شركة المزايا القابضة ش.م.ك.
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2012

مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
علي عويد رخيص
عضو في المجموعة الدولية للمحاسبة

صندوق بريد : 27387 الصفاة
13134 - دولة الكويت
تليفون : 22423415 (965)
فاكسملي : 22423417 (965)

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

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة مساهمي
شركة المزايا القابضة ش.م.ك.

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة المزايا القابضة ش.م.ك. ("الشركة الأم") وشركتها 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 إدارة الشركة الأم 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.

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 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.

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

العيبان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

مكتب الواحة
لتدقيق الحسابات
علي عويد رخيص

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة مساهمي
شركة المزايا القابضة ش.م.ك. (تتمة)

الراي

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 وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

امور أخر

لقد تم تدقيق البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 من قبل مدققين آخرين الذين عبروا عن رأس غير متحفظ حول تلك البيانات المالية بتاريخ 28 مارس 2012.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الام تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لاغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له والنظام الاساسي للشركة الام وانه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي الام على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الام.

علي عويد رخيص
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 72
عضو في المجموعة الدولية للمحاسبة

وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

28 مارس 2013

الكويت

العيبان والعصيمي وشركاهم

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2012

	إيضاحات	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
الموجودات			
موجودات غير متداولة			
الشهرة	7	2,266,732	3,091,732
عقار ومعدات		160,913	129,703
عقارات استثمارية	8	74,474,146	73,856,672
استثمار في شركات محاصة	9	4,548,739	3,221,917
استثمار في شركات زميلة	10	14,082,064	13,568,654
موجودات مالية متاحة للبيع	11	12,894,223	16,334,617
		108,426,817	110,203,295
موجودات متداولة			
عقارات محتفظ بها للمتاجرة	12	93,788,246	107,372,223
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	13	5,446,486	10,931,762
النقد والنقد المعادل	14	13,391,425	23,542,732
		112,626,157	141,846,717
مجموع الموجودات		221,052,974	252,050,012
حقوق الملكية والمطلوبات			
حقوق الملكية			
رأس المال	15	64,931,977	64,931,977
علاوة إصدار أسهم	15	21,655,393	79,760,732
احتياطي قانوني	17	9,680,212	9,646,725
احتياطي اختياري	17	6,745,292	6,711,805
احتياطي القيمة العادلة		927,863	327,700
أسهم خزينة	16	(21,788,181)	(21,788,181)
احتياطيات أخرى		(369,033)	(369,033)
احتياطي تحويل عملات أجنبية		487,818	463,648
أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)	15	1,016,207	(58,105,339)
حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام		83,287,548	81,580,034
الحصص غير المسيطرة		4,552,280	5,286,562
مجموع حقوق الملكية		87,839,828	86,866,596
المطلوبات			
مطلوبات غير متداولة			
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		336,911	286,890
قروض لأجل	18	31,000,000	38,000,000
		31,336,911	38,286,890
مطلوبات متداولة			
قروض لأجل	18	7,000,000	4,500,000
دائنو وكالة ومرابحة	19	8,500,000	8,500,000
مقابل مؤجل من حيازة عقارات	20	3,947,108	3,866,170
دفعات مقدمة من عملاء		62,069,979	70,727,302
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	21	17,443,352	36,331,212
حسابات مكشوفة لدى البنوك	14	2,915,796	2,971,842
		101,876,235	126,896,526
إجمالي المطلوبات		133,213,146	165,183,416
مجموع حقوق الملكية والمطلوبات		221,052,974	252,050,012

رشيد يعقوب النفيسي
رئيس مجلس الإدارة

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

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

	إيضاحات	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
إيرادات من بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة		29,301,615	84,842,960
إيرادات تأجير		2,843,665	1,608,759
صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات	22	1,356,697	1,212,769
الإيرادات		33,501,977	87,664,488
تكلفة بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة		(23,592,161)	(59,361,095)
تكاليف تأجير		(931,638)	(767,490)
تكلفة الإيرادات		(24,523,799)	(60,128,585)
مجمل الربح		8,978,178	27,535,903
مصروفات عمومية وإدارية		(2,781,900)	(2,727,606)
مصروفات تسويق		(119,654)	(107,000)
أتعاب خدمات مهنية		(318,004)	(267,407)
استهلاك		(93,706)	(202,093)
صافي التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية	8	(1,965,753)	(11,239,341)
صافي عكس (تحميل) خسارة انخفاض قيمة عقارات محتفظ بها للمتاجرة	12	1,312,868	(18,760,205)
انخفاض قيمة الشهرة	7	(825,000)	-
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	28	(236,167)	(9,647,663)
صافي خسائر الاستثمار	23	(2,532,136)	(47,110)
حصة في نتائج شركات زميلة متضمنة انخفاض القيمة	10	458,223	(171,153)
حصة في نتائج شركات محاصة متضمنة انخفاض القيمة	9	873,007	(284,018)
مخصصات لم يعد لها ضرورة		752,552	-
خسارة بيع شركة محاصة		-	(18,061)
إيرادات مرابحة		-	75,268
إيرادات فوائد		114,489	187,838
تكاليف تمويل		(3,260,256)	(3,409,445)
(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية		(21,868)	257,308
ربح (خسارة) السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة		334,873	(18,824,785)
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي		-	-
ضريبة دعم العمالة الوطنية		-	-
الزكاة		-	-
		334,873	(18,824,785)
الخاص بـ:			
مساهمي الشركة الأم		290,553	(15,842,218)
الحصص غير المسيطرة		44,320	(2,982,567)
ربح (خسارة) السنة		334,873	(18,824,785)
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	6	0.50 فلس	(28.24) فلس

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

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012

	إيضاحات	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
ربح (خسارة) السنة		**334,873**	(18,824,785)
إيرادات شاملة أخرى:			
التغيرات في القيمة العادلة لموجودات مالية متاحة للبيع		**(2,056,862)**	384,965
المحول إلى بيان الدخل من انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	23	**2,767,082**	455,904
المحول إلى بيان الدخل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع	23	**(96,031)**	(308,794)
تعديلات تحويل عملات أجنبية		**24,170**	(517,777)
إيرادات شاملة أخرى للسنة		**638,359**	14,298
إجمالي الإيرادات (المصروفات) الشاملة للسنة		**973,232**	(18,810,487)
الخاصة بـ:			
مساهمي الشركة الأم		**914,886**	(15,829,925)
الحصص غير المسيطرة		**58,346**	(2,980,562)
		973,232	(18,810,487)

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

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
كما في 31 ديسمبر 2012

	خاصة بمساهمي الشركة الأم									
	رأس المال دينار كويتي	علاوة إصدار اسهم دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطيات اخرى دينار كويتي	احتياطي القيمة العادلة دينار كويتي	اسهم خزينة دينار كويتي	احتياطي تحويل عملات اجنبية دينار كويتي	أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة) دينار كويتي	إجمالي فرعي دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
في 1 يناير 2012	64,931,977	79,760,732	9,646,725	6,711,805	(369,033)	327,700	(21,788,181)	463,648	(58,105,339)	81,580,034	5,286,562	86,866,596
ربح (خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	290,553	290,553	44,320	334,873
إيرادات شاملة اخرى للسنة	-	-	-	-	-	600,163	-	24,170	-	624,333	14,026	638,359
إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	600,163	-	24,170	290,553	914,886	58,346	973,232
المحول إلى الحصص غير المسيطرة (راجع الإيضاح ادناه)	-	-	-	-	-	-	-	-	792,628	792,628	(792,628)	-
المحول إلى الاحتياطيات	-	-	33,487	-	-	-	-	-	(66,974)	-	-	-
إطفاء خسائر متراكمة مقابل إصدار علاوة إصدار اسهم (إيضاح 15)	-	(58,105,339)	-	-	-	-	-	-	58,105,339	-	-	-
في 31 ديسمبر 2012	**64,931,977**	**21,655,393**	**9,680,212**	**6,745,292**	**(369,033)**	**927,863**	**(21,788,181)**	**487,818**	**1,016,207**	**83,287,548**	**4,552,280**	**87,839,828**
في 1 يناير 2011	49,947,675	75,714,971	9,646,725	6,711,805	(369,033)	(202,370)	(18,113,786)	981,425	(42,263,121)	82,054,291	7,926,429	89,980,720
ربح (خسارة) السنة	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,842,218)	(15,842,218)	(2,982,567)	(18,824,785)
إيرادات (مصروفات) شاملة اخرى للسنة	-	-	-	-	-	530,070	-	(517,777)	-	12,293	2,005	14,298
إجمالي الإيرادات (المصروفات) الشاملة للسنة	-	-	-	-	-	530,070	-	(517,777)	(15,842,218)	(15,829,925)	(2,980,562)	(18,810,487)
إصدار رأس المال	14,984,302	4,045,761	-	-	-	-	-	-	-	19,030,063	-	19,030,063
شراء اسهم خزينة	-	-	-	-	-	-	(3,674,395)	-	-	(3,674,395)	-	(3,674,395)
صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	340,695	340,695
في 31 ديسمبر 2011	64,931,977	79,760,732	9,646,725	6,711,805	(369,033)	327,700	(21,788,181)	463,648	(58,105,339)	81,580,034	5,286,562	86,866,596

خلال السنة الحالية، قامت الشركة الام بتحويل خسارة بمبلغ 792,628 دينار كويتي من الخسائر المتراكمة إلى الحصص غير المسيطرة الناتجة عن تعاملات تمت فيما قبل 1 يناير 2011 حيث تم توزيع هذه الخسارة بالخطأ إلى الخسائر المتراكمة بدلاً من الحصص غير المسيطرة. إن هذا التحويل لم يكن له أي تاثير على إجمالي الموجودات وإجمالي المطلوبات وإجمالي حقوق الملكية للمجموعة كما في 1 يناير 2011. قامت الإدارة بتعديل هذا المبلغ في السنة الحالية وذلك لقيام الشركة الام بمقاصة الخسائر المتراكمة المرحلة مقابل علاوة إصدار اسهم بموجب موافقة الجمعية العمومية السنوية في 2012.

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

بيان التدفقات النقدية المجمع
كما في 31 ديسمبر 2012

	إيضاحات	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
أنشطة التشغيل			
ربح (خسارة) السنة		334,873	(18,824,785)
تعديلات لـ:			
استهلاك		93,706	202,093
صافي **التغير** في القيمة **العادلة** لعقارات استثمارية	8	1,965,753	11,239,341
صافي (عكس) تحميل خسارة انخفاض **قيمة** عقارات **محتفظ بها للمتاجرة**	12	(1,312,868)	18,760,205
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	28	236,167	9,647,663
انخفاض قيمة الشهرة	7	825,000	-
صافي خسائر الاستثمار	23	2,532,136	47,110
حصة في نتائج شركات زميلة متضمنة انخفاض القيمة	10	(458,223)	171,153
حصة في نتائج شركات محاصة متضمنة انخفاض القيمة	9	(873,007)	284,018
خسارة بيع شركة **محاصة متضمنة انخفاض القيمة**		-	18,061
إيرادات مرابحة		-	(75,268)
إيرادات فوائد		(114,489)	(187,838)
تكاليف تمويل		3,260,256	3,409,445
خسارة (ربح) تحويل **عملات** أجنبية		21,868	(257,308)
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين		99,706	68,261
		6,610,878	24,502,151
تعديلات رأس المال العامل:			
عقارات محتفظ بها للمتاجرة		17,100,323	(13,587,193)
مدينون وأرصدة مدينة **أخرى**		5,249,109	(12,237,917)
دائنون وأرصدة دائنة **أخرى**		(18,887,860)	(4,154,771)
مقابل مؤجل **من حيازة عقارات**		80,938	(491,163)
دفعات مقدمة **من عملاء**		(8,657,323)	2,858,552
النقد الناتج من (المستخدم في) **العمليات**		1,496,065	(3,110,341)
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين **مدفوعة**		(49,685)	(38,647)
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة التشغيل		1,446,380	(3,148,988)
أنشطة الاستثمار			
الزيادة في الأرصدة **النقدية المحتجزة**		2,405,076	3,385,298
إضافة إلى عقارات **استثمارية**	8	(2,198,232)	-
شراء عقار ومعدات		(124,916)	(37,100)
المحصل من بيع **استثمار في شركة محاصة**		-	5,918,836
حصة مشتراة في **شركة محاصة**	9	(174,054)	-
استثمار في شركة **محاصة**	9	(2,055,815)	-
استثمار في شركات زميلة	10	-	(670,000)
شراء موجودات مالية **متاحة للبيع**		(344,234)	(1,255,600)
المحصل **من** بيع موجودات **مالية متاحة للبيع**		1,720,810	3,712,856
الزيادة في مديني مرابحة		-	2,609,309
إيرادات مرابحة مستلمة		-	75,268
إيرادات توزيعات أرباح **مستلمة**		138,915	100,000
إيرادات فوائد مستلمة		114,489	187,838
صافي التدفقات النقدية الناتجة من (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		(517,961)	14,026,705
أنشطة التمويل			
قروض لأجل مسددة		(4,500,000)	500,000
تكاليف تمويل مدفوعة		(3,260,256)	(3,409,445)
شراء أسهم **خزينة**		-	(3,674,395)
إصدار رأس **مال**		-	4,219,377
توزيعات أرباح **مدفوعة**		-	(69,907)
صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل		(7,760,256)	(2,434,370)
صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل		(6,831,837)	8,443,347
تعديلات تحويل عملات أجنبية		(858,348)	-
النقد والنقد المعادل في بداية السنة		11,956,472	3,513,125
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة	14	4,266,287	11,956,472
تعاملات غير نقدية			
أنشطة الاستثمار			
المحول من عقارات **محتفظ بها** للمتاجرة **إلى** عقارات استثمارية	8	(345,710)	801,770
مقابل مستلم **من** بيع شركة **محاصة**	9	1,776,054	1,474,830
تعديل **عقارات** استثمارية **من خلال التحويل من مقابل مؤجل**	8	-	24,205,675
تعديل **عقارات** استثمارية **من خلال التحويل إلى مدينين**	8	-	8,333,034
		1,430,344	34,815,309
أنشطة التمويل			
الزيادة في رأس المال مقابل **مساهمات مستلمة مقدما**		-	14,810,686
الزيادة في علاوة إصدار الأسهم **مقابل مساهمات مستلمة مقدما**		-	4,045,761
		-	18,856,447

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

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2012

1- معلومات حول الشركة

تأسست شركة المزايا القابضة ش.م.ك. ("الشركة الأم") في 7 نوفمبر 1998 وفقاً لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012، وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وسوق دبي للأوراق المالية. إن عنوان المكتب المسجل للشركة الأم هو مجمع الصالحية، شارع فهد السالم، ص.ب. 3546، الصفاة 13036، دولة الكويت.

إن الانشطة الرئيسية للشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي هي كما يلي:
تملك اسهم شركات مساهمة كويتية أو اجنبية و كذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها و إدارتها و كفالتها لدى الغير، إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما و كفالتها لدى الغير و في هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20٪ على الأقل، تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية أو صناعية أو رسوم صناعية أو أيه حقوق أخرى تتعلق بذلك و تأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل دولة الكويت أو خارجها، و تملك المنقولات و العقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون، استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية عقارية تدار من قبل شركات متخصصة.

و يكون للشركة الأم مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت و في الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة و يجوز للشركة الأم أن تكون لها مصلحة أو ان تشترك باية وجه مع الهيئات التي تزاول أعمالا شبيهة بأعمالها أو التي تعونها على تحقيق أغراضها في دولة الكويت أو في الخارج و لها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الهيئات او تلتحق بها.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 مارس 2013، وتخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تم إصدار قانون الشركات في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 ("قانون الشركات") الذي تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 29 نوفمبر 2012 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).

وفقاً للمادة رقم (2) و (3) من المرسوم، فإن اللوائح التنفيذية التي سوف يتم إصدارها من قبل وزير التجارة والصناعة بحلول 26 سبتمبر 2013 سوف تحدد الأساس والقواعد التي يجب ان تطبقها الشركة الأم من أجل توفيق أوضاعها مع قانون الشركات والتعديلات للاحقة له.

2- أساس الإعداد

تم اعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية، باستثناء الموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

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

3- التغيرات في السياسات المحاسبية

معايير وتفسيرات جديدة ومعدلة
إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء المعايير الدولية للتقارير المالية وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة والمعدلة التالية التي تسري اعتباراً من 1 يناير 2012:

فيما يلي تطبيق المعايير والتفسيرات:

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات – متطلبات الإفصاحات المحسنة للاستبعاد
يتطلب التعديل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الموجودات التي لم يتم استبعادها والمطلوبات المرتبطة بها. إضافةً إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار الاستبعاد حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية من تقييم طبيعة استمرار المنشأة في السيطرة على تلك الموجودات المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011. لا يوجد لدى المجموعة أي موجودات لها هذه السمات، وبالتالي لا يوجد تأثير على عرض بياناتها المالية المجمعة.

3- التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها، متى كان ذلك مناسباً.

معيار المحاسبة الدولي 1 عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الاخرى. 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 عند البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز أو الاداء المالي للمجموعة. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012.

معيار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين (معدل)

تستبعد التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19 خيار تأجيل إدراج الأرباح أو الخسائر الاكتوارية، أي الآلية الاساسية. سوف يتم إدراج كافة التغيرات في برامج المزايا المحددة في الأرباح أو الخسائر أو الإيرادات الشاملة الأخرى. يسري المعيار المعدل اعتباراً من 1 يناير 2013،

معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة (كما هو معدل في 2011)

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى الجديدين، تم إعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة ليصبح معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة والذي يبين تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في شركات المحاصة بالإضافة إلى الشركات الزميلة. يسري المعيار المعدل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

معيار المحاسبة الدولي 32 تقاص الموجودات المالية والمطلوبات المالية – تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32

توضح التعديلات المقصود بـ "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة". توضح التعديلات أيضا تطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 معايير التقاص حول انظمة التسوية (مثل انظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. إن هذه التعديلات ليس من المتوقع ان يكون لها تأثير على المركز والأداء المالي للمجموعة، وتسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الإفصاحات: تقاص الموجودات والمطلوبات المالية – تعديلات المعيار الدولي للتقارير المالية 7

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق التقاص والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات توفر للمستخدمين معلومات قد تكون مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات التقاص على المركز المالي للمجموعة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 32 الادوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضا على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء تقاص وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 32. إن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على المركز والأداء المالي للمجموعة، وتسري على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الادوات المالية: التصنيف والقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من مشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 ويسري على تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم 39. كان المعيار يسري مبدئيا على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013، ولكن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بخصوص تاريخ السريان الإلزامي للمعيار والإفصاحات الانتقالية والتي صدرت في ديسمبر 2011 غيرت تاريخ السريان الإلزامي إلى 1 يناير 2015. سيقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية في المراحل اللاحقة بمعالجة محاسبة التغطية وانخفاض قيمة الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن لن يكون له تأثير على تصنيف وقياس المطلوبات المالية للمجموعة. سوف تقوم المجموعة بتحديد التاثير فيما يتعلق بالمراحل الاخرى، عند إصدار المعيار النهائي متضمناً كافة المراحل.

3- التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة، معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المستقلة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل جزء من معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة الذي يعالج المحاسبة عن البيانات المالية المجمعة. ويعالج أيضاً الأمور التي تم إثارتها في لجنة التفسيرات الدائمة – 12 التجميع – المنشآت ذات الأغراض الخاصة.

يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 10 نموذج رقابة ينطبق على كافة الشركات بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. سوف تتطلب التغييرات المقدمة من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 من الإدارة أن تقوم بممارسة أحكاماً هامة لتحديد الشركات التي تسيطر عليها، ولذا، يتطلب تجميعها من قبل الشركة الأم بالمقارنة بالمتطلبات التي كانت في معيار المحاسبة الدولي 27. استناداً إلى التحليلات الأولية التي تم إجراؤها، لا يُتوقع من المعيار الدولي للتقارير المالية 10 أن يكون له أي تأثير على استثمارات المجموعة الحالية. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 11 محل معيار المحاسبة الدولي 31 حصص في شركات محاصة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 13 – المنشآت التي تخضع للسيطرة المشتركة. ويستبعد المعيار خيار المحاسبة عن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة باستخدام التجميع النسبي. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. تقوم المجموعة حالياً بالمحاسبة عن حصتها في شركة محاصة باستخدام طريقة التجميع النسبي بناءً على طبيعة الترتيب. إن تطبيق هذا المعيار الدولي للتقارير المالية سوف يكون له تأثير على السياسة المحاسبية لشركات المحاصة وبيان المركز المالي المجمع وبيان الدخل المجمع لسنة 2013 وسوف يتم إجراء التعديلات بأثر رجعي عندما يسري هذا المعيار للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 كافة الإفصاحات الموجودة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 27 التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة وكذلك كافة الإفصاحات المتضمنة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 31 ومعيار المحاسبة 28. تتعلق هذه الإفصاحات بحصص المجموعة في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة والمنشآت المهيكلة. وهناك أيضاً عدد من الإفصاحات الجديدة المطلوبة ولكن ليس لها تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة. يسري هذا المعيار على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 مصدراً واحداً للإرشادات حول المعايير الدولية للتقارير المالية لكافة قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 توقيت ضرورة استخدام المجموعة للقيمة العادلة، ولكن يقدم المعيار إرشادات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية عندما يكون من الضروري تحديد القيمة العادلة أو عندما يسمح بتطبيقها. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي للمجموعة ولكن استناداً إلى التحليلات المبدئية لا يوجد تأثير متوقع. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية المستقلة للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2012. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس الفترة المحاسبية للشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة وأية أرباح وخسائر غير محققة ناتجة من التعاملات عند التجميع.

إن الشركة التابعة هي الشركة التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتتحقق السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم القدرة، بصورة مباشرة أو غير مباشرة، على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة للاستفادة من أنشطتها. يتم تجميع بيانات الشركة التابعة بالكامل منذ تاريخ الحيازة وهو تاريخ انتقال السيطرة إلى الشركة الأم ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف تلك السيطرة.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تمثل الحصص غير المسيطرة الجزء من الأرباح والخسائر وصافي الموجودات التي لا تحتفظ بها المجموعة وتعرض بصورة منفصلة في بيان الدخل المجمع وضمن حقوق الملكية في بيانات المركز المالي المجمع بشكل منفصل عن حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إن الخسائر تتعلق بالحصص غير المسيطرة حتى في حالة أن هذه النتائج ضمن رصيد عجز. 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 حقوق الملكية.
- تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تحقق أي فائض أو عجز في بيان الدخل المجمع.
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى بيان الدخل المجمع أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان ذلك مناسباً.

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة التالية:

الشركة التابعة	*بلد التاسيس*	*الأنشطة الرئيسية*	*نسبة الملكية (٪)*	
			2012	*2011*
شركة المزايا للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%
المزايا العقارية المنطقة الحرة/ ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	100%	100%
الدانه ريل استيت ليمتد	دولة الإمارات	التطوير العقاري	100%	100%
الريحان ريل استيت ليمتد	دولة الإمارات	التطوير العقاري	100%	100%
شركة ادفانتج للتجارة العامة ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	100%	100%
شركة المزايا لبنان – ذ.م.م. (القابضة)	لبنان	التطوير العقاري	100%	100%
مزايا لامارتين – ذ.م.م.	لبنان	التطوير العقاري	100%	100%
شركة سفن زونز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%
شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	92.23%	92.23%
إدارة المشاريع الدولية المستقبلية ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	85%	85%
شركة الواجهة المائية العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	التطوير العقاري	93.6%	93.6%
شركة الميزان المشتركة للتجارة العامة ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%
شركة الدائرة المتحدة للمقاولات العامة والمباني ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%
سبيكتروم المنطقة الحرة/ ذ.م.م.	دولة الإمارات	التطوير العقاري	-	100%
المزايا الخليجية للتجارة العامة والمقاولات – خالد سعيد. اسبيته وشركاه – ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%
شركة المزايا العربية العقارية – خالد سعيد. اسبيته وشركاه – ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%
شركة المزايا لإدارة المشاريع الدولية – خالد سعيد. اسبيته وشركاه – ذ.م.م.	الكويت	التطوير العقاري	100%	100%

تمثل حصص الملكية ملكية الشركة الأم المباشرة وغير المباشرة من خلال شركات تابعة او أفراد الذين أكدوا كتابةً أن الشركة الأم هي المالك المستفيد.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة

إن عملية دمج الأعمال هي جمع منشآت أو أعمال منفصلة في منشأة واحدة يتم إعداد تقارير حولها كنتيجة لمنشأة واحدة، يتم من خلالها سيطرة المشتري على واحدة أو أكثر من الأعمال. تستخدم طريقة الشراء للمحاسبة عن دمج الأعمال. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بموجب هذه الطريقة، تسجل المجموعة، بشكل منفصل الشهرة، الموجودات المحددة المشتراة والمطلوبات المحولة وأي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة في تاريخ الحيازة. بالنسبة لكل عملية دمج، تقوم المجموعة بقياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروف وتدرج ضمن المصروفات الأخرى.

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

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 الأرباح أو الخسائر.

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. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي المناسب.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرةً في الأرباح أو الخسائر.

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 المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءا من وحدة إنتاج النقد (مجموعة وحدات إنتاج النقد) ويتم استبعاد جزءا 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.

الموجودات والمطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف الموجودات والمطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ"قروض ومدينين" و"موجودات مالية متاحة للبيع" و"مطلوبات مالية غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر". تحدد المجموعة التصنيف المناسب لكل أداة عند التحقق المبدئي.

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية بالطريقة المعتادة يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية. لا يتم تسجيل المطلوبات المالية ما لم تكن المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة) زائداً، في حالة الموجودات المالية أو المطلوبات المالية غير المصنفة كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر، التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة أو إصدار الموجودات المالية أو المطلوبات المالية. تحمل تكاليف المعاملة على الموجودات المالية والمطلوبات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر كمصروفات على الفور.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات والمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

الموجودات المالية

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد و النقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية بثلاثة اشهر أو أقل، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

قروض ومدينين

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو محددة غير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبدئي، تدرج القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجد. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيازة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة الفائدة الفعلية.

يدرج إطفاء طريقة الفائدة الفعلية ضمن بيان الدخل المجمع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع.

تصنف الودائع لدى البنوك والمدينين ضمن "قروض وسلف".

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدينين. بعد التسجيل المبدئي بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيازة، فإن الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إدراج التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم استبعاد تلك الاستثمارات أو عند تحديد انخفاض في قيمتها، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح والخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجمع.

المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة القروض لأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك ودائني الوكالة والمرابحة والدائنين وأرصدة دائنة أخرى.

القروض لأجل والسلف البنكية

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس القروض لأجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلية. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل عند عدم تحقق المطلوبات كذلك باستخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلية. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيازة والأتعاب أو التكاليف التي تمثل جزءً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلية. يدرج إطفاء معدل الفائدة الفعلية في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجمع. تدرج المبالغ غير المدفوعة من القروض لأجل ضمن "الدائنين وأرصدة دائنة أخرى ".

تدرج القروض لاجل والحسابات المكشوفة لدى البنوك في بيان المركز المالي المجمع بمبالغها الأساسية ناقصاً أية دفعات سداد. تدرج الاقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة.

دائنو الوكالة والمرابحة

يمثل دائنو الوكالة والمرابحة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات مشتراة بموجب ترتيبات مرابحة. تدرج الأقساط المستحقة خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية كمطلوبات متداولة. يدرج دائنو الوكالة والمرابحة بإجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الأرباح المؤجلة الدائنة. تدرج الأرباح المؤجلة الدائنة كمصروفات على أساس نسبي زمني مع الأخذ في الحسبان معدل الربح ذات الصلة والرصيد القائمة.

دائنون وأرصدة دائنة أخرى

تسجل المطلوبات للمبالغ التي ستدفع في المستقبل لقاء بضاعة أو خدمات تم تسلمها سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

لا يتحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة متى كان ذلك مناسباً) عندما:

- ينتهي الحق في التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل الحق في التدفقات النقدية من الأصل أو تلتزم بدفع التدفقات المستلمة بالكامل دون تاخير إلى طرف ذي علاقة بموجب ترتيب "القبض والدفع" وإما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المحدد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحيته. عند استبدال التزام مالي حالي بآخر 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، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجمع عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تعرف القيمة العادلة على أنها المبلغ الذي يمكن مقابله مبادلة أصل أو سداد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية تجارية بحتة. وبالتالي يمكن أن تظهر فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة.

يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن المجموعة مستمرة في أعمالها دون أي نية أو حاجة لتقليص مدى أعمالها إلى حد كبير أو الاضطلاع بمعاملات بشروط مجحفة.

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة بالرجوع إلى سعر السوق المعلن أو عروض أسعار المتداولين (سعر الشراء لمراكز الشراء وسعر الطلب لمراكز البيع) بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. يمكن أن تتضمن هذه الأساليب استخدام المعاملات الحديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو أساليب التقييم الأخرى. يتم عرض تحليل القيمة العادلة للأدوات المالية والتفاصيل الإضافية عن كيفية قياسها في إيضاح 28.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بعمل تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على أن أصل مالي محدد أو مجموعة أصول قد تنخفض قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الأصول المالية فقط إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وان حدث الخسارة له تاثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات إلى مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، او تأخير في سداد الفوائد او الدفعات الأصلية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية

موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن اصل مالي متاح للبيع أو مجموعة أصول مالية متاحة للبيع قد تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للموجودات المالية في أسهم مصنفة كمتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير او متواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"متواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الأصلية. وإذا ما توفر دليل على انخفاض القيمة، يتم قياس الخسائر المتراكمة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصا أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الأصل المالي مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع ويتم شطبها من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع.

إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرةً في الإيرادات الشاملة الأخرى.

انخفاض قيمة المدينين

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 فردي. يتم بصورة مجمعة تقييم كل مبلغ من المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

حصص في شركات محاصة

شركات تخضع للسيطرة المشتركة

تمتلك المجموعة استثمار في شركة محاصة والتي تمثل شركة تمارس عليها سيطرة مشتركة بموجبها يمتلك شركاء المحاصة ترتيبات تعاقدية تؤدي إلى سيطرة مشتركة على أنشطة الشركة وتتطلب موافقة بالإجماع على القرارات المالية والتشغيلية لشركة المحاصة. تسجل المجموعة حصتها في شركة المحاصة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. تدرج المجموعة استثمارها في شركات المحاصة مبدئياً بالتكلفة وتعدل بعد ذلك لتغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات شركة المحاصة. تتم المحاسبة عن أي شهرة ناتجة من حيازة المجموعة لحصة في شركة تخضع للسيطرة المشتركة وفقاً للسياسة المحاسبية المتعلقة بالشهرة الناتجة من حيازة شركة محاصة.

تقيد المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة التي تخضع للسيطرة المشتركة المحققة من تاريخ ممارسة التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى التاريخ الفعلي لانتهاء ممارسة التأثير أو الملكية. إن توزيعات الأرباح المستلمة من شركة المحاصة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في شركة المحاصة نتيجة التغيرات في حقوق ملكية شركة المحاصة التي لم يتم تسجيلها ضمن بيان دخل شركة المحاصة. تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرةً ضمن حقوق الملكية. يتم استبعاد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركة محاصة إلى مدى حصة المجموعة في شركة المحاصة. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة ما لم تشير المعاملة إلى انخفاض قيمة الأصل المحول.

موجودات تخضع للسيطرة المشتركة

تمارس المجموعة سيطرة مشتركة على أحد العقارات المحتفظ بها للمتاجرة. تسجل المجموعة حصتها في الأصل الذي يخضع للسيطرة المشتركة باستخدام طريقة التجميع النسبي حيث تدرج المجموعة حصتها في الأصل والمطلوبات والإيرادات والمصروفات ذات الصلة على أساس كل بند على حدة ضمن البيانات المالية المجمعة.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة، وهي الشركات التي تمارس المجموعة عليها تأثيراً ملموساً، وليست شركات تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم تسجيل الاستثمار في شركة زميلة بالتكلفة زائداً التغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. تدرج الشهرة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركة زميلة، لذلك لا يتم اختبارها بشكل منفصل بغرض تحديد انخفاض القيمة.

تقيد المجموعة في بيان الدخل المجمع حصتها في إجمالي أرباح أو خسائر الشركة الزميلة المحققة من تاريخ ممارسة التأثير الفعلي أو الملكية الفعلية حتى التاريخ الفعلي لانتهاء ممارسة التأثير أو الملكية فعلياً. إن توزيعات الأرباح المستلمة من الشركة الزميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. كما أن التعديلات على القيمة الدفترية قد تكون ضرورية لتعكس التغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة نتيجة للتغيرات في حقوق ملكية الشركة الزميلة التي يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل الشامل للشركة الزميلة.

تقيد حصة المجموعة من تلك التغيرات مباشرةً ضمن حقوق الملكية. تستبعد الأرباح غير المحققة من المعاملات مع شركات زميلة في حدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة. تستبعد الخسائر غير المحققة ما لم يكن بالمعاملة دليل على انخفاض قيمة الأصل المحول.

يتم إجراء تقييم للاستثمار في شركة زميلة عندما يكون هناك دليل على أن الأصل قد انخفضت قيمته أو أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة في السنوات السابقة لم تعد موجودة. عندما تشير متطلبات الانخفاض في القيمة لمعيار المحاسبة الدولي 36 إلى أن الاستثمارات في الشركات الزميلة قد تنخفض قيمتها، يتم اختبار القيمة الدفترية الكاملة للاستثمار عن طريق مطابقة القيمة الممكن استردادها للاستثمار بالقيمة الدفترية.

ينبغي ألا يتعدى الاختلاف في تاريخ إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة عن تاريخ إعداد البيانات المالية للمجموعة عن ثلاثة أشهر. يتم إجراء تعديلات لتوضيح تأثيرات المعاملات أو الأحداث الهامة التي وقعت في الفترة الفاصلة بين تاريخ بيانات الشركة الزميلة وتاريخ البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن السياسات المحاسبية للشركات الزميلة تتوافق مع السياسات التي تستخدمها المجموعة للمعاملات المماثلة والأحداث في ظروف مشابهة.

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمحصل من البيع في بيان الدخل المجمع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المطورة أو العقارات قيد الإنشاء أو التطوير المحتفظ بها لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للغرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب التحويل والأتعاب المهنية والقانونية وعمولات التأجير المبدئي لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

يتم لاحقاً إدراج كافة العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل المجمع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها.

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 استبعاده. يتم تسجيل الفرق بين صافي محصلات البيع والقيمة الدفترية للعقار الاستثماري في بيان الدخل المجمع في سنة الخروج من الخدمة أو الاستبعاد.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر من بيع العقار الاستثماري بالفرق بين صافي المحصل من البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة للفترة السابقة بأكملها.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع.

عقارات ومعدات

تسجل العقارات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا تستهلك الأرض ملك حر.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى كما يلي:

أجهزة وبرامج كمبيوتر	3 سنوات
أثاث وتجهيزات	5 سنوات
سيارات	5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقارات والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس فردي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل الخصم قبل الضرائب والتي تعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لكل مجموعة من وحدات إنتاج النقد التي يتم توزيع الشهرة عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة لفترة سنتين إلى خمس سنوات.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

يحتفظ بالعقارات التي تم حيازتها أو إنشاءها لغرض البيع في مسار العمل الطبيعي، بخلاف التي يتم الاحتفاظ بها للتاجير او لارتفاع قيمتها الرأسمالية، كعقارات محتفظ بها للمتاجرة ويتم قياسها بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل.

تشتمل التكلفة على حقوق الملك الحر والاستئجار و المبالغ المدفوعة للمقاولين مقابل الإنشاءات وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية ضرائب تحويل العقار والمصروفات غير المباشرة للإنشاءات والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

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 جوهرية، ناقصاً أي التكاليف حتى الإنجاز او التكاليف المقدرة لإتمام عملية البيع.

تتحدد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة المدرجة في الأرباح أو الخسائر بالرجوع إلى التكاليف المحددة المتكبدة على العقار المباع ويستند توزيع أي تكاليف غير محددة إلى الحجم النسبي للعقار المباع.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين وقانون العمل في البلاد التي تزاول الشركات التابعة نشاطها بها. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

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

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الذاتية المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون ان يتم إعادة إصدارها أو إلغائها حتى الآن. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية "احتياطي أسهم الخزينة"، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن أما الزيادة في الخسائر فتحمل على حساب الأرباح المرحلة أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. وإذا تم تحقيق أرباح لاحقة من بيع أسهم الخزينة فيدرج في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المرحلة وحساب احتياطي أسهم الخزينة مبالغ تطابق الخسائر السابقة المحملة على هذه الحسابات. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم ، كما أن إصدار أسهم منحة تزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً وتخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن تؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صادراً للموارد التي تمثل منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. عندما تتوقع المجموعة إنفاق جزء من المخصص أو المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد إصدار، تتحقق التكاليف كأصل منفصل ولكن فقط عندما تكون هذه التكاليف مؤكدة بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأية مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد التكاليف.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى مدى احتمال تحقق منافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

بيع العقارات المستكملة

يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعائدات إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود. بالنسبة للعقود المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط.

بيع العقارات قيد التطوير

عندما يكون العقار قيد التطوير ويخضع لعقد تم ابرامه لبيع العقار عند استكمال الإنشاء ويعتبر أعضاء مجلس الإدارة أن العقد يتضمن ما يلي:

1- عقد لإنشاء العقار و 2- عقد لبيع العقار المستكمل.

عندما يعتبر العقد أنه عقد لإنشاء عقار، تحتسب الإيرادات باستخدام طريقة نسبة الإتمام أثناء انجاز عملية الإنشاء. عندما يعتبر العقد أنه عقد لبيع عقار مستكمل، عندما تحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية العقار إلى المشتري. ومع ذلك، إذا كانت الشروط القانونية لعقد الإنشاء تمثل التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ إلى المشتري، يتم تطبيق طريقة نسبة الانجاز لتحقق الإيرادات ويتم تسجيل الإيرادات أثناء انجاز الأعمال. يتم تطبيق التحويل المستمر للأعمال قيد التنفيذ عندما:

- يقوم المشتري بمراقبة الأعمال قيد التنفيذ وكذلك عندما تكون الأرض التي يتم عليها التطوير مملوكة للعميل النهائي.
- يتم تحويل كافة المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية الأعمال قيد التنفيذ في حالتها الحالية إلى المشتري أثناء انجاز الأعمال، وكذلك عندما لا يتمكن المشتري من إعادة العقار غير المستكمل إلى المجموعة.

في مثل هذه الحالات، يتم قياس نسبة الأعمال استناداً إلى التكاليف المتكبدة حتى نهاية فترة التقارير كجزء من إجمالي التكاليف المتوقع تكبدها.

إيرادات الإيجارات العقارية

تتحقق إيرادات الإيجارات من عقود التأجير التشغيلي المحققة، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها. بالنسبة للتكاليف المبدئية المباشرة التي يتم تكبدها في التفاوض وترتيب عقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة التأجير على نفس أساس المستخدم لإيرادات التأجير.

إيرادات توزيعات الأرباح

تقيد إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات وذلك عادةً عندما يقوم المساهمين باعتماد توزيعات الأرباح.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات (تتمة)

إيرادات الاتعاب
تستحق إيرادات الاتعاب المكتسبة لمخصص الخدمات افترة من الوقت على مدى هذه الفترة.

إيرادات الفوائد
تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة العائد الفعلي.

عقود التلجير
إن تحديد ما إذا كان العقد يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر العقد ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز العقد يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة أصول معينة ونقل العقد للحق في استخدام تلك الأصول.

المجموعة كمؤجر
إن عقود التأجير حيث تحتفظ المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر
يتم تصنيف عقود الإيجار كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة مخاطر ومزايا الموجودات المؤجرة. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء دفعات التأجير المحتملة، فإنه يتم تسجيلها كمصروف عند وجودها.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي ويتم المحاسبة عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة بناءً على رغبة الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار الاستثماري المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لدفعات لعقود التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

تكاليف الاقتراض
تحمل تكاليف الاقتراض عموماً كمصروفات عند تكبدها. يتم رسملة تكاليف الاقتراض المرتبطة مباشرة بمشروع ما كجزء من المشاريع تحت التنفيذ على مدى فترة تنفيذها إلى أن يتم استكمال المشروع ويصبح جاهزاً للغرض المعد له وذلك على أساس تكلفة الاقتراض والمصروفات الفعلية المتكبدة على هذا المشروع. يتم إيقاف رسملة تكاليف الاقتراض عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز المشروع للغرض المعد من أجله. يتم احتساب تكاليف الاقتراض المرسملة باستخدام المتوسط المرجح لتكلفة القروض التي تطبقها المجموعة.

الالتزامات 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.

الضرائب
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1٪ وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

4- ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الضرائب (تتمة)

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5٪ من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1 ٪ من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لعام 2007.

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها إيرادات أو تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع المصادر وتقييم الأداء ورفع التقارير بما يتوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات تشغيلية.

تحويل العملات الأجنبية

تحدد كل شركة تابعة للمجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل منشأة باستخدام العملة الرئيسية.

المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات بعملتها الرئيسية ذات الصلة وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. يتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى العملات الرئيسية بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية. تسجل كافة الفروق في بيان الدخل المجمع. يتم تسجيل مصروفات الضرائب والأرصدة الدائنة المتعلقة بفروق تحويل العملات الأجنبية على هذه البنود النقدية في بيان الدخل المجمع.

إن 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 قياسها وفقاً للقيمة العادلة بعملة أجنبية يتم تحويلها باستخدام أسعار الصرف كما في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة. يتم معاملة الأرباح أو الخسائر الناتجة من إعادة تحويل البنود غير النقدية بطريقة تتوافق مع تحقق الأرباح أو الخسائر على القيمة العادلة للبند (أي فروق التحويل على البنود التي يتم تحقق أرباح أو خسائر قيمتها العادلة في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر التي تدرج ايضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى أو الأرباح أو الخسائر على التوالي).

شركات المجموعة

في تاريخ البيانات المالية، يتم تحويل الموجودات والمطلوبات للعمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، وتحول بيانات الدخل لتلك الشركات وفقاً لمتوسط أسعار الصرف خلال الفترة حيث يتم تقريب المتوسطات إلى المعدلات الفعلية بصورة معقولة . تدرج فروق تحويل العملات الأجنبية ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع شركة أجنبية، يدرج بند الإيرادات الأخرى المتعلق بعملية أجنبية محددة ضمن بيان الدخل المجمع.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقدان السيطرة.

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن المطلوبات الطارئة، إلا ان عدم التأكد من هذه الافتراضات والتقديرات يمكن أن يؤدي إلى نتائج تتطلب إجراء تعديل جوهري على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات المتأثرة في المستقبل.

الأحكام المحاسبية

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها الأثر الأكبر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراضي والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة تلك العقارات المحتفظ بها للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقرير والتي لها أثر جوهري يؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة للتغيرات أو الظروف الناتجة عن تغييرات أو ظروف خارج نطاق سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحددها المجموعة من خلال الأخذ باستشارات خارجية وفي ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة قيد الإنشاء بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقارات مستكملة مشابهة ناقصاً التكاليف المقدرة لاتمام الإنشاء وناقصاً القيمة المقدرة للوقت حتى تاريخ الإتمام.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية – وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراءاه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم المعاملات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها مواقع وظروف مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

5- الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقديرات والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 8.

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

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.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة نماذج تقييم أخرى.
- أساليب تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديرات هامة. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

انخفاض قيمة المدينين التجاريين

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 فردي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم تطبيق مخصص لها حسب طول فترة التاخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية. يتم إدراج أي فرق بين المبالغ الفعلية المحصلة في فترات مستقبلية والمبالغ المتوقعة في بيان الدخل المجمع.

انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة باختبار انخفاض قيمة الشهرة على الأقل سنوياً. يتطلب تحديد انخفاض قيمة الشهرة عمل تقدير للقيمة أثناء الاستخدام لوحدات إنتاج النقد التي تم توزيع الشهرة عليها. يتطلب تقدير القيمة أثناء الاستخدام أن تقوم المجموعة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدّل خصم ملائم حتى يتسنى احتساب القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

6- ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة

يتم احتساب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة بتقسيم ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة.

يعكس الجدول التالي ربح (خسارة) وبيانات الأسهم المستخدمة في احتساب ربح (خسارة) السهم الأساسية والمخففة:

	2012	*2011*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
ربح (خسارة) السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم	**290,553**	(15,842,218)
	سهماً	*سهماً*
المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية	**649,319,770**	620,172,229
ناقصاً: المتوسط الموزون لعدد أسهم الخزينة	**(64,802,113)**	(59,174,197)
المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة	**584,517,657**	560,998,032
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخففة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	**0.50**	(28.24)

7- الشهرة

تمثل الشهرة زيادة المقابل المدفوع لحيازة حصة شركة دبي الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة) عن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المحددة. خلال السنة، قامت الإدارة باختبار القيمة الدفترية للشهرة لتحديد الانخفاض في القيمة استناداً إلى التدفقات النقدية من العقارات الأساسية لشركة دبي الأولى للتطوير العقاري. استخدمت الإدارة التدفقات النقدية المتوقعة لفترة سنة إلى سنتين وتطبيق خصم بنسبة 15٪ حيث قامت بتسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 825,000 دينار كويتي. بالنسبة للتدفقات النقدية المتوقعة، استخدمت الإدارة افتراضات سعر السوق للقدم المربع المشتق من تقييم تم إجراؤه للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة في دفاتر شركة دبي الأولى للتطوير العقاري.

8 عقارات استثمارية

	2012 *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
الرصيد في بداية السنة	**73,856,672**	116,921,489
إضافات	**2,198,232**	5,899,754
محول من عقارات محتفظ بها للمتاجرة (إيضاح 12)	**345,710**	801,770
صافي التغير في القيمة العادلة (انظر إيضاح 1 أدناه)	**(1,965,753)**	(11,239,341)
تعديلات (انظر إيضاح 2 أدناه)	-	(38,438,463)
تعديلات تحويل العملات الأجنبية	**39,285**	(88,537)
الرصيد في نهاية السنة	**74,474,146**	73,856,672

أ) تتكون العقارات الاستثمارية بصورة رئيسية مما يلي:

	2012 *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
أراضي	**6,901,421**	8,319,013
عقار مطور محتفظ به للحصول على إيرادات تأجير	**67,572,725**	65,537,659
	74,474,146	73,856,672

ب) إن بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 14,283,688 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 9,708,334 دينار كويتي) مضمونة مقابل مبلغ إجمالي 38,000,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 42,500,000 دينار كويتي).

1. تم تقييم العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2012 من قبل اثنين من المقيمين العقاريين من ذوي المؤهلات المهنية المعترف بها والخبرة ذات الصلة بموقع وفئة العقارات الاستثمارية التي يجري تقييمها. تم حساب التغير في القيمة العادلة استنادا إلى الأقل من هذين التقييمين. تم الوصول الى القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية بالرجوع إلى أساليب تقييم معترف بها تعتمد على بيانات السوق بما في ذلك قيمة المبيعات الأخيرة لعقارات لها خصائص مماثلة.

8 عقارات استثمارية (تتمة)

2. تمثل التعديلات المسجلة في السنة السابقة ما يلي:

أبرمت إحدى الشركات التابعة للمجموعة، وهي شركة المزايا العقارية اف زد ال ال سي بتاريخ 4 ديسمبر 2007 اتفاقية بيع وشراء مع شركة ليمتلس ال ال سي لشراء 9 أراضي في منطقة وسط البلد جبل علي، دبي مقابل مبلغ 34.712 مليون دينار كويتي دفع منه مبلغ 19.6 مليون دينار كويتي نقداً وتم تأجيل المبلغ المتبقي بقيمة 15.166 مليون دينار كويتي. وقد سعت شركة المزايا العقارية اف زد لإنهاء الاتفاقية وقدمت دعوى أمام محكمة تحكيم دبي الدولية. وعليه، قامت المجموعة بمعادلة المبلغ المؤجل البالغ 15.166 مليون دينار كويتي (انظر إيضاح 20) مقابل القيمة المسجلة للعقار الاستثماري البالغة 34.712 مليون دينار كويتي وقد تم تسجيل المبلغ الناتج بقيمة 19.6 مليون دينار كويتي كهبوط في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

خلال السنة تم إصدار حكم نهائي من قبل محكمة تحكيم دبي الدولية يحق بموجبه لشركة المزايا العقارية اف زد فقط في استلام مبلغ 1.342 درهم إماراتي (ما يعادل 0.101 مليون دينار كويتي) من شركة ليمتلس وتبقى السيطرة على قطع الأراضي من حق شركة ليمتلس. سوف تقوم الإدارة بتسجيل الإيرادات فقط عند استلام المبلغ.

وفي صفقة منفصلة، أبرمت المجموعة اتفاقية بيع وشراء مع أحد المستثمرين لشراء الواجهة المائية في دبي بتكلفة تبلغ 42 مليون دينار كويتي عن طريق دفع 31.5 مليون دينار كويتي كدفعة مقدّمة. تم تأجيل سداد مبلغ 10.5 مليون دينار كويتي وتم تسجيله كذمم دائنة. تم تسجيل مخصص متراكم يعكس هبوط القيمة العادلة بمبلغ 24.7 مليون دينار كويتي مقابل هذه العقارات. وبسبب تأخيرات معينة في تطوير المشروع من المطوّر الرئيسي، سحبت المجموعة حصتها في العقارات المكتسبة وطلبت تسوية السلفة المدفوعة. وبناءً عليه، قامت المجموعة بمعادلة المقابل المؤجل القائم والمستحق إلى المستثمر بمبلغ 9 مليون دينار كويتي (انظر إيضاح 20) مقابل القيمة المسجلة للأرض البالغة 17.3 مليون دينار كويتي. تم تحويل مبلغ صافٍ بقيمة 8.3 مليون دينار كويتي إلى الذمم التجارية المدينة والأخرى وتم تسجيل مبلغ معادل مقابل الديون المشكوك في تحصيلها.

	منطقة وسط البلد		
	جبل علي	*الواجهة المائية*	*المجموع*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*	*دينار كويتي*
الرصيد في بداية سنة 2011	34,711,975	17,373,130	52,085,105
تعديلات المقابل المؤجل	(15,165,579)	(9,040,096)	(24,205,675)
انخفاض في القيمة العادلة	(19,546,396)	-	(19,546,396)
تعديل من خلال التحويل إلى ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	-	(8,333,034)	(8,333,034)
الرصيد في نهاية سنة 2011	-	-	-

9 استثمارات في شركات محاصة

	بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪		القيمة الدفترية	
		2012	2011	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
المدار الخليجية المحدودة (انظر بند 1 أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	49.99	49.99	-	2,018,887
الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة (أنظر بند 2 أدناه)	الإمارات العربية المتحدة	50	48	4,548,739	1,203,030
				4,548,739	3,221,917

كما تملك المجموعة نسبة 50٪ في مشروع الفيلا رقم 492 ("الفيلا")، التي يتم المحاسبة عنها باستخدام طريقة التجميع النسبي.

(1) خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، دخلت الشركة الأم وشريكها في شركة المحاصة، شركة كاليدونيان بيفيلوبمنتس كومباني ليمتد، في اتفاقية فسخ شراكة لتوزيع الموجودات والمطلوبات الحالية لشركة المحاصة الخاصة بهما، شركة المدار الخليجية المحدودة ("المدار") فيما بينهما. تم تأسيس شركة المدار مبدئيا بغرض تطوير بعض العقارات في دبي، وتم تصنيفها كشركة محاصة، ونتيجة لتوزيع موجودات ومطلوبات شركة المدار، حصلت المجموعة على صافي موجودات بمبلغ 3,787,463 دينار كويتي تتكون من نقد وعقارات محتفظ بها للمتاجرة وعقار استثماري ومطلوبات بمبلغ 2,011,409 دينار كويتي تتكون من دفعات مقدماً من عملاء ومطلوبات أخرى. وسجلت الشركة الأم خسارة بمبلغ 242,833 دينار كويتي على صافي الموجودات المستلمة مقارنة بالقيمة الدفترية لشركة المدار وتم إدراجها ضمن الحصة في نتائج السنة.

(2) خلال السنة دخلت الشركة الأم في اتفاق مع أحد شركائها، مجموعة النفيسي الوطنية العقارية ش.م.ك (مقفلة)، لتوزيع بعض أصول شركة المحاصة الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة (الوحدة). بلغت حصة المجموعة في الأصول الموزعة 4,343,681 دينار كويتي، تتكون من عقارات محتفظ بها للمتاجرة بقيمة 431,471 دينار ومبلغ متبقي تم استلامه نقدا لاحقاً بعد 31 ديسمبر 2012 (بعد مقاصة الأرصدة أخرى المتعلقة بشركة المحاصة) تم توزيع الأصول على أساس القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة كما في تاريخ العقد والتي تم تحديدها من قبل مقيم مستقل.

(3) وبموجب اتفاقية أخرى، استحوذت الشركة الأم على أصول أخرى من شركة المحاصة الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة تزيد عن حصتها النسبية وقامت الشركة الأم بدفع القيمة الزائدة نقدا إلى شركة الوحدة.

(4) خلال السنة، دخلت الشركة الأم في اتفاق مع شريكها مجموعة النفيسي الوطنية العقارية لتوزيع بعض أصول شركة المحاصة مشروع فيلا رقم 492 (الفيلا). بلغت حصة المجموعة في الأصول الموزعة 5,059,535 دينار كويتي تتكون من عقارات محتفظ بها للمتاجرة بقيمة 1,300,746 دينار كويتي ومبلغ متبقي تم استلامه نقدا لاحقاً بعد 31 ديسمبر 2012 (بعد مقاصة الأرصدة أخرى المتعلقة بشركة المحاصة) تم توزيع الأصول على أساس القيمة العادلة للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة كما في تاريخ العقد والتي تم تحديدها من قبل مقيم مستقل.

(5) كما قامت الشركة الأم بالإضافة إلى ذلك بحيازة حصة ملكية بنسبة 2٪ في شركة الوحدة من شريك آخر بمقابل يبلغ 174,054 دينار كويتي.

9 استثمار في شركات محاصة (تتمة)

الحركة في الاستثمار في شركات محاصة

	2012 *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
القيمة الدفترية للاستثمار في شركات محاصة في 1 يناير	**3,221,917**	11,054,413
حصة في نتائج السنة بما يتضمن انخفاض القيمة	**873,007**	(284,018)
الأموال المحولة إلى شركة المحاصة (راجع البند 3 أعلاه)	**2,055,815**	-
حيازة من شريك آخر (راجع البند 4 أعلاه)	**174,054**	-
الاستبعاد (راجع البند 1 أعلاه)	**(1,776,054)**	(7,411,727)
تعديلات تحويل العملات الأجنبية	-	(136,751)
في 31 ديسمبر	**4,548,739**	3,221,917

حصة في بيان المركز المالي لشركات المحاصة

	2012			2011	
	المدار الخليجية المحدودة **دينار كويتي**	**الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة** **دينار كويتي**		المدار الخليجية المحدودة دينار كويتي	الوحدة للاستثمار العقاري المحدودة دينار كويتي
الموجودات	-	**12,739,199**		7,831,654	17,694,688
المطلوبات	-	**(3,641,721)**		(3,793,073)	(15,188,375)
صافي الموجودات	-	**9,097,478**		4,038,581	2,506,313
حصة المجموعة في صافي الموجودات	-	**4,548,739**		2,018,887	1,203,030
الإيرادات	-	**7,625,484**		706,530	21,232,601
ربح/(خسارة) السنة	-	**2,396,980**		(4,408,041)	3,999,087
حصة المجموعة في النتائج	**(242,833)**	**1,198,490**		(2,203,580)	1,919,562

تم إدراج المبالغ التالية ضمن البيانات المالية المجمعة نتيجة للتجميع النسبي لمشروع (الفيلا):

	2012 *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
الموجودات المتداولة	**2,877,137**	3,632,149
المطلوبات المتداولة	**997,197**	10,584,124
المطلوبات غير المتداولة	**3,385,252**	4,318,824
الإيرادات	**3,110,979**	26,425,025
المصروفات	**(1,163,695)**	(19,779,087)

10 استثمار في شركات زميلة

	المبلغ		بلد التأسيس	نسبة الملكية ٪		الأنشطة الرئيسية
	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي	قطر	2012	2011	
مزايا قطر للتطوير العقاري ش.م.ق.	5,557,024	4,753,460	قطر	6.37	6.37	خدمات عقارية
قطر الأولى للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	8,525,040	8,815,194	الكويت	17.54	17.54	خدمات عقارية
	14,082,064	13,568,654				

إن تصنيف الشركات الزميلة التي تمتلك فيها المجموعة أقل من 20٪ من حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها يستند إلى ممارسة المجموعة تأثير جوهري عليها. وذلك مثبت من خلال اتفاقية الإدارة والمشاركة في السياسات وعملية صناعة القرار في الشركة المستثمر فيها بدرجة كافية للمجموعة لتبين أن لها تأثير جوهري على الشركات الزميلة ذات الصلة.

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
الرصيد بداية السنة	13,568,654	13,263804
إضافات	-	670,000
حصة في نتائج السنة بما يتضمن انخفاض القيمة	458,223	(171,153)
تعديلات تحويل العملات الأجنبية	55,187	(193,997)
الرصيد في نهاية السنة	14,082,064	13,568,654

فيما يلي ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة:

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
حصة في موجودات ومطلوبات الشركات الزميلة:		
الموجودات	15,595,976	15,404,108
المطلوبات	(1,513,912)	(1,835,454)
حقوق الملكية	14,082,064	13,568,654
حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة:		
الإيرادات	1,064,594	501,717
النتائج	(47,299)	(148,010)

يتضمن الاستثمار في شركات زميلة شركات زميلة مسعرة، ذات قيمة دفترية بمبلغ 5,557,024 دينار كويتي (2011: 4,753,460 دينار كويتي) كما بلغت قيمتها السوقية مبلغ 5,409,789 دينار كويتي (2011: 3,813,704 دينار كويتي).

11 موجودات مالية متاحة للبيع

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
مسعرة:		
أسهم	**2,732,376**	1,933,622
غير مسعرة:		
أسهم	**2,555,187**	4,626,679
صناديق ومحافظ مدارة	**7,606,660**	9,774,316
	12,894,223	16,334,617

تم تسجيل خسارة انخفاض قيمة بمبلغ 2,767,082 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 455,904 دينار كويتي) مقابل بعض الأوراق المالية المسعرة وغير المسعرة والتي تعرضت لانخفاض كبير ومتواصل في القيمة (إيضاح 23).

إن الموجودات المالية المتاحة للبيع التي تبلغ قيمتها العادلة 6,761,573 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 3,398,445 دينار كويتي) مرهونة مقابل قروض كما هو مبيّن في إيضاح 18.

12 عقارات محتفظ بها للمتاجرة

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	**107,372,223**	115,314,965
إضافات (انظر إيضاح 1 أدناه)	**16,219,784**	71,039,745
مستبعدات	**(23,592,161)**	(59,361,095)
المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 8)	**(345,710)**	(801,770)
صافي التحويلات (انظر إيضاح 2 أدناه)	**(7,951,891)**	-
تعديلات ترجمة عملات أجنبية	**773,133**	(59,417)
عكس الانخفاض في القيمة (المحمل) للسنة	**1,312,868**	(18,760,205)
الرصيد في نهاية السنة	**93,788,246**	107,372,223

1- تتضمن الإضافات عقارات محتفظ بها للمتاجرة مستلمة من المدار والوحدة والفيلا كنتيجة لاتفاقية توزيع الأصل (إيضاح 9 (1)، (2)، و (4)).

2- خلال السنة، دخلت الشركة الأم في اتفاقية لتوزيع أصول محددة من مشروع الفيلا رقم 492 ("الفيلا") مع أحد شركائها، مجموعة النفيسي الوطنية العقارية ش.م.ك. (مقفلة) بموجب الاتفاقية، تم تحويل بعض العقارات المحتفظ بها للمتاجرة إلى مجموعة النفيسي الوطنية العقارية (إيضاح 9 (2) و (4)).

تتكون العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بشكل رئيسي من التالي:

	2012		
	غير مباعة دينار كويتي	مباعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
أراضي	13,536,538	-	**13,536,538**
عقار قيد التطوير	10,562,889	46,638,826	**57,201,715**
عقارات مطورة	15,220,658	7,829,335	**23,049,993**
	39,320,085	**54,468,161**	**93,788,246**

12 عقارات محتفظ بها للمتاجرة (تتمة)

	2011		
	غير مباعة دينار كويتي	مباعة دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
أراضي	12,850,264	-	12,850,264
عقار قيد التطوير	18,545,463	33,132,829	51,678,292
عقارات مطورة	18,111,615	24,732,052	42,843,667
	49,507,342	57,864,881	107,372,223

13- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
مدينون تجاريون	**3,996,395**	13,435,477
دفعات مقدماً	**261,708**	1,188,496
دفعة مقدماً للاستثمارات	**495,577**	975,827
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)	**1,121,759**	4,796,836
مدينون آخرون	**543,541**	984,803
	6,418,980	21,381,439
مخصص الديون المشكوك في تحصيلها (إيضاح 28.1.3)	**(972,494)**	(10,449,677)
	5,446,486	10,931,762

14- النقد والنقد المعادل

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
نقد في الصندوق ولدى البنوك	**13,066,745**	16,652,549
ودائع قصيرة الأجل	**146,222**	5,476,413
نقد في محافظ	**178,458**	1,413,770
	13,391,425	23,542,732
حسابات مكشوفة لدى البنوك	**(2,915,796)**	(2,971,842)
	10,475,629	20,570,890
أرصدة محجوزة لدى البنوك	**(6,209,342)**	(8,614,418)
	4,266,287	11,956,472

تمثل الأرصدة المحجوزة لدى البنوك حسابات ضمان محجوزة لاستلام وتقديم الدفعات لأنشطة إنشاء محددة، ولن تكون متاحة للاستخدام خلال 90 يوم.

كان معدل الفائدة الفعلية على الودائع البنكية قصيرة الأجل 1٪ (31 ديسمبر 2011: 1.4٪) سنوياً.

15- رأس المال وعلاوة إصدار أسهم والخسائر المتراكمة والجمعية العمومية السنوية

أ- رأس المال:

	المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
	2012	2011
	دينار كويتي	دينار كويتي
أسهم بقيمة 0.100 دينار كويتي للسهم	**64,931,977**	64,931,977

ب- علاوة إصدار أسهم:
تمثل علاوة إصدار الأسهم النقد المستلم بالزيادة من القيمة الاسمية للأسهم المصدرة. وهو غير متاح للتوزيع.

ج- خسائر متراكمة:
في 14 يونيو 2012، وافقت الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم على إطفاء الخسائر المتراكمة بمبلغ 58,105,339 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2011 مقابل علاوة إصدار الأسهم.

د- الجمعية العمومية السنوية:
وافقت الجمعية العمومية السنوية، المنعقدة في 14 يونيو 2012، على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011. ووافقت على عدم توزيع أي توزيعات أرباح للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 (2010: لا شيء).

16- أسهم خزينة

	2012	2011
عدد الأسهم	**64,802,113**	64,802,113
نسبة الأسهم المصدرة (٪)	**9.98**	9.98
القيمة السوقية (دينار كويتي)	**4,730,554**	4,017,731

خلال السنة، قامت شركة تابعة برهن أسهم من أسهم الشركة الأم، متضمنة في أسهم الخزينة أعلاه مقابل مرابحة دائنة (إيضاح 19) بمبلغ 3,500,000 دينار كويتي (2011: 3,500,000 دينار كويتي).

	2012	2011
عدد الأسهم	**32,250,000**	32,250,000
التكلفة (دينار كويتي)	**10,843,301**	10,843,301
القيمة السوقية (دينار كويتي)	**2,354,250**	1,999,500

17- احتياطيات

أ- احتياطي قانوني
وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10٪ من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50٪ من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح تصل إلى 5٪ من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتامين هذا الحد.

ب- احتياطي اختياري
وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10٪ من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. لا يوجد قيود على توزيع الاحتياطي العام.

18- قروض لأجل

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
الجزء المتداول	7,000,000	4,500,000
الجزء غير المتداول	31,000,000	38,000,000
	38,000,000	42,500,000

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، قامت المجموعة بإعادة جدولة قروضها محددة الأجل من خلال إعادة التفاوض مع بنك محلي. إن شروط إعادة الجدولة تتطلب من المجموعة سداد القرض على ستة عشر قسط ربع سنوي بين 2012 و 2016، وبمعدلات فائدة متساوية. إن معدل الفائدة الفعلية على القروض محددة الاجل هو 5.63٪ (2011: 5.63٪).

تم اتخاذ بعض الموجودات بقيمة دفترية بمبلغ 21,045,261 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 13,097,779 دينار كويتي) مقابل قروض محددة الأجل (إيضاح 8 و 11).

تم اتخاذ أسهم في شركة تابعة بقيمة عادلة بمبلغ 24,480,000 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 17,340,000 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض لأجل.

تم اتخاذ استثمار في شركة زميلة بقيمة دفترية بمبلغ 9,136,509 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 9,136,509 دينار كويتي) كضمان مقابل قروض لأجل.

19- دائنو وكالة ومرابحة

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
دائنو وكالة	5,000,000	5,000,000
دائنو مرابحة	3,500,000	3,500,000
	8,500,000	8,500,000

إن متوسط معدل التكلفة الخاص بدائني الوكالة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 هو 6.25٪ (2011: 6.25٪) سنوياً.

إن متوسط معدل التكلفة الخاص بدائني المرابحة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 هو 6.5٪ (2011: 6.5٪) سنوياً.

تم رهن بعض الأسهم في شركة تابعة بقيمة عادلة بمبلغ 4,320,000 دينار كويتي (2011: 3,060,000 دينار كويتي) مقابل دائني وكالة تستحق في 12 مارس 2013. إن بعض أسهم الخزينة مرهونة مقابل مرابحة تستحق في 19 أبريل 2013 (إيضاح 16).

20- المقابل المؤجل من حيازة عقارات

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
الرصيد في بداية السنة	**3,866,170**	30,070,031
المقابل المدفوع خلال السنة	**-**	(491,163)
تعديلات تحويل عملات أجنبية	**80,938**	
تعديلات	**-**	(25,712,698)
الرصيد في نهاية السنة	**3,947,108**	3,866,170

في السنة السابقة، تمثل التعديلات تحويل مبلغ 24,205,675 دينار كويتي إلى عقارات استثمارية كما ورد في إيضاح 8، وتحويل مبلغ 1,507,023 دينار كويتي إلى الدائنون والأرصدة الدائنة الأخرى.

21- دائنون أرصدة دائنة أخرى

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
دائنون تجاريون	**8,018,974**	17,863,481
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 24)	**173,438**	6,365,991
دائنو محتجزات	**5,221,208**	7,577,199
تكاليف تطوير مستحقة	**802,891**	2,255,185
دائنو توزيعات أرباح	**194,719**	656,214
دائنون آخرون ومصروفات مستحقة	**3,032,122**	1,613,142
	17,443,352	36,331,212

يتضمن الرصيد المستحق إلى أطراف ذات علاقة كما في 31 ديسمبر 2011 قرضاً مقدماً من قبل طرف ذي علاقة يحمل فائدة بمعدل 5.3٪ سنوياً. كان هذا القرض مضموناً مقابل استثمار متاح للبيع، وتم سداده خلال السنة.

22- صافي أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
إيرادات أتعاب الإدارة والعمولات	**1,503,682**	1,234,150
تكلفة اتعاب الإدارة والعمولات	**(146,985)**	(21,381)
	1,356,697	1,212,769

23- صافي خسائر الاستثمار

	2012 دينار كويتي	2011 دينار كويتي
ربح محقق من بيع استثمارات متاحة للبيع	**96,031**	308,794
إيرادات توزيعات أرباح	**138,915**	100,000
خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع	**(2,767,082)**	(455,904)
	(2,532,136)	(47,110)

24- معاملات مع أطراف ذات علاقة

وهي تمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة، وهي الشركات التابعة والمساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها او يمارسون عليها سيطرة مشتركة او تاثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات مع الأطراف ذات علاقة المتضمنة في البيانات المالية المجمعة هي كما يلي :

	المساهمون الرئيسيون *دينار كويتي*	*شركات زميلة* *دينار كويتي*	*2012* *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
بيان الدخل المجمع				
صافي إيرادات أتعاب الإدارة وإيرادات العمولات	-	714,082	714,082	405,725
صافي إيرادات تأجير	231,733	-	231,733	254,253
تكاليف تمويل	-	-	-	47,586

	المساهمون الرئيسيون *دينار كويتي*	*شركات زميلة* *دينار كويتي*	*أطراف أخرى ذات علاقة* *دينار كويتي*	*2012* *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
بيان المركز المالي المجمع					
مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة *	141,921	487,772	492,066	1,121,759	4,796,836
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة **	173,438	-	-	173,438	6,365,991
النقد والنقد المعادل	261,952	-	-	261,952	375,523

فيما يلي مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا خلال السنة:

	2012 *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
مكافأة موظفي الإدارة العليا		
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل	303,035	287,301
مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	16,096	13,962
	319,131	301,263

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

** إن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة تحمل معدل فائدة بنسبة لا شيء (2011: 5.3٪) وتستحق السداد عند الطلب.

25- معلومات القطاع

1- معلومات القطاع الأساسية

لأغراض الإدارة، يتم تقسيم المجموعة إلى ثلاث قطاعات جغرافية رئيسية، وهي دولة الكويت والإمارات العربية المتحدة والمملكة العربية السعودية ودول أخرى، حيث تمارس المجموعة نشاطها بشكل رئيسي في القطاع العقاري. لا توجد معاملات يتولّد عنها إيرادات بين قطاعات المجموعة.

	2012						2011					
	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي		الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي	
إيرادات القطاع	925,974	31,561,667	300,253	714,083	33,501,977		492,563	86,509,750	259,283	402,892	87,664,488	
(خسارة)/ربح القطاع	(7,603,672)	11,066,590	(2,301,869)	(826,176)	334,873		(2,330,663)	(19,618,543)	251,282	2,873,139	(18,824,785)	

	2012				
	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع موجودات القطاع	53,419,854	150,883,528	4,920,687	11,828,905	221,052,974
مجموع مطلوبات القطاع	64,155,449	69,055,178	-	2,519	133,213,146

	2011				
	الكويت دينار كويتي	الإمارات العربية المتحدة دينار كويتي	المملكة العربية السعودية دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع موجودات القطاع	75,164,379	157,291,524	7,493,999	12,100,110	252,050,012
مجموع مطلوبات القطاع	71,904,178	93,276,719	-	2,519	165,183,416

25- معلومات القطاع (تتمة)

2- معلومات القطاع الثانوية

	2012			
	سكني دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع إيرادات القطاع	5,887,212	26,258,068	1,356,697	33,501,977
مجموع موجودات القطاع	102,907,471	65,354,921	52,790,555	221,052,947

	2011			
	سكني دينار كويتي	تجاري دينار كويتي	أخرى دينار كويتي	المجموع دينار كويتي
مجموع إيرادات القطاع	32,000,202	54,451,517	1,212,769	87,664,488
مجموع موجودات القطاع	93,604,921	87,623,974	70,821,117	252,050,012

26- التزامات رأسمالية

اتفقت المجموعة على عقود إنشاء مع أطراف أخرى، وبالتالي، التزمت بنفقات رأسمالية مستقبلية تتعلق بعقارات قيد الإنشاء بمبلغ 14,665,565 دينار كويتي (31 ديسمبر 2011: 27,650,062 دينار كويتي).

27- القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

إن الأساليب والافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة العادلة مبينة في قسم القيمة العادلة من إيضاح 2؛ السياسات المحاسبية الهامة.

تستخدم المجموعة التسلسل الهرمي التالي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية حسب أسلوب التقييم:

المستوى 1: أسعار (غير معدلة) معلنة في سوق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
المستوى 2: أساليب أخرى يكون لجميع مدخلاتها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة، إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة؛ و
المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات لها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة ولا تستند إلى البيانات المعروضة في السوق.

	المستوى 1 *دينار كويتي*	*المستوى 2* *دينار كويتي*	*المستوى 3* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
2012				
موجودات مالية متاحة للبيع	**2,732,376**	-	**10,161,847**	**12,894,223**
2011				
موجودات مالية متاحة للبيع	1,933,622	-	14,400,995	16,334,617

27- القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

يوضح الجدول التالي مطابقة القيمة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 من الموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة:

	في 1 يناير 2011 دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	الخسارة المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2012 دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع:					
أسهم	4,626,679	(1,841,188)	(230,304)	-	2,555,187
محفظة مدارة	9,774,316	(570,094)	(30,362)	(1,567,200)	7,606,660

	في 1 يناير 2010 دينار كويتي	الخسارة المسجلة في بيان الدخل المجمع دينار كويتي	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى دينار كويتي	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات دينار كويتي	في 31 ديسمبر 2011 دينار كويتي
موجودات مالية متاحة للبيع:					
أسهم	4,419,702	(28,223)	25,200	210,000	4,626,679
محفظة مدارة	11,490,663	(16,331)	210,061	(1,910,077)	9,774,316

28- إدارة المخاطر

مقدمة

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مزاولة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهياكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

التركزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يعرض هؤلاء الأطراف لتأثير مماثل من حيث الوفاء بالتزامات تعاقدية نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على حدود الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بالمحفظة المتنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركزات مخاطر الائتمان على هذا الأساس.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعدومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في دولة وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقدم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية للمجموعة والتي تتكون من أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل ومدينون، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية لهذه الأدوات.

نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية الضمانات.

28.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان عبر الموجودات المالية للمجموعة.

	2012	*2011*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل	**13,386,421**	23,536,354
مدينون	**4,902,945**	9,946,958
	18,289,366	33,483,312

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

	2012	*2011*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
المناطق الجغرافية:		
الكويت	**5,460,094**	16,802,019
دبي	**12,822,242**	16,670,147
أخرى	**7,030**	11,146
	18,289,366	33,483,312

تتركز مخاطر المجموعة في قطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

28.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا الفئات الائتمانية الخارجية. تدير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

28.1.3 متأخرة ومنخفضة القيمة

ليس لدى المجموع أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2012 و 31 ديسمبر 2011. تعرض إجمالي المبلغ المستحق بمبلغ 2,129,737 دينار كويتي (2011: 10,449,677 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة، وتم اتخاذ مخصص لها بمبلغ 972,494 دينار كويتي (2011: 10,449,677 دينار كويتي). فيما يلي الحركة في المخصص خلال السنة:

مخصص الديون المشكوك في تحصيلها من الأرصدة المدينة

	2012 *دينار كويتي*	*2011* *دينار كويتي*
الرصيد في بداية السنة	**10,449,677**	959,454
المحمل للسنة	**236,167**	9,647,663
المشطوب	**(9,713,350)**	(157,440)
الرصيد في نهاية السنة	**972,494**	10,449,677

28.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والقروض.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق مطلوبات المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة استحقاق المطلوبات المالية التدفقات النقدية التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

31 ديسمبر 2012	*خلال سنة واحدة* *دينار كويتي*	*1 إلى 2 سنوات* *دينار كويتي*	*2 إلى 5 سنوات* *دينار كويتي*	*المجموع* *دينار كويتي*
دائنو وكالة ومرابحة	9,040,000	-	-	**9,040,000**
قروض لأجل	9,225,000	9,300,000	26,100,000	**44,625,000**
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	1,022,483	3,180,783	13,240,086	**17,443,352**
المقابل المؤجل من حيازة عقارات	-	3,947,108	-	**3,947,108**
حساب مكشوف لدى البنوك	3,120,435	-	-	**3,120,435**
إجمالي المطلوبات غير المخصومة	**22,407,918**	**16,427,891**	**39,340,086**	**78,175,895**

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.2 مخاطر السيولة (تتمة)

التزامات	*خلال سنة واحدة دينار كويتي*	*1 إلى 2 سنوات دينار كويتي*	*2 إلى 5 سنوات دينار كويتي*	*المجموع دينار كويتي*
التزامات رأسمالية	**2,933,113**	**3,666,391**	**8,066,061**	**14,665,565**

31 ديسمبر 2011	*خلال سنة واحدة دينار كويتي*	*1 إلى 2 سنوات دينار كويتي*	*2 إلى 5 سنوات دينار كويتي*	*المجموع دينار كويتي*
دائنو وكالة ومرابحة	9,040,000	-	-	9,040,000
قروض لأجل	4,500,000	6,337,800	33,801,600	44,639,400
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	36,331,212	-	-	36,331,212
المقابل المؤجل من حيازة عقارات	3,866,170	-	-	3,866,170
حساب مكشوف لدى البنوك	3,120,434	-	-	3,120,434
إجمالي المطلوبات غير المخصومة	56,857,816	6,337,800	33,801,600	96,997,216

التزامات	*خلال سنة واحدة دينار كويتي*	*1 إلى 2 سنوات دينار كويتي*	*2 إلى 5 سنوات دينار كويتي*	*المجموع دينار كويتي*
التزامات رأسمالية	5,530,012	6,912,516	15,207,534	27,650,062

28.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة 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 المتداولة في السوق.

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

28.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر تغيرات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشئون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من الديون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.3 مخاطر السوق (تتمة)

28.3.1 مخاطر أسعار الفائدة (تتمة)

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تاثير التغيرات المقدرة في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها كما في 31 ديسمبر 2012. لا يوجد أي تاثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتحميل المعقول في أسعار الفائدة لـ 50 نقطة أساسية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

	زيادة بقيمة 50 نقطة أساسية	
	الزيادة (النقص) في الربح	
	2012	*2011*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
دينار كويتي	**247,359**	269,859

28.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم.. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز انشطة قطاعات الأعمال. إن معظم استثمارات الأسهم التي تملكها المجموعة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن التاثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات الأسهم المحتفظ بها كمتاحة للبيع في 31 ديسمبر 2012 بسبب التغيرات المقدرة بنسبة 5٪ في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هي كما يلي:

	التاثير على الإيرادات الشاملة الأخرى	
مؤشرات السوق	***2012***	*2011*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
سوق الكويت للأوراق المالية (+/-5٪)	**136,381**	96,429
أخرى	**80**	-

28.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الادوات المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

في حال زادت قيمة الدينار الكويتي أو انخفضت مقابل العملات الأجنبية، على افتراض التغير بنسبة 5٪، فإن ذلك سوف يؤثر على بيان الدخل المجمع كما يلي:

	التاثير على ربح (خسارة) السنة	
	2012	*2011*
	دينار كويتي	*دينار كويتي*
درهم إماراتي	**118,016**	459,678

29- 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 للمساهم والالتزام بشروط القروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة. لم يتم إجراء أي تغيرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2012 و 31 ديسمبر 2011.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض، وفقاً لشروط الدين للقروض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الإقراض أقل من120٪. تُدرج المجموعة القروض والسلف ودائني الوكالة والمرابحة والدائنين الآخرين ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد.

	2012 *دينار الكويتي*	*2011* *دينار الكويتي*
ديون	**49,415,796**	53,971,842
ناقصاً: أرصدة لدى البنوك ونقد	**(13,391,425)**	(23,542,732)
صافي الدين	**36,024,371**	30,429,110
حقوق الملكية	**87,839,928**	86,866,596
صافي الدين إلى حقوق الملكية	**41%**	35%

30- معلومات المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض المبالغ المدرجة للسنة السابقة لتتوافق مع عرض السنة الحالية. إن عملية إعادة التصنيف هذه تتعلق بالمدينين والأرصدة المدينة الأخرى التي تم تسويتها مقابل دفعات مقدماً من عملاء بمبلغ 9,644,716 دينار كويتي وتحويل مبلغ 79,970 دينار كويتي من دفعات مقدماً من عملاء إلى الدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى. فيما يلي تأثير عملية إعادة التصنيف:

	كما تم إدراجه سابقاً *دينار الكويتي*	*إعادة التصنيف* *دينار الكويتي*	*بعد إعادة التصنيف* *دينار الكويتي*
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	20,576,478	(9,644,716)	10,931,762
دفعات مقدماً من عملاء	80,451,988	(9,724,686)	70,727,302
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	36,251,242	79,970	36,331,212

لا يوجد لعملية إعادة التصنيف هذه أي تأثير على بيانات الدخل أو الدخل الشامل المجمعين او الأرباح المحتفظ بها كما في 31 ديسمبر 2011. تم إجراء عملية إعادة التصنيف لتحسين جودة المعلومات المعروضة.