 37,571,126 دينار كويتي.

14. برنامج خيار شراء الموظفين للأسهم

تقوم الشركة الأم بتطبيق برنامج خيار شراء الموظفين للأسهم لمكافحة الموظفين على أدائهم. ويطبق هذا البرنامج لفترة 9 سنوات اعتباراً من 1 يناير 2002. إن إجمالي الزيادة في رأس المال للوفاء بمتطلبات البرنامج يجب ألا تتجاوز 10% من رأسمال الشركة الأم في نهاية 2013.

يشمل البرنامج كافة المديرين التنفيذيين بالشركة الذين يتم منحهم خيار الاكتتاب في أسهم تخصص لهم في بداية كل سنة من فترة ثلاث سنوات، يجوز للموظف في نهايتها ممارسة هذا الخيار. إن هذه الخيارات تنتهي بعد فترة ثلاث سنوات من تاريخ المنح. يجوز للموظف ممارسة الخيار في أي وقت خلال فترة الخيار.

في 31 ديسمبر 2013 و 2012، لم يكن هناك خيارات قائمة أو تم منحها أو ممارستها.

15. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع أطراف ذات علاقة، أي المساهمين والموظفين التنفيذيين والإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها بصورة أساسية أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. لا توجد أرصدة في نهاية السنة أو معاملات مع الأطراف ذات علاقة خلال السنة.

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي
236,700	236,700
37,600	39,122
<u>274,300</u>	<u>275,822</u>

مدفوعات الإدارة العليا
رواتب ومكافآت أخرى قصيرة الأجل
مكافآت نهاية الخدمة للموظفين

16. التزامات رأسمالية ومطلوبات طارئة

التزامات رأسمالية
لا يوجد لدى المجموعة التزامات فيما يتعلق باتفاقيات انشاء كما في تاريخ التقارير المالية.

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2013، كان لدى المجموعة مطلوبات طارئة تمثل كتاب ضمان بمبلغ 4,833,000 دينار كويتي (2012: 4,833,000 دينار كويتي) وليس من المتوقع أن تنشأ عنها أي التزامات مادية.

17. معلومات القطاعات

- تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، في وحدتي أعمال بناءً على منتجاتهم وخدماتهم ولديها قطاعي تشغيل لهم سمعة جيدة كما يلي:
- إدارة العقارات وتتضمن الاستثمار والمتاجرة في العقارات وبناء أو تطوير العقارات بغرض بيعها ضمن سياق العمل العادي والخدمات العقارية الأخرى المتعلقة بها.
 - أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى وتتضمن المشاركة في صناديق مالية وعقارية وإدارة متطلبات السيولة لدى المجموعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2013

17. معلومات القطاعات (تمة)

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي
1,863,624	-	-	1,863,624
1,493,977	-	-	1,493,977
1,077,877	-	-	1,077,877
3,198,000	-	-	3,198,000
1,643,003	-	-	1,643,003
(78,960)	-	(78,960)	-
2,491	-	2,491	-
(532,023)	-	(532,023)	-
(5,186,552)	(5,186,552)	-	-
1,617,813	(5,186,552)	(608,492)	7,412,857
47,593,174	3,909	250,391	47,338,874
13,171,725	389,791	-	12,781,934

إيرادات القطاع

نتائج القطاع

صافي ربح من مخزون عقارات
أرباح محققة من بيع عقارات استثمارية
أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من
خلال الأرباح أو الخسائر
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
مصروفات غير موزعة - بالصافي

أرباح (خسارة) القطاع

موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

المجموع دينار كويتي	غير موزعة دينار كويتي	أنشطة الأسهم والاستثمارات الأخرى دينار كويتي	أنشطة الاستثمار العقاري دينار كويتي
1,974,333	-	-	1,974,333
1,595,767	-	-	1,595,767
340,100	-	-	340,100
(60,596)	-	(60,596)	-
(218,607)	-	(218,607)	-
237,594	-	237,594	-
(703,101)	-	(703,101)	-
(23,828)	-	(23,828)	-
(2,542,323)	(2,542,323)	-	-
(1,374,994)	(2,542,323)	(768,538)	1,935,867
69,955,008	6,996	889,129	69,058,883
37,173,854	342,617	-	36,831,237

إيرادات القطاع
نتائج القطاع
أرباح غير محققة من إعادة قياس عقارات استثمارية بالقيمة العادلة
خسائر غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
خسائر محققة من بيع موجودات مالية مدرجة بالقيمة
العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
خسائر انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
خسارة بيع شركة زميلة
مصروفات غير موزعة - بالصافي

أرباح (خسارة) القطاع

موجودات القطاع
مطلوبات القطاع

18. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به داخل المجموعة. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق حيث يتم تقسيم النوع الأخير إلى مخاطر معدل الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم.

هيكل إدارة المخاطر

يتحمل مجلس إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن تحديد ومراقبة المخاطر وعن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

الإدارة التنفيذية

تقوم الإدارة التنفيذية للمجموعة بوضع سياسات إدارة مخاطر المجموعة ورفع توصيات إلى مجلس الإدارة.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر أن تتكبد المجموعة خسارة نتيجة عجز عملائها أو الأطراف المقابلة على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. تدير المجموعة وتراقب مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود على مبلغ المخاطر الذي تقبل المجموعة تحمله للأطراف المقابلة من الأفراد وللتركزات الجغرافية وتركزات قطاعات الأعمال، وعن طريق مراقبة الانكشاف فيما يتعلق بهذه الحدود.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة بما في ذلك الأرصدة لدى البنوك والنقد، ينتج تعرض الشركة لمخاطر الائتمان من تخلف الطرف المقابل عن الالتزام وبخسب يكون الحد الأقصى للتعرض مساوياً للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تحد الشركة من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالأرصدة لدى البنوك من خلال التعامل فقط مع البنوك جيدة السمعة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان دون احتساب أي ضمانات وأي تعزيزات ائتمانية أخرى

يوضح الجدول التالي الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق ببنود بيان المركز المالي المجموع. يتضح أقصى حد انكشاف بالمجموع قبل تأثير التخفيف من خلال استخدام اتفاقيات الضمانات والمقاصة الأساسية (إن وجدت).

مجموع الحد الأقصى للاكتشاف 2012 دينار كويتي	مجموع الحد الأقصى للاكتشاف 2013 دينار كويتي
1,851,060	2,211,563
286,628	3,222,400
<u>2,137,688</u>	<u>5,433,963</u>

النقد والأرصدة لدى البنوك (باستثناء النقد في الصندوق)
مدينون ومدفوعات مقدما

إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان

تركزات مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يمكن تحليل الموجودات المالية للمجموعة، قبل احتساب أي ضمانات محتفظ بها أو تعزيزات ائتمانية أخرى، حسب الأقاليم الجغرافية وقطاعات الأعمال التالية:

2012				2013			
المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إشاءات وعقارات دينار كويتي	الخدمات البنكية والمالية دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	إشاءات وعقارات دينار كويتي	الخدمات البنكية والمالية دينار كويتي
<u>2,137,688</u>	<u>26,894</u>	<u>259,734</u>	<u>1,851,060</u>	<u>5,433,963</u>	<u>111,022</u>	<u>3,111,378</u>	<u>2,211,563</u>

الكويت

18. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت الإدارة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافٍ للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول.

إدارة مخاطر السيولة والتمويل

تحتفظ المجموعة بمحفظة من الموجودات المتنوعة والتي يسهل تسيلها في حالة وقوع حدث توقف التدفقات النقدية بطريقة غير متوقعة.

تحليل المطلوبات المالية حسب الاستحقاقات التعاقدية المتبقية

لقد تم تحديد الاستحقاق التعاقدية للمطلوبات على أساس الفترة المتبقية من تاريخ بيان المركز المالي المجمع إلى تاريخ الاستحقاق التعاقدية. ويتم مراقبة معلومات الاستحقاق من قبل الإدارة للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية. إن معلومات استحقاق المطلوبات في نهاية السنة تستند إلى ترتيبات السداد التعاقدية غير المخصصة أو إلى تقدير الإدارة حول تواريخ الخروج المحددة.

إن معلومات استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة في 31 ديسمبر كان كما يلي:

31 ديسمبر 2013						
المجموع دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	المطلوبات
4,613,427	-	-	4,613,427	-	-	دائنون ومصرفات مستحقة
8,549,622	5,367,717	2,369,000	319,795	-	493,110	دائنو تمويل إسلامي
<u>13,163,049</u>	<u>5,367,717</u>	<u>2,369,000</u>	<u>4,933,222</u>	<u>-</u>	<u>493,110</u>	إجمالي المطلوبات
31 ديسمبر 2012						
المجموع دينار كويتي	أكثر من 3 سنوات دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	6 إلى 12 أشهر دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	المطلوبات
2,975,440	-	-	2,975,440	-	-	دائنون ومصرفات مستحقة
39,341,241	34,966,791	2,713,000	845,862	57,706	757,882	دائنو تمويل إسلامي
<u>42,316,681</u>	<u>34,966,791</u>	<u>2,713,000</u>	<u>3,821,302</u>	<u>57,706</u>	<u>757,882</u>	إجمالي المطلوبات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الربح وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

أ) مخاطر أسعار الأرباح

إن مخاطر أسعار الأرباح هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية نتيجة للتغير في أسعار الفائدة السوقية. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأرباح على اتفاقيات التأجير التي تحمل أرباح متغيرة (إيضاح 13). باستثناء ذلك، تتعامل المجموعة مع الأدوات المالية الإسلامية، وبالتالي لا تتعرض لمخاطر أسعار الأرباح على تسهيلاتهما.

18. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

أ) مخاطر أسعار الأرباح (تتمة)

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع على التغيرات المحتملة المعقولة في أسعار الأرباح مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على ربح (خسارة) السنة دينار كويتي	الزيادة في النقاط الأساسية	
10,000	+/-1%	2013
250,000	+/-1%	2012

ب) مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي.

تدار مخاطر العملات الأجنبية من قبل إدارة الخزينة في الشركة الأم استناداً إلى الحدود التي يضعها مجلس إدارة المجموعة والتقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة والحركات الحالية والمتوقعة في أسعار الصرف. ترى الإدارة أن مخاطر تكبد خسائر كبيرة نتيجة التقلبات في أسعار الصرف لا تزيد عن الحد الأدنى، ولذلك لا تغطي المجموعة انكشافات مخاطر العملات الأجنبية.

إن التأثير على الخسائر (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى حقوق الملكية، نتيجة التغير في أسعار صرف العملات الأجنبية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، كما يلي:

2012		2013		العملة
التأثير على خسارة السنة بالدينار الكويتي	التغير في أسعار العملات بالنسبة المئوية %	التأثير على خسارة السنة بالدينار الكويتي	التغير في أسعار العملات بالنسبة المئوية %	
157,808	+/-3%	140,055	+/-3%	دولار أمريكي

ج) مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدار مخاطر أسعار الأسهم من قبل إدارة الاستثمارات المباشرة في الشركة الأم. تنتج مخاطر أسعار الأسهم غير المدرجة من المحفظة الاستثمارية للمجموعة. تدير المجموعة المخاطر من خلال توزيع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية.

إن التأثير على حقوق الملكية (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر) وأرباح المجموعة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل كما في 31 ديسمبر) نتيجة التغير المحتمل في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هي كما يلي:

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة في 31 ديسمبر 2013

18. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السوق (تتمة)

ج) مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

2012			2013			مؤشرات السوق
التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على خسارة السنة دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم %	التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	التأثير على خسارة السنة دينار كويتي	التغيرات في أسعار الأسهم %	
12,459	3,807	+/-5	12,519	-	+/-5	الكويت
-	3,948	+/-5	-	-	+/-5	دول مجلس التعاون الخليجي
24,242	-	+/-5	-	-	+/-5	أخرى

فيما يتعلق بالموجودات المالية المتاحة للبيع غير المسعرة المدرجة بالتكلفة (إيضاح 7)، فإن تأثير التغيرات في أسعار الأسهم لا يمكن تحديدها بصورة موثوق منها نتيجة لعدم توفر قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات.

19. 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 الأعضاء.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. باستثناء استخدام معدل الاقتراض لمراقبة رأس المال، لم يتم إجراء تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2013 و31 ديسمبر 2012.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة المستحق للبنوك والدائنين والمصروفات المستحقة ناقصاً النقود والنقد المعادل. يتضمن رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
2,975,440	4,613,427	دائنون ومصروفات مستحقة
33,855,797	8,168,507	دائنو تمويل إسلامي
(1,852,453)	(2,214,372)	ناقصاً: نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>34,978,784</u>	<u>10,567,562</u>	صافي الدين
32,781,154	34,421,449	حقوق الملكية
<u>32,781,154</u>	<u>34,421,449</u>	إجمالي رأس المال
<u>67,759,938</u>	<u>44,989,011</u>	رأس المال وصافي الدين
<u>52%</u>	<u>23%</u>	معدل الاقتراض

20. قياسات القيمة العادلة

فيما يلي مقارنة من حيث الفئة للقيمة الدفترية والقيمة العادلة للأدوات المالية للمجموعة، والمدرجة في البيانات المالية:

المجموع دينار كويتي	مستوى: 3 دينار كويتي	مستوى: 1 دينار كويتي
250,391	77,591	172,800
250,391	77,591	172,800

كما في 31 ديسمبر 2013

موجودات مالية متاحة للبيع

المجموع دينار كويتي	مستوى: 3 دينار كويتي	مستوى: 1 دينار كويتي
155,095	78,961	76,134
734,034	612,434	121,600
889,129	691,395	197,734

كما في 31 ديسمبر 2012

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
موجودات مالية متاحة للبيع

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013، لا توجد أي تحويلات بين قياسات المستوى 1 والمستوى 2 للقيمة العادلة، ولا توجد تحويلات إلى أو من قياسات المستوى 3 للقيمة العادلة.

21. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد استحقاق الموجودات والمطلوبات على أساس التاريخ المتوقع لاستردادها أو سدادها. إن قائمة الاستحقاق للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والاستثمار في شركات زميلة يتم تحديدها بناء على تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات المالية.

إن معلومات استحقاق الموجودات والمطلوبات هي كما يلي:

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 5 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي
2,214,372	-	-	2,214,372
3,222,400	-	3,222,400	-
4,480,973	-	4,480,973	-
250,391	250,391	-	-
37,421,129	37,421,129	-	-
3,909	3,909	-	-
47,593,174	37,675,429	7,703,373	2,214,372
4,613,427	-	4,613,427	-
8,168,507	8,168,507	-	-
389,791	389,791	-	-
13,171,725	8,558,298	4,613,427	-

31 ديسمبر 2013

الموجودات

أرصدة لدى البنوك ونقد
مدينون ومدفوعات مقدماً
مخزون عقارات
موجودات مالية متاحة للبيع
عقارات استثمارية
عقار ومعدات

إجمالي الموجودات

المطلوبات

دائنون ومصروفات مستحقة
دائنو تمويل إسلامي
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إجمالي المطلوبات

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
في 31 ديسمبر 2013

21. تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات (تتمة)

31 ديسمبر 2012

المجموع دينار كويتي	سنة إلى 3 سنوات دينار كويتي	3 إلى 12 شهراً دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
1,852,453	-	-	1,852,453	الموجودات
286,628	-	286,628	-	أرصدة لدى البنوك ونقد
155,095	-	155,095	-	مدنيون ومدفوعات مقدماً
6,460,571	-	6,460,571	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
734,034	734,034	-	-	مخزون عقارات
60,459,231	60,459,231	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
-	-	-	-	عقارات استثمارية
6,996	6,996	-	-	استثمار في شركات زميلة
69,955,008	61,200,261	6,902,294	1,852,453	عقار ومعدات
2,975,440	-	2,975,440	-	إجمالي الموجودات
33,855,797	33,855,797	-	-	المطلوبات
342,617	342,617	-	-	دائنون ومصروفات مستحقة
37,173,854	34,198,414	2,975,440	-	دائنو تمويل إسلامي
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
				إجمالي المطلوبات

