

KRH



العقارية
AL AQARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة

التقرير السنوي

2013

KRH

الشركة الكويتية العقارية القاضة ش.م.ك.ع
برج الخرافي - القبلة - شارع أسامة بن منقذ
ص.ب. 26371 الصفاة 13124 الكويت
تلفون: +965 22323232 فاكس: +965 22323233
www.alaqaria.com

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

KRH



العقارية
AL AQARIA





صاحب السمو
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ جابر مبارك الحمد الصباح
رئيس مجلس الوزراء



سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد

مجلس الإدارة



السيد / محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة



السيد / مشعل عبدالعزيز النصار
عضو مجلس إدارة



السيد / عبدالله محمد المطير
عضو مجلس إدارة



السيد / ناجي عبد الله العبد الهادي
نائب رئيس مجلس الإدارة



السيد / فراس يوسف الغانم
عضو مجلس إدارة



السيد / سعود عبدالعزيز المنصور
عضو مجلس إدارة

الإدارة التنفيذية

السيد / طارق إبراهيم المنصور
المدير العام

السيد / سليمان أحمد الحوطي

مدير إدارة الشؤون الإدارية والموظفين

السيد / محمد فهد النعمة

مدير إدارة الاستثمار المباشر

السيد / مجدي محبوب محمد

نائب المدير المالي



الصفحة

المحتويات

17 - 16

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

19

بيان المركز المالي المجموع

20

بيان الدخل المجموع

21

بيان الدخل الشامل المجموع

22

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع

24 - 23

بيان التدفقات النقدية المجموع

55 - 24

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

حضرات السادة المساهمين الكرام

بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن اخواني اعضاء مجلس الإدارة يسرني أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم العقارية القابضة والذي نستعرض فيه نتائج أعمال وتطورات العام المنتهي في 31 ديسمبر 2013 والتي تم إعدادها وفقاً للمعايير المحاسبية الدولية .

اخواني الحضور الكريم

استمرت تداعيات الأزمة المالية العالمية على الوضع الإقتصادي العام ورغم حالة التفاؤل بشأن تحسن نسبي في معدلات النمو والإنفاق الجاري ، إلا ان الأداء الإقتصادي جاء دون التموح نتيجة غياب الرؤية الإقتصادية الواضحة والمستقبلية اضافة الى عدم الإستقرار السياسي ، وهو ما انعكس بظلاله على اداء القطاع الخاص الذي يعتبر جزء لا يتجزء من الإقتصاد والدولة ككل .

فرغم تكديس الفوائض المالية للدولة وتحقيق فائض في الموازنة العامة يزيد عن 12.9 مليار دينار كويتي إلا أن إنفاق الحكومة جاء أقل من المستوى المعتمد في الموازنة بنسبة تصل الى 10 % في حين ان المطلوب في ظل الوضع الحالي زيادة الإنفاق وتحرير المشاريع الكبرى وتحسين بيئة العمل وتقليص الدورة الروتينية .

اخواني الحضور الكرام

لا شك أن الوضع المالي للدولة مريح ، إلا أن النشاط الإقتصادي العام صعب على صعيد الفرص المجدية والمشجعة للبنوك على التمويل في ذات الوقت ، فالتممية الحقيقية شبه غائبة وتوجد

مشاريع معطلة منذ سنوات من شأنها ان تحقق انتعاشة ، اقلها مشاريع الإسكان والتي يمكن ان تحرك عدة قطاعات مختلفة من مكونات الإقتصاد الكويتي .

اما على صعيد الشركة الكويتية العقارية القابضة ، فإن الشركة متماسكة ومستمرة في عملياتها وتوسعى جاهدة الى هيكلة مالية تمكنها من تحقيق اداء افضل خلال السنوات المقبلة ، وذلك من خلال السيطرة على مصروفاتها وتعزيز الفرص التي لديها .

ان الشركة العقارية القابضة رغم طول سنوات الأزمة المالية ودخولها السنة السادسة ، إلا إنها خطت خطوات جيدة مرت بهيكله رأس المال والمحافظة على حقوق المساهمين وتحقيق بعض التخارجات الجيدة وسداد بعض الديون والإستمرار بالمفاوضات مع الجهات الدائنة لسداد الديون وخفض تكاليفها ، إضافة إلى البحث عن فرص مقنعة وذات جدوى للدخول فيها .

السادة المساهمون الكرام

بفضل الله وتوفيقه واصل مجلس الإدارة ومن خلال التعاون القائم بين الإدارة التنفيذية وكافة العاملين في الشركة قراءة الساحة الإقتصادية والتحوط جيداً حيال الهزات التي تمر فيها الأسواق ، وبدعم وتشجيع من الملاك والمساهمين للعام السادس للأزمة رغم حجم التحديات الداخلية أوالمحيطة بنا بشكل عام سواء السياسية داخلياً وخارجياً وانعكاساتها التي زادت من تعميق الأزمة المالية والتأثير على السوق المالي من جهة وتأخير بعض المشاريع من جهة ثانية .

إن الشركة العقارية القابضة مركزها المالي جيد ومستمر إن بفضل الله ، رغم الخسارة التي حققتها الشركة عن العام الماضي والتي بلغت 7.904 ملايين دينار كويتي بواقع 42

وختاماً...يسعدني أن أرفع بأسمكم جميعاً أسمى آيات التهاني والتبريكات من مقام حضرة صاحب السمو أمير البلاد الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح وولي عهده الأمين .

سائلين المولى العلي القدير ان يديم نعمة الأمن والأمان على كويتنا الحبيبة وان تشهد الكويت تحت رعاية وتوجيهات سمو الأمير التقدم والإزدهار داعين المولى ان يسدد خطى قيادتنا الحكيمة ويمدهم بعونه وتوفيقه .

والشكر موصول الى مساهمينا الكرام على الثقة التي أولوها لمجلس الإدارة وعلى ما يوفره من دعم مستمر ، وبدورنا نجدد العهد بمضاعفة جهودنا للحفاظ على مكتسبات ومقدرات الشركة الكويتية العقارية القابضة .

والشكر موصول لإخواني أعضاء مجلس الإدارة وأعضاء اللجان المنبثقة على جهودهم وعطائهم ودعمهم للشركة .

ولا يفوتنا أن نشكر السادة العلماء أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية على جهودهم المباركة ، ويسجل مجلس الإدارة خالص التقدير لموظفي الشركة الذين لم ولن يدخروا وسعاً ولا جهداً في العمل المخلص لتحقيق أهداف العقارية القابضة منذ التأسيس .

كما يسرني أن أتقدم بجزيل الشكر والإمتنان إلى كافة الجهات الرسمية المختصة على دعمها ومؤازرتها للشركة .

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

رئيس مجلس الإدارة

محمد براك المطير



فلساً للسهم الواحد مقارنة مع 5.356 ملايين دينار عن العام 2012 ، أي ما مقدارة 36 فلساً للسهم الواحد .

وتعود أسباب الخسارة عن العام الماضي إلى زيادة نسبة المخصصات الاحترازية والتحوطية التي رأت الشركة فيها مصلحة عامة ، إضافة الى بعض التراجعات في قيم بعض الإستثمارات والأصول .

أخواني المساهمين الكرام

كلنا امل في ان يتغير النهج الحكومي تجاه الإقتصاد وان تتجح وزارات الدولة الأقتصادية في معالجة الإختلالات الهيكلية ، وترشيد الإنفاق لا سيما في الأبواب التي فيها هدر من دون فائدة اقتصادية مع التركيز على المشاريع التنموية العملاقة التي تحفز الدورة الإقتصادية للدولة .

وفي ظل هذه الأجواء الضبابية وغير المستقرة ، تواصل الشركة الإلتزام بسياسية التحفظ ، ونعمل وفق الإمكانيات المالية المتاحة من دون المغامرة او تحميل الشركة أعباءً غير ضرورية في ظل أوضاع صعبة وعصيبة استثمارياً واقتصادياً ، وتم ربط الإقتراض بجدوى الفرصه التي قد تتاح ونسبة العائد منها .

السادة المساهمون الكرام

ختاماً لا يسعنا الا ان نبقي متسلحين بالأمل وترقب غد أفضل اقتصادياً ، ونحن في العقارية القابضة نتطلع إلى المستقبل بنظرة ملؤها التفاؤل ، وكلنا ثقة بضرورة تواصل هذا النجاح الذي بدأنا نجني ثماره في إطار الاستراتيجية التي تم وضعها والتي تهدف من وراء تنفيذها أن نكون بمشيئة الله في مصاف الشركات الرائدة في الكويت وخارجها خلال السنوات المقبلة.

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

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

المحترمين

السادة/ مساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

وفقاً لتكليفكم لنا بمهمة الفتوى والرقابة الشرعية، فقد قمنا بمراقبة العقود والمعاملات التي أبرمتها الشركة وذلك في الفترة من 2013/1/1م إلى 2013/12/31م، وتحتصر مسؤوليتنا في إبداء رأي مستقل في مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية في أعمالها وأنشطتها.

وبناءً على تقرير التدقيق الشرعي المرفوع من قبل إدارة الرقابة الشرعية، والتي قامت بالتدقيق طبقاً للقرارات الصادرة عن الهيئة في ضوء المعايير والضوابط الصادرة عن هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية التي تتطلب تخطيط وتنفيذ إجراءات التدقيق والمراجعة من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات والإقرارات الضرورية لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة ملتزمة بأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا، ونعتقد بأن أعمال التدقيق التي قامت بها الإدارة توفر أساساً مناسباً لإبداء رأي معقول.

علماً بأن مسؤولية الالتزام بتنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها من قبلنا تقع على عاتق إدارة الشركة.

وبناءً على ما تقدم فإن الهيئة ترى الآتي:

- 1 - أن الشركة خلال الفترة المحددة قد التزمت بواجباتها تجاه تنفيذ العقود والمعاملات طبقاً لأحكام الشريعة الإسلامية كما تم بيانها في الآراء والإرشادات والقرارات الشرعية التي تم إصدارها من قبلنا خلال الفترة المحددة، ولم يظهر لنا وجود مخالفات شرعية تتعارض مع هذا الرأي.
- 2 - إن احتساب الزكاة قد تم وفق المبادئ المعتمدة من قبل الهيئة.

وصلى الله على سيدنا محمد وعلى آله وصحبه وسلم،،
والحمد لله رب العالمين.

أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

التوقيع	العضو
	د. عصام خلف العنزي
	د. ناظم محمد المسباح
	د. سليمان معرفي سفر
	د. خالد شجاع العتيبي
	د. إبراهيم عبدالله السبيعي
	د. نايف محمد العجمي
	د. محمد عود الفزيع



KRH



العقارية
AL AQARIA

الشركة الكويتية العقارية القابضة
ش.م.ك.ع. (قابضة)
البيانات المالية المجمعة
وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين
لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013



ص.ب. ٦٣٦ الصفاة - ١٣٠٠٧ الكويت
 تلفون : ٢٢٤١٠٨٨٥ / ٢٢٤١٢٨٨٠ - ٩٦٥ +
 فاكس : ٢٢٤٥١٧٤٨ - ٩٦٥ +
 شارع علي المالم - عمارة الثويني - الدور الثالث
 بريد الكتروني : alateeqi@ateeqipas.com
 موقع الكتروني : www.ateeqipas.com



برج الجوهرة، الدور السادس
 شارع خالد بن الوليد، شرق
 ص.ب: 25578، الصفاة 13116
 الكويت
 تليفون: +96522426999
 فاكس: +96522401666
 www.bdo.com.kw

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين لمساهمي الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) دولة الكويت

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، والتي تتألف من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013 والبيانات المجمعة للدخل، الدخل الشامل، التغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية المهمة والمعلومات التفصيلية الأخرى..

مسئولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن الإعداد والعرض العادل لهذه البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة تكون خالية من الأخطاء المادية بسبب الغش أو الخطأ.

مسئولية مراقبي الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية التي تتطلب منا الالتزام بالمتطلبات الأخلاقية للمهنة وتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة لا تتضمن أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تعتمد الإجراءات على تقدير مراقبي الحسابات، وتتضمن تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بالإعداد والعرض العادل من قبل الشركة الأم للبيانات المالية المجمعة، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض إبداء رأي حول فعالية الرقابة الداخلية للمجموعة. يشتمل التدقيق أيضاً على تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المستخدمة ومعقولية التقديرات المحاسبية المهمة التي أجرتها إدارة الشركة الأم، وكذلك تقييم شامل لعرض البيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتقديم أساس يمكننا من إبداء رأي تدقيق.

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والأمور التنظيمية الأخرى

برأينا، أن الشركة الأم تمسك دفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يخص البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في تلك الدفاتر. كذلك فقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، وأن البيانات المالية المجمعة تتضمن المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما، وأن الجرد قد أجري وفقا للأصول المرعية، ولم يرد لعلنا وقوع مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 وتعديلاته، أو عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وتعديلاتهما، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 على وجه يؤثر ماديا في نشاط المجموعة أو في مركزها المالي المجمع.



براك عبد المحسن العتيقي
مراقب حسابات مرخص رقم 69 فئة "أ"
العتيقي محاسبون قانونيون
عضو في بي.كي.آر انترناشونال



قيس محمد النصف
مراقب حسابات مرخص رقم 38 فئة "أ"
BDO النصف وشركاه

الكويت في: 31 مارس 2014

KRH



العقارية
AL AQARIA

التقرير المالي

للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	ايضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		موجودات غير متداولة
306	-		ممتلكات ومنشآت ومعدات
20,598,971	13,061,327	5	استثمارات عقارية
920,348	-	6	شهرة
2,405,032	431,711	7	استثمارات في شركات زميلة
23,066,629	19,102,874	8	استثمارات متاحة للبيع
46,991,286	32,595,912		
			موجودات متداولة
2,242	2,146		مخزون قطع غيار ومواد
1,197,461	369,351	9	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
1,764,433	1,822,897	10	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
4,255,848	3,060,685	11	النقد والت نقد المعادل
7,219,984	5,255,079		
-	437,996	12	موجودات محتفظ بها بغرض البيع
54,211,270	38,288,987		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
19,103,898	19,103,898	13	رأس المال
830,286	830,286		علاوة اصدار
1,452,034	1,452,034	14	إحتياطي إجباري
(1,452,034)	(1,452,034)	16	أسهم خزانة
46,038	46,038		إحتياطي ارباح بيع اسهم خزانة
1,723,748	2,048,650		إحتياطي التغير في القيمة العادلة
(5,356,054)	(13,261,005)		خسائر متراكمة
16,347,916	8,767,867		حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
2,007,897	1,997,599		حصص غير مسيطرته
18,355,813	10,765,466		مجموع حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
7,848,035	3,662,299	17	مرابحات دائنة طويلة الأجل
2,329,424	2,329,424	18	دائنو شراء اراضي
437,921	487,390		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
10,615,380	6,479,113		
			مطلوبات متداولة
3,432,331	1,535,245	19	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
21,807,746	19,509,163	17	مرابحات دائنة قصيرة الأجل
25,240,077	21,044,408		
35,855,457	27,523,521		
54,211,270	38,288,987		مجموع المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 54 إلى 55 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

محمد براك المطير
رئيس مجلس الإدارة

بيان الدخل المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013		
دينار كويتي	دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات / الخسائر
228,566	210,695		صافي إيرادات التأجير
(36,407)	(45,011)		صافي الخسائر من إدارة وصيانة أملاك الغير
6,930	16,692		صافي الأرباح من عقود الاشراف
			أرباح / (خسائر) غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(896,032)	58,464		أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
7,478	140,940	21	أرباح من بيع شركة تابعه
-	1,926	22	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(1,527,202)	(2,552,592)		توزيعات أرباح
431,152	46,464		التغير في القيمة العادلة للاستثمارات العقارية
(402,228)	(4,337,644)		أرباح من بيع استثمارات عقارية
-	500,000		أنخفاض قيمة الشهرة
-	(920,348)	6	إيراد وكالات استثماريه
-	39,202		حصة المجموعة من نتائج أعمال شركات زميلة
(836,497)	(12,076)		فروق عملات اجنبيه
(21,974)	(71,951)		مخصصات انتفت الحاجة اليها
129,862	899,732	9	إيرادات أخرى
1,011	2,724		صافي عوائد من مؤسسات مالية
24,909	24,161		
(2,890,432)	(5,998,622)		
			المصاريف والأعباء الأخرى
(996,896)	(908,224)	23	مصاريف عمومية وإدارية
(1,476,937)	(1,183,102)		أعباء تمويل
(2,473,833)	(2,091,326)		
(5,364,265)	(8,089,948)		صافي خسارة السنة
			العائدة إلى:
(5,356,054)	(7,904,951)		مالكي الشركة الأم
(8,211)	(184,997)		حصص غير مسيطرة
(5,364,265)	(8,089,948)		
(36.66)	(42.02)	24	خسارة السهم الأساسية (فلس)

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 24 إلى 55 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(5,364,265)	(8,089,948)	صافي خسارة السنة
		(خسارة) / دخل شامل آخر
		بنود يتم إعادة تصنيفها لاحقاً الى بيان الدخل:
(912,733)	(1,912,051)	خسارة غير محققة في قيمة استثمارات متاحة للبيع
-	(140,940)	المحول الى بيان الدخل نتيجة بيع استثمارات متاحة للبيع
1,527,202	2,552,592	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
126,895	-	حصة المجموعة من احتياطات شركة زميلة
741,364	499,601	إجمالي دخل شامل آخر للسنة
(4,622,901)	(7,590,347)	مجموع الخسارة الشاملة للسنة
		العائدة إلى:
(4,614,690)	(7,580,049)	مالكي الشركة الأم
(8,211)	(10,298)	حصص غير مسيطر
(4,622,901)	(7,590,347)	

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 24 إلى 55 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2012	2013	إيضاح
دينار كويتي	دينار كويتي	
(5,364,265)	(8,089,948)	
8,003	302	أنشطة التشغيل
		صافي خسارة السنة
		تعديلات لـ:
		الإستهلاك
		(أرباح) / خسائر غير محققة من استثمارات بالقيمة العادلة من
896,032	(58,464)	خلال بيان الدخل
836,497	12,076	حصة المجموعة من نتائج أعمال شركة زميلة
(7,478)	(140,940)	أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,527,202	2,552,592	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
402,228	4,337,644	التغير في القيمة العادلة للإستثمارات العقارية
-	(500,000)	أرباح من بيع استثمارات عقارية
-	920,348	خسائر انخفاض قيمة الشهرة
(129,862)	(899,732)	رد مخصصات أنتفت الحاجة إليها
(431,152)	(46,464)	توزيعات أرباح نقدية
1,476,937	1,183,102	أعباء تمويل
-	(1,926)	ربح بيع شركة تابعة
60,963	83,028	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
(724,895)	(648,382)	
257	96	التغيرات في رأس المال العامل:
2,020,617	114,344	مخزون قطع غيار ومواد
1,022,541	-	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(59,990)	(373,834)	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,258,530	(907,776)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(54,484)	(33,559)	النقد (المستخدم في) / من أنشطة العمليات
2,204,046	(941,335)	مكافأة نهاية خدمة موظفين مدفوعة
		صافي النقد (المستخدم في) / من أنشطة التشغيل
176,355	-	أنشطة الإستثمار
-	1,926	صافي الحركة على استثمارات في شركات زميلة
-	13,303	المحصل من بيع شركة تابعة
(92,731)	544,892	المحصل من بيع استثمارات عقارية
431,152	46,464	صافي الحركة على استثمارات متاحة للبيع
514,776	606,585	توزيعات أرباح نقدية مستلمة
		صافي النقد من أنشطة الإستثمار
(2,623,976)	(860,413)	أنشطة التمويل
(2,623,976)	(860,413)	مرايجات دائنة
94,846	(1,195,163)	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
3,134,804	-	نقد من تجميع شركة زميلة أصبحت شركة تابعة
1,026,198	4,255,848	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
4,255,848	3,060,685	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الايضاحات المرفقة على الصفحات من 24 إلى 55 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1. التأسيس والنشاط

الشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك (قابضة) («الشركة الأم») هي شركة مساهمة كويتية مغلقة تأسست بتاريخ 19 يناير 1980 وفقاً لأحكام قانون الشركات التجارية في دولة الكويت. تم إدراج أسهم الشركة الأم في سوق الكويت للأوراق المالية بتاريخ 12 أبريل 2005.

أغراض الشركة الأم:

- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيتها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
 - إقراض الشركات التي تمتلك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة في رأس مال الشركات المستثمر فيها عن 20% على الأقل.
 - تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء داخل الكويت أو خارجها.
 - تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
 - استغلال الفوائض المالية لدى الشركة الأم عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.
- تتقيد الشركة الأم في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء.

تتكون المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة «بالمجموعة»). تم إدراج تفاصيل الشركات التابعة في الإيضاح رقم (3.3).

إن عنوان الشركة الأم هو ص.ب 26371 الصفاة 13124 دولة الكويت.

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 وتم تعديل قانون الشركات لاحقاً في 27 مارس 2013 بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 («المرسوم»).

ووفقاً للمادة رقم (2) و (3) من المرسوم، فإن اللائحة التنفيذية التي تم إصدارها من قبل وزير التجارة والصناعة بتاريخ 29 سبتمبر 2013 ونشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ 6 أكتوبر 2013 تحدد الأساس والقواعد التي تطبقها الشركة في توفيق أوضاعها طبقاً لأحكام قانون الشركات والتعديلات اللاحقة خلال سنة من تاريخ النشر.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك. (قابضة) وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 31 مارس 2014 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة السنوية للمساهمين. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في الجمعية العامة السنوية للمساهمين.

2. تطبيق معايير دولية جديدة ومعدلة للمعايير الدولية للتقارير المالية

تم اتباع نفس السياسات المحاسبية وطرق الاحتساب المتبعة في البيانات المالية المجمعة للسنة السابقة في البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية بإستثناء تطبيق المعايير الجديدة والمعدلة خلال السنة:

2.1.1 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية

معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

تتطلب التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 تصنيف بنود الدخل الشامل الآخر في فئتين في قسم الدخل الشامل الآخر: (أ) البنود التي لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل؛ و (ب) البنود التي يمكن إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الدخل عند الوفاء ببعض الشروط. يؤثر التعديل على العرض فقط ولذلك ليس له تأثير على المركز المالي المجمع أو الأداء المالي للمجموعة. قامت المجموعة بهذا الإفصاح في بيان الدخل الشامل المجمع.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10، «البيانات المالية المجمعة»

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل أجزاء معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمنفصلة التي تتعامل مع البيانات المالية المجمعة واللجنة الدائمة للتفسيرات 12- التجميع - منشآت لغرض خاص. وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10، يوجد أساس واحد فقط للتجميع وهو السيطرة. بالإضافة إلى ذلك، يقدم المعيار تعريفاً جديداً للسيطرة يتكون من ثلاث عناصر: (أ) التحكم في الشركة المستثمر فيها؛ (ب) التعرض للمخاطر أو الحقوق في العوائد المتغيرة نتيجة المشاركة في الشركة المستثمر فيها (ج) القدرة على استخدام التحكم في الشركة المستثمر فيها للتأثير على العوائد. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

المعيار الدولي للتقارير المالية 11 "الترتيبات المشتركة"

يحل المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 31 حصص في شركات محاصة. تركز «الترتيبات المشتركة» على حقوق والتزامات أطراف الترتيب وليس على شكله القانوني. هناك نوعان من الترتيبات المشتركة: العمليات المشتركة والمشاريع المشتركة. تنشأ العمليات المشتركة عندما يكون للمستثمرين حقوق في الموجودات والالتزامات الخاصة بمطلوبات ترتيب معين. ويقوم المشغل المشترك بالمحاسبة عن حصته في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصاريف. تنشأ المشاريع المشتركة عندما يكون للمستثمرين حقوق في صافي موجودات الترتيب، وتتم المحاسبة عن المشاريع المشتركة وفقاً لطريقة حقوق الملكية. لم يعد مسموحاً بالتجميع النسبي للترتيبات المشتركة. ليس للمعيار تأثير على المركز المالي المجمع أو أداء المجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 «الإفصاح عن الحقوق في المنشآت الأخرى»

إن المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 هو معيار إفصاحات ويطبق على الشركات التي لديها مساهمات في شركات تابعة وترتيبات مشتركة وشركات زميلة و/أو شركات تابعة مهيكلية غير مجمعة، بصفة عامة، فإن متطلبات الإفصاح في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 أكثر شمولية من تلك الواردة بالمعايير الحالية. وقد أدى تطبيق هذا المعيار إلى إفصاح إضافي في البيانات المالية المجمعة

2.1.1 المعايير الجديدة والمعدلة الصادرة والسارية (تتمة)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 11 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، تم تغيير اسم معيار المحاسبة الدولي 28: معيار المحاسبة الدولي 28 «الاستثمار في الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة»، وهو يوضح تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في المشاريع المشتركة إضافة إلى الشركات الزميلة. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري على المركز المالي المجموع أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 "قياس القيمة العادلة"

يضع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 مصدراً واحداً للاسترشاد به لقياسات القيمة العادلة والإفصاحات المتعلقة بها. كذلك يضع تعريفاً للقيمة العادلة وإطاراً لقياسها، ويتطلب إفصاحات عن قياسات القيمة العادلة. وقد أدى تطبيق هذا المعيار إلى إفصاح إضافي في البيانات المالية المجمعة.

تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الإفصاحات - «مقاصة الموجودات والمطلوبات المالية»

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات قد تكون مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32. لم تؤثر هذه التعديلات على المركز المالي المجموع أو أداء المجموعة.

إن التعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية السارية على الفترات السنوية التي تبدأ اعتباراً من 1 يناير 2013 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز المالي المجموع أو أداء المجموعة.

2.1.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة / المعدلة الصادرة لكنها غير سارية وغير مطبقة بشكل مبكر من قبل المجموعة**الإفصاحات ومعيار المحاسبة الدولي 32 "الأدوات المالية - العرض"**

تعالج التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 مشاكل التطبيق الحالية المتعلقة بمتطلبات إجراء المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية وتوضح بشكل خاص المقصود بـ "حق قانوني حالي ملزم لإجراء المقاصة".

لا تسري التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32 إلا على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 وتطبق بأثر رجعي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 "الأدوات المالية" (يظل تاريخ السريان المعدل مفتوحاً لحين الانتهاء من كافة المراحل القائمة الأخرى من المعيار الدولي للتقارير المالية 9)

يعالج المعيار تصنيف وقياس وتحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية. صدر المعيار الدولي للتقارير المالية في 9 نوفمبر 2009 وتم تعديله في أكتوبر 2010 ونوفمبر 2013. وهو يحل محل تلك الأجزاء الواردة في معيار المحاسبة الدولي 39 المتعلقة بتصنيف وقياس الأدوات المالية. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 9 تصنيف الموجودات المالية إلى

2.1.2 المعايير الدولية للتقارير المالية الجديدة / المعدلة الصادرة لكنها غير سارية وغير مطبقة بشكل مبكر من قبل المجموعة (تتمة)

فَتَيْن للقياس: ما يتم قياسها بالقيمة العادلة وتلك التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة. يتم تحديد ذلك عند الاعتراف الأولي. يعتمد التصنيف على نموذج أعمال الشركة الخاصة بإدارة أدواتها المالية وخصائص التدفقات النقدية المتعاقد عليها الخاصة بالأداة. بالنسبة للمطلوبات المالية، يحتفظ المعيار بمعظم متطلبات معيار المحاسبة الدولي 39. التغيير الرئيسي هو أنه، في حالات الأخذ بخيار القيمة العادلة للمطلوبات المالية، فإن الجزء من التغيير في القيمة العادلة بسبب مخاطر الائتمان الخاصة بالمنشأة ذاتها يتم تسجيله في إيرادات شاملة أخرى بدلا من بيان الدخل، ما لم يؤدي ذلك إلى عدم مطابقة محاسبية.

3. السياسات المحاسبية المهمة

3.1 بيان الالتزام

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية IFRS الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB، والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية IFRIC، وقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012.

3.2 أساس الإعداد

تم عرض هذه البيانات المالية بالدينار الكويتي وهو عملة التشغيل للمجموعة وقد تم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء القياس بالقيمة العادلة للإستثمارات المصنفة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والإستثمارات المتاحة للبيع والإستثمارات العقارية.

إن السياسات المحاسبية الرئيسية المطبقة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مبينة أدناه. تم تطبيق هذه السياسات على أساس مماثل لكل السنوات المعروضة إلا إذا ذكر خلاف ذلك.

3.3 أساس التجميع

تشتمل البيانات المالية المجمعة على البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة حتى 31 ديسمبر 2013 (انظر إيضاح 3.3). إن تاريخ البيانات المالية لكافة الشركات التابعة هو 31 ديسمبر.

عندما يكون للشركة الأم السيطرة على شركة مستثمر فيها، فإنه يتم تصنيفها على أنها شركة تابعة. تسيطر الشركة الأم على الشركة المستثمر فيها إذا توفرت لديها العناصر الثلاثة التالية بالكامل: السيطرة على الشركة المستثمر فيها، والاطلاع على العوائد المتغيرة للشركة المستثمر فيها، وقدرة المستثمر على استخدام سيطرته للتأثير على هذه العوائد المتغيرة. يتم إعادة تقييم السيطرة عندما تشير الحقائق والظروف إلى احتمالية حدوث تغير في أي من عناصر السيطرة هذه.

تنشأ السيطرة الفعلية في الحالات التي يكون للشركة الأم فيها القدرة الفعلية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها دون أن يكون لديها غالبية حقوق التصويت. عند تحديد ما إذا كانت السيطرة الفعلية موجودة أم لا، تأخذ الشركة الأم في الاعتبار كافة الحقائق والظروف ذات الصلة بما في ذلك ما يلي:

3.3 أساس التجميع (تتمة)

- حجم حقوق تصويت الشركة الأم بالنسبة إلى حجم وتوزيع الأطراف الأخرى التي لديها حقوق تصويت.
- حقوق التصويت المحتملة الجوهرية التي تملكها الشركة والأطراف الأخرى.
- الترتيبات التعاقدية الأخرى.
- النماذج التاريخية في حضور التصويت.

تدرج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية حتى تاريخ انتهاء هذه السيطرة. يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند من خلال إضافة البنود المتشابهة للموجودات والمطلوبات والدخل والمصروفات. عند التجميع يتم استبعاد الأرصدة والمعاملات بين الشركات بالكامل بما فيها الأرباح أو الخسائر والأرباح والخسائر غير المحققة بين الشركات. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات التابعة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة.

يتم تحديد الحصص غير المسيطرة في صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة بشكل منفصل عن حقوق ملكية المجموعة في هذه الشركات. تتكون الحصص غير المسيطرة من مبلغ تلك الحقوق في تاريخ الدمج الفعلي للأعمال والحصص غير المسيطرة للمنشأة في التغيرات في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج. إن الخسائر ضمن شركة تابعة تعود إلى الحصص غير المسيطرة حتى إذا أدى ذلك إلى عجز في الرصيد.

إن التغيرات في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة التي لا ينتج عنها فقدان السيطرة على هذه الشركات يتم المحاسبة عنها كمعاملات حقوق ملكية. بالنسبة للمشتريات من الحصص غير المسيطرة يتم تسجيل الفرق بين أي مبلغ مدفوع والحصص المشتركة المتعلقة به من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة في حقوق الملكية. يتم أيضاً تسجيل الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعادات الحصص غير المسيطرة في حقوق الملكية.

عندما تتوقف سيطرة المجموعة يتم إعادة قياس أي حصة محتفظ بها في حقوق الملكية إلى قيمتها العادلة وإثبات التغير في القيمة الدفترية في بيان الدخل المجموع. القيمة العادلة هي القيمة الدفترية الأولية لأغراض الاحتساب اللاحق للحصص المحتفظ بها كشركة زميلة أو مشروع مشترك أو أصل مالي. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي مبالغ تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر تتعلق بهذه المنشأة يتم احتسابها كما لو كانت المجموعة قد قامت مباشرة باستبعاد هذه الموجودات أو المطلوبات (أي أنه يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل أو تحويلها مباشرة إلى الأرباح المرحلة وفقاً لما تحدده المعايير الدولية للتقارير المالية ذات الصلة).

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.3 أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركات التابعة:

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (المجموعة) وبيانها كالتالي:

اسم الشركة	نسبة الملكية		بلد التأسيس	أغراض الشركة
	2013	2012		
شركة العمران للتطوير العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	96%	96%	دولة الكويت	الإستثمار في العقارات والأراضي وتطويرها
شركة تايم لاين لادارة المشاريع ش.م.ك. (مقفلة)	80%	80%	دولة الكويت	ادارة ومتابعة المشاريع داخل وخارج الكويت
الشركة الوطنية الأولى للإستشارات ش.م.ك. مقفلة	99%	99%	دولة الكويت	إستشارات إدارية
شركة أوليف في أف أم - الكويت - للإستشارات ش.م.ك. مقفلة	99%	99%	دولة الكويت	إستشارات إدارية
شركة الرؤية الوطنية للتجارة - ذ.م.م	99%	99%	دولة الكويت	تجاره عامه
شركة الفنار للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة)	83.43	83.43	دولة الكويت	استثمار

بلغ إجمالي موجودات الشركات التابعة 27,357,939 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 (40,810,777 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012) وبلغ إجمالي خسائرها 5,412,051 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (خسائر بمبلغ 1,161,089 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012).

3.4 اندماج الأعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات والأعمال باستخدام طريقة الامتلاك. يتم قياس المقابل المحول في دمج الأعمال بالقيمة العادلة التي يتم احتسابها بمجموع مبلغ القيم العادلة للموجودات التي حولتها المجموعة بتاريخ الامتلاك، أو المطلوبات التي تكبدها المجموعة أو تحملتها عن المالكين السابقين للشركة المشتراة وأدوات حقوق الملكية التي أصدرتها المجموعة مقابل السيطرة على الشركة المشتراة بالإضافة إلى أي تكاليف يمكن أن تتعلق مباشرة بعملية دمج الأعمال. يتم بوجه عام إثبات التكاليف المتعلقة بعملية الامتلاك في بيان الدخل عند تكبدها. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم إثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الامتلاك.

عندما يتضمن المقابل الذي حولته المجموعة في عملية دمج الأعمال موجودات أو مطلوبات ناتجة عن المقابل المحتمل المترتب بموجب الاتفاقية، فإنه يتم قياس المقابل المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الامتلاك وإدراجه كجزء من المقابل المحول في عملية دمج الأعمال. يتم تعديل التغييرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي تتأهل لأن تكون تعديلات فترة القياس بأثر رجعي، مع قيد التعديلات المقابلة في حساب الشهرة. تعديلات فترة القياس هي التعديلات التي تنتج عن توفر معلومات إضافية تم الحصول عليها خلال "فترة القياس" (التي لا يجب أن تتعدى سنة من تاريخ الامتلاك) حول الحقائق والظروف التي كانت موجودة في تاريخ الامتلاك.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)

3.4 اندماج الأعمال (تتمة)

إن الاحتساب اللاحق للتغيرات في القيمة العادلة للمقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة قياس يعتمد على كيفية تصنيف المقابل المحتمل التي لا تتأهل لأن تكون تعديلات فترة. إن المقابل المحتمل المصنف ضمن حقوق الملكية لا يتم قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة ويتم احتساب تسويته اللاحقة ضمن حقوق الملكية. إن المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يعاد قياسه في تواريخ البيانات المالية اللاحقة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 39 : الأدوات المالية "الأعتراف والقياس" أو لمعيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات والموجودات الطارئة، وفقاً لما هو ملائم، مع إثبات الربح أو الخسارة المقابلة في بيان الدخل.

يتم قياس الشهرة باعتبارها الزيادة في مبلغ المقابل المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقا الشركة المشتريّة في الشركة المشتراة وذلك فوق صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها. وأن حدث، بعد إعادة التقييم، أن كان صافي المبالغ بتاريخ الشراء للموجودات المحددة التي تم شراؤها والمطلوبات التي تم تحملها تزيد عن مبلغ الثمن المحول، ومبلغ أية حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة، والقيمة العادلة لحصة حقوق الملكية (إن وجدت) التي كانت تحتفظ بها سابقا الشركة المشتريّة في الشركة المشتراة، يتم الاعتراف بالزيادة مباشرة في بيان الدخل كربح شراء من الصفقة.

الحصص غير المسيطرة التي تكون حصص ملكية حالية وتعطي الحق لمالكيها في حصة متناسبة من صافي موجودات المنشأة في حالة التصفية يمكن قياسها مبدئياً إما بالقيمة العادلة أو بالحصة التناسبية للحصص غير المسيطرة في المبالغ المعترف بها لصافي المطلوبات المحددة للشركة المشتراة. يتم اختيار أساس القياس بناءً على كل معاملة على حدة.

إذا لم تكتمل المحاسبة الأولية الخاصة بدمج الأعمال بنهاية فترة البيانات المالية التي حدث فيها الدمج، تقوم المجموعة بالإفصاح عن مبالغ مؤقتة للبند التي لم تكتمل محاسبتها. يتم تعديل المبالغ المؤقتة هذه خلال فترة القياس (انظر أعلاه)، أو يتم الاعتراف بموجودات أو مطلوبات إضافية، لكي تعكس المعلومات الجديدة التي تم الحصول عليها الحقائق والظروف التي كانت موجودة بتاريخ الشراء، والتي، لو كانت معروفة، كانت ستؤثر في المبالغ المعترف بها في ذلك التاريخ.

عندما يتم إنجاز دمج الأعمال على مراحل، فإن حصة حقوق الملكية التي كانت تحتفظ بها المجموعة سابقا في الشركة المشتراة يتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء (أي، تاريخ سيطرة المجموعة) ويتم الاعتراف بالربح أو الخسارة الناتجة، إن وجدت، في بيان الدخل. المبالغ الناتجة من حصص في الشركة المشتراة قبل تاريخ الشراء والتي تم في السابق الاعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل وذلك في حالة أن معاملتها على هذا النحو ستكون مناسبة إذا تم استبعاد تلك الحصة.

3.5 ممتلكات ومنشآت ومعدات

يتم إثبات الممتلكات والمنشآت والمعدات في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وأي خسائر متراكمة لانخفاض القيمة. يتم إثبات الممتلكات التي هي في طور الإنشاء لأغراض الإنتاج أو التوريد أو للأغراض الإدارية أو لأهداف لم يتم تحديدها حتى حينه بالتكلفة ناقصا أي خسائر معترف بها لانخفاض في القيمة. تتضمن التكلفة

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)**3.5 ممتلكات ومنشآت ومعدات (تتمة)**

الأتعاب المهنية وفيما يتعلق بالموجودات المؤهلة فإن التكلفة تتضمن تكاليف التمويل المرسمة وفقا للسياسة المحاسبية للمجموعة (راجع سياسة تكاليف التمويل 3.19). يتم احتساب الاستهلاك على مدار الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات ذات العلاقة على أساس القسط الثابت اعتبارا من تاريخ جاهزية الموجودات للاستخدام في الغرض المحدد لها. في نهاية كل سنة مالية، يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدره والقيم المتبقية وطرق الاستهلاك ويتم المحاسبة عن أية تغيرات في التقديرات على أسس مستقبلية.

يتم استهلاك الموجودات المحتفظ بها بموجب عقد تأجير تمويلي على مدى العمر الإنتاجي المتوقع لها على نفس الأساس المتبع بالنسبة للموجودات المملوكة، أو فترة عقد التأجير ذي الصلة، إذا كانت أقصر.

إن الصيانة والتصليحات والاستبدالات والتحسينات غير المهمة للموجودات يتم إدراجها كمصاريف عند تكبدها. يتم رسملة التحسينات والاستبدالات المهمة للموجودات.

يتم احتساب الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة بند من بنود الممتلكات والمنشآت والمعدات بمبلغ الفرق بين متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل ويعترف به في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يحدث فيها.

3.6 استثمارات عقارية

الاستثمارات العقارية هي عقارات محتفظ بها للحصول على إيجارات و/أو تحقيق عوائد رأسمالية (بما فيها عقارات قيد الإنشاء لهذه الأغراض)، يتم مبدئياً قياسها بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة. لاحقا للتحقق المبدئي يتم قياس وإثبات الاستثمارات العقارية بالقيمة العادلة.

يتم إعادة تقييم الاستثمارات العقارية سنويا وتدرج في بيان المركز المالي بقيمتها في السوق المفتوح. وتحدد تلك القيمة من خلال مقيمين خارجيين ذوي خبرة مهنية مناسبة بموقع وطبيعة تلك الاستثمارات العقارية مدعومين بدليل من السوق.

يتم إثبات أي ربح أو خسارة ناتجة عن التغير في القيمة العادلة أو بيع الاستثمارات العقارية في بيان الدخل مباشرة في الفترة التي تنشأ فيها.

3.7 شهرة

تمثل الشهرة الناتجة من اقتناء شركة تابعة أو شركة تحت السيطرة المشتركة زيادة تكلفة الاقتناء عن القيمة العادلة لحصة الشركة من الموجودات، المطلوبات والالتزامات المحتملة المعترف بها للشركة التابعة تحت السيطرة المشتركة المشتراة كما في تاريخ عملية الاقتناء. تظهر الشهرة مبدئياً كأصل بالتكلفة ولاحقا يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصا خسائر الهبوط المتراكمة في القيمة.

لغرض التأكد من وجود انخفاض في قيمة الشهرة يتم توزيع الشهرة على كل وحدات توليد النقد للمجموعة والمتوقع لها الاستفادة من عملية الدمج. يتم سنويا مراجعة وحدات توليد النقد التي وزعت الشهرة عليها أو عندما يكون هناك دليل على انخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد أقل من القيمة الدفترية لتلك الوحدة فإنه يتم تخفيض القيمة الدفترية لأي شهرة تم توزيعها على الوحدات بقيمة انخفاض القيمة ثم تخفض باقي الموجودات

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)**3.7 شهرة (تتمة)**

في نفس الوحدة بأسلوب نسبي طبقاً للقيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة ، ولا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المتعلقة بالشهرة في الفترات اللاحقة.

إذا كان هناك زيادة في صافي القيمة العادلة لحصة المجموعة من الموجودات والمطلوبات والالتزامات المحتملة المعترف بها عن تكلفة الاقتناء ، فإنه يجب على المجموعة إعادة تقييم وقياس صافي الموجودات ومراجعة قياس تكلفة الاقتناء وإدراج قيمة الزيادة المتبقية بعد إعادة التقييم مباشرة ضمن بيان الدخل المجمع .

3.8 موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع

يتم قياس الأصول غير المتداولة (ومجموعات التصرف) المصنفة كمحتفظ بها للبيع بالقيمة المسجلة والقيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، أيهما أقل.

تصنف الأصول غير المتداولة ومجموعات التصرف كمحتفظ بها للبيع إذا كان سيتم استرداد قيمتها المسجلة من خلال معاملة بيع وليس من خلال استمرار استخدامها. ويتم اعتبار هذا الشرط مستوفى فقط إذا كانت احتمالية البيع مرتفعة وكان الأصل (أو مجموعات التصرف) متاح للبيع الفوري على حالته الرهنة. ويجب على الإدارة الالتزام بهذا البيع والذي يجب أن يكون مؤهلاً لأن يعترف به كبيع تام خلال سنة واحدة من تاريخ التصنيف.

وحيثما تلتزم المجموعة بخطة بيع ينتج عنها فقد السيطرة على شركة تابعة، يتم تصنيف كافة أصول والتزامات هذه الشركة التابعة كمحتفظ بها للبيع حينما يتم استيفاء المعايير المبينة أعلاه، بغض النظر عما إذا كانت المجموعة ستحتفظ بعد البيع بحصة أقلية في شركتها التابعة سابقاً.

3.9 استثمار في شركات زميلة

الشركات الزميلة هي تلك الشركات التي تمارس المجموعة تأثيراً جوهرياً عليها لكنها ليست شركات تابعة ولا تمثل حصة في مشروع مشترك. إن التأثير الجوهري هو القدرة على المشاركة في القرارات المالية والسياسات التشغيلية للشركة المستثمر فيها لكنه ليس سيطرة أو سيطرة مشتركة على هذه السياسات.

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة وفقاً لطريقة حقوق الملكية وتتطلب هذه الطريقة إثبات حصة المجموعة بتاريخ بيان المركز المالي بالتكلفة بالإضافة لحصة المجموعة في كافة التغيرات اللاحقة في صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة، ويعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج أعمال الشركة الزميلة.

إن أي زيادة في تكلفة امتلاك حصة المجموعة عن صافي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة للشركة الزميلة المسجلة بتاريخ الامتلاك يتم الاعتراف بها كشهرة. يتم إدراج الشهرة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ويتم فحص انخفاض قيمتها كجزء من قيمة هذا الاستثمار. يتم الاعتراف في الحال في بيان الدخل المجمع بأي زيادة، بعد إعادة التقدير لحصة المجموعة في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة عن تكلفة الامتلاك.

يتم إثبات كافة التغيرات اللاحقة لحصة المجموعة في حقوق ملكية الشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار. يتم تخفيض توزيعات الأرباح المستلمة من الشركات الزميلة من القيمة الدفترية للاستثمار. ربما تكون التعديلات على القيمة الدفترية ضرورية للتغيرات في حصة المجموعة في الشركة الزميلة الناتجة .

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)**3.9 استثمار في شركات زميلة (تتمة)**

عن التغييرات الناتجة من بيان دخل شامل آخر للشركة الزميلة أو بنود أخرى مثبتة مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة أو المجموعة، حيثما كان مناسباً.

عندما تتساوى أو تزيد حصة المجموعة في الخسائر من الشركة الزميلة عن حصة المجموعة في الشركة الزميلة متضمناً أية ذمم مدينة غير مضمونة، فلا تعترف المجموعة بخسائر إضافية ما لم تتكبد التزامات أو إن تقوم بإجراء دفعات نيابة عن الشركة الزميلة.

يتم حذف الأرباح غير المحققة من العمليات المالية مع الشركة الزميلة بحدود حصة المجموعة في الشركة الزميلة، ويتم حذف الخسائر غير المحققة أيضاً ما لم توفر المعاملة دليلاً على انخفاض في قيمة الأصل المحول. يتم إجراء تقييم لانخفاض قيمة الاستثمارات في الشركات الزميلة عندما يوجد دليل على انخفاض قيمة الأصل أو عندما تكون الخسائر التي تم الاعتراف بها في سنوات سابقة لم تعد قائمة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة بتاريخ البيانات المالية للشركة الأم أو بتاريخ مبكر لا يزيد عن ثلاثة أشهر من تاريخ البيانات المالية للشركة الأم. يتم تعديل المبالغ الواردة في البيانات المالية للشركات الزميلة، حيثما كان ذلك ضرورياً، لضمان توافقها مع السياسات المحاسبية التي تطبقها المجموعة. وحيثما يكون ذلك عملياً فإنه يتم إدخال تعديلات بأثار العمليات المهمة أو الأحداث الأخرى التي أجريت بين تاريخ البيانات المالية للشركات الزميلة وتاريخ البيانات المالية للشركة الأم.

3.10 الأدوات المالية

يتم إثبات الأصل أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً تعاقدياً في تلك الأداة المالية.

يتم استبعاد إثبات الموجودات المالية عند انتهاء الحقوق التعاقدية المتعلقة بالتدفقات النقدية من الموجودات المالية أو عند تحويل كل المخاطر والمنافع الجوهرية لهذه الموجودات المالية.

يتم إلغاء إثبات الالتزام المالي عندما يتم الوفاء بالالتزام أو سداؤه أو الغاؤه أو نفاذه.

يتم إثبات الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، والتي يتم قياسها مبدئياً بالقيمة العادلة.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية لاحقاً كما هو مبين أدناه.

3.10.1 الموجودات المالية

تصنف الموجودات المالية ضمن الفئات المحددة التالية: "استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" و "استثمارات متاحة للبيع". يعتمد التصنيف على طبيعة وغرض الموجودات المالية ويحدد عند الاعتراف المبدئي.

أ) استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما يكون الأصل المالي إما محتفظ به للمتجارة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (تتمة) تصنيف الأصل المالي كمحتفظ به للمتجارة إذا: (1) تم شراؤه أساساً بغرض

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)**3.10 الأدوات المالية (تتمة)****3.10.1 الموجودات المالية (تتمة)**

بيعه في المستقبل القريب أو (2) كان جزءاً من محفظة محددة لأدوات مالية تديرها المجموعة معاً وكان له نمط فعلي حديث لتحقيق ربح قصير الأجل.

إن الأصل المالي بخلاف المحتفظ به للمتاجرة يمكن تحديده بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التحقق المبدئي إذا: (1) كان هذا التصنيف يؤدي إلى استبعاد أو تقليل الاختلاف في القياس أو التحقق بشكل جوهري والذي كان ليحدث لو لم يتم هذا التصنيف، أو (2) إذا شكّل الأصل المالي جزءاً من مجموعة من الموجودات أو المطلوبات المالية أو كليهما يدار أو يقيّم أداؤه على أساس القيمة العادلة وفقاً لإدارة المخاطر أو إستراتيجية الاستثمار الموثقة للمجموعة وتقديم معلومات حول التجميع داخلياً على هذا الأساس.

يتم إثبات الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج أي ربح أو خسارة ناتجة في بيان الدخل المجموع. يشمل صافي الربح أو الخسارة المثبتة في بيان الدخل المجموع أي توزيع أرباح أو عوائد مكتسبة من الأصل المالي.

(ب) استثمارات متاحة للبيع

تصنف استثمارات المجموعة في الأوراق المالية كاستثمارات متاحة للبيع وتدرج بالقيمة العادلة. تتحدد القيمة العادلة على النحو المبين في إيضاح 24. يتم إثبات الأرباح والخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة في بيان الدخل الشامل الآخر وضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية باستثناء خسائر انخفاض القيمة. وتحسب في بيان الدخل. وعند استبعاد الاستثمار أو التأكد من انخفاض قيمته يتم إعادة تصنيف الربح أو الخسارة المتراكمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر، من احتياطي القيمة العادلة إلى بيان الدخل ويظهر كتعديل إعادة تصنيف ضمن بيان الدخل الشامل الآخر.

3.10.2 انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم تقييم الموجودات المالية، بخلاف تلك التي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، للتأكد من وجود مؤشرات لانخفاض القيمة وذلك بتاريخ كل بيان مركز مالي. تنخفض قيمة الموجودات المالية عندما يكون هناك دليل موضوعي على تأثر التدفقات النقدية المستقبلية المقدرّة للاستثمار نتيجة حادث أو أكثر وقع بعد الإثبات المبدئي للأصل المالي.

وفي حالة الأسهم غير المدرجة المصنفة كمتاحة للبيع فإن الهبوط الجوهري أو الطويل في القيمة العادلة للورقة المالية لأدنى من تكلفتها يعتبر مؤشراً موضوعياً على انخفاض القيمة.

بالنسبة للذمم المدينة والقروض والسلف، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض القيمة ما يلي: (1) صعوبة مالية جوهريّة للمصدر أو الطرف الآخر، أو (2) تخلف أو تقصير في مدفوعات أصل الدين أو (3) إذا أصبح من المحتمل أن يفلس المقرض أو يقوم بإعادة تنظيم مالي.

بالنسبة لبعض فئات الموجودات المالية مثل المدينون التجاريون، فإن الموجودات التي لا يتم تقييم انخفاض قيمتها بشكل إفرادي يتم تقييم انخفاض قيمتها لاحقاً بشكل مجمع. ويمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي على انخفاض قيمة محفظة ذمم مدينة الخبرة السابقة للمجموعة بشأن تحصيل الدفعات، وزيادة عدد الدفعات المتأخرة في المحفظة خلال متوسط فترة ائتمان سابقة تبلغ 90 يوماً، بالإضافة إلى تغييرات ملحوظة في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتخلف عن سداد الذمم المدينة.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)**3.10 الأدوات المالية (تتمة)****3.10.2 انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)**

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن قيمة الانخفاض في القيمة هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة.

تخفض القيمة الدفترية للأصل المالي بتخفيض القيمة مباشرة لكل الموجودات المالية باستثناء المراجعات الاستثمارية والذمم المدينة، حيث تنخفض القيمة الدفترية من خلال استخدام حساب مخصص.

عندما يعتبر تحصيل الذمم المدينة غير ممكناً، يتم شطبه مقابل حساب المخصص. تقيد الاسترداد اللاحقة للمبالغ المشطوبة سابقاً مقابل حساب المخصص.

تثبت التغيرات في القيمة الدفترية لحساب المخصص في بيان الدخل المجموع.

عندما تعتبر الاستثمارات المتاحة للبيع قد انخفضت قيمتها، يتم إعادة تصنيف الأرباح أو الخسائر المتراكمة، التي تم إثباتها سابقاً في بيان الدخل الشامل الآخر، إلى بيان الدخل للفترة.

فيما يخص الاستثمارات المتاحة للبيع فلا يتم عكس خسائر الانخفاض في القيمة المثبتة سابقاً في بيان الدخل المجموع. إن أي زيادة في القيمة العادلة لاحقة لخسائر الانخفاض في القيمة يتم إثباتها مباشرة في حقوق الملكية.

3.10.3 المطلوبات المالية

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة مرابحات دائنة ودائنون تجاريون وذمم دائنة أخرى.

تقاس المطلوبات المالية لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستثناء المطلوبات المالية للمتاجرة أو المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل المدرجة بالقيمة العادلة مع إثبات الأرباح أو الخسائر في بيان الدخل.

3.11 المخزون

يتم إثبات المخزون والذي يتمثل في قطع غيار بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. تتضمن التكلفة كافة المصاريف المرتبطة بشكل مباشر بشراء البضاعة، يمثل صافي القيمة المحققة سعر البيع المقدر ناقصاً كافة تكاليف الانجاز والتكاليف الضرورية لاتمام البيع.

إن قطع الغيار ليست مخصصة للبيع ويتم إظهارها بالتكلفة بعد عمل مخصص لأية بنود متقدمة أو بطيئة الحركة ويتم تحديدي التكلفة على أساس المتوسط المرجح.

3.12 النقد والنقد المعادل

يتألف النقد والنقد المعادل من نقد بالصندوق وودائع تحت الطلب، واستثمارات أخرى قصيرة الأجل ذات سيولة عالية قابلة للتحويل بسهولة إلى مبالغ نقدية معروفة وهي عرضة لمخاطر ضئيلة للتغير في القيمة، تستحق خلال ثلاثة أشهر أو أقل ناقصاً سحب على المكشوف لدى البنوك.

3.13 حقوق الملكية والاحتياطيات ومدفوعات توزيعات الأرباح.

يمثل رأس المال القيمة الاسمية للأسهم التي تم إصدارها.

تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من بعض الأدوات المالية ضمن احتياطيات استثمارات متاحة للبيع.

تتضمن الأرباح/ الخسائر المرحلة كافة الأرباح/ الخسائر الحالية والأرباح/ الخسائر المرحلة من الفترة السابقة.

يتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح كالتزام في البيانات المالية المجمعة في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

3.14 أسهم خزانة

تتألف أسهم الخزانة من أسهم رأس المال المصدرة للشركة الأم والمعاد شراؤها من قبل الشركة الأم ولم يتم حتى حينه إعادة إصدارها أو إلغائها. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بطريقة التكلفة. وطبقا لطريقة التكلفة يتم إدراج المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق المساهمين. عند إعادة إصدار أسهم الخزانة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب منفصل في حقوق الملكية (إحتياطي ارباح أسهم خزانة) والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المرحلة ثم الاحتياطيات.

تستخدم الأرباح المحققة لاحقا عن بيع أسهم الخزانة أولا لمقابلة الخسائر المسجلة سابقا في الاحتياطيات والأرباح المرحلة والربح الناتج عن بيع أسهم الخزانة. لا يتم دفع توزيعات أرباح نقدية على هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

3.15 مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين

يتم عمل مخصص للمبالغ المستحقة للموظفين بموجب قانون العمل الكويتي وعقود التوظيف. ويمثل هذا الالتزام غير الممول المبلغ المستحق لكل موظف في حالة إنهاء خدماته بتاريخ بيان المركز المالي وهو يقارب القيمة الحالية للمديونية النهائية.

3.16 المخصصات

تثبت المخصصات فقط عندما يكون على المجموعة التزام حالي (قانوني أو متوقع حدوثه) نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقا صادرا للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير لمبلغ الالتزام بشكل موثوق به.

إن المبلغ المدرج كمخصص هو أفضل تقدير للمبلغ المطلوب لتسوية الالتزام الحالي بتاريخ بيان المركز المالي، مع الأخذ في الاعتبار المخاطر وحالات عدم التأكد المحيطة بالالتزام. وعندما يتم قياس المخصص باستخدام التدفقات النقدية المقدره لتسوية التزام حالي، فإن القيمة الدفترية هي القيمة الحالية لهذه التدفقات النقدية.

3. السياسات المحاسبية المهمة (تتمة)**3.16 المخصصات (تتمة)**

وعندما تكون كل أو بعض المنافع الاقتصادية مطلوبة لتسوية مخصص من المتوقع أن يتم استردادها من طرف آخر، فإن الذمم المدينة تثبت كأصل إذا كان من المؤكد ظاهرياً أنه سيتم استرداد النفقات وأن مبلغ الذمم المدينة يمكن قياسه بشكل موثوق به.

3.17 تحقق الإيراد

تتحقق إيرادات الإيجارات على أساس مبدأ الإستحقاق، ويتحقق الربح الناتج من ادارة وصيانة املاك الغير، عقود الإنشاءات وعقود النظافة على أساس النسبة الزمنية طبقاً للاساس والمعدلات المحددة في تلك العقود يتحقق الربح الناتج من الإستثمارات العقارية عند اتمام عملية البيع ونقل كافة المخاطر المتعلقة بالمشتري، ويتحقق الربح الناتج من الإستثمارات المالية عند اتمام عملية البيع.

يتم إثبات إيرادات توزيعات الأرباح وعوائد المؤسسات المالية بخلاف إيرادات الاستثمار في شركات زميلة عندما يثبت الحق في استلامها.

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار ذي العلاقة.

3.18 ترجمة عملة أجنبية

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً عملة التشغيل للشركة الأم. يتم تحويل المعاملات بالعملات الأجنبية إلى عملة التشغيل المتعلقة بشركات المجموعة حسب أسعار التحويل السائدة بتاريخ المعاملة. يتم إثبات أرباح وخسائر تحويل العملة الأجنبية الناتجة عن تسوية هذه المعاملات ومن إعادة قياس البنود النقدية وفقاً لمعدلات التحويل في نهاية السنة في بيان الدخل.

يتم تحويل البنود التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية حسب سعر التحويل السائد بتاريخ المعاملة (لا يتم إعادة تحويلها). يتم تحويل البنود التي يتم قياسها بالقيمة العادلة حسب سعر التحويل بتاريخ تحديد القيمة العادلة.

عند تجميع البيانات المالية للمجموعة يتم تحويل كافة موجودات ومطلوبات ومعاملات شركات المجموعة إلى الدينار الكويتي إذا كانت عملتها بغير الدينار الكويتي (عملة العرض للمجموعة). إن عملة التشغيل لشركات المجموعة بقيت كما هي دون تغيير خلال فترة البيانات المالية.

عند التجميع تم تحويل الموجودات والمطلوبات إلى الدينار الكويتي حسب سعر الإقفال بتاريخ البيانات المالية. تم تحويل الإيرادات والمصروفات إلى عملة العرض للمجموعة بمتوسط سعر التحويل على مدى فترة البيانات المالية.

3.19 تكاليف التمويل

تتمثل تكاليف التمويل بشكل أساسي من التكلفة على المرابحات للمجموعة. تتم رسملة تكاليف التمويل المرتبطة بشكل مباشر بشراء أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل خلال الفترة الزمنية الضرورية لإكمال وإعداد هذا الأصل للعرض المحدد له أو بيعه. يتم احتساب تكاليف التمويل الأخرى كمصروفات في الفترة التي يتم تكبدها فيها وتثبت في بيان الدخل المجمع في الفترة التي يتم تكبدها فيها.

4. الأحكام المحاسبية المهمة والتقديرات غير المؤكدة

الأحكام المحاسبية

في سياق تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة استخدمت الإدارة الأحكام والتقديرات عند تحديد المبالغ المعترف بها في البيانات المالية المجمعة.

انخفاض قيمة الإستثمارات:

تعامل المجموعة الاستثمارات المتاحة للبيع على أنها قد انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاضاً هاماً أو لفترة طويلة في القيمة العادلة بأقل من التكلفة. إن تحديد ما هو «هام» أو «فترة طويلة» يتطلب حكماً هاماً. بالإضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم التذبذبات العادية، وذلك من ضمن عوامل أخرى تؤخذ في الحسبان في سعر السهم المعلن للأسهم المدرجة المسعرة وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدلات الخصم للإستثمارات غير المسعرة.

تصنيف الإستثمارات:

في تاريخ إقتناء الإستثمارات تقرر الإدارة تصنيف تلك الاستثمارات إما بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع أو محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق.

إن الإستثمارات المالية بالقيمة العادلة تتضمن إستثمارات بغرض المتاجرة وإستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف من خلال بيان الدخل المجمع، يتم تصنيف الإستثمارات بغرض المتاجرة إذا كان الغرض من اقتنائها هو تحقيق ربح منها في الأجل القصير.

يعتمد تصنيف الإستثمارات كإستثمارات بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف من خلال بيان الدخل على مدى فترة مراقبة الإدارة لأداء تلك الإستثمارات عندما لا يتم تصنيف الإستثمارات على أنها إستثمارات بغرض المتاجرة ولكن يتاح بسهولة الوثوق بالقيمة العادلة لها، يتم تسجيل التغير في القيمة العادلة بحسابات الإدارة

كجزء من بيان الدخل، ويتم تصنيفها بالقيمة العادلة في بداية الإعتراف من خلال بيان الدخل، إن كافة الإستثمارات الأخرى يتم تصنيفها كإستثمارات متاحة للبيع أو محتفظ بها لتاريخ الإستحقاق.

تصنيف الإستثمارات العقارية

تقرر المجموعة عند شراء العقارات ما إذا كانت ستصنف هذه العقارات «للمتاجرة» أو «ممتلكات محتفظ بها للتطوير» أو «إستثمارات عقارية».

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها للمتاجرة إذا تم شراءها بشكل رئيسي للبيع في السياق العادي للعمل.

تصنف المجموعة الممتلكات على أنها ممتلكات تحت التطوير إذا تم شراءها بنية تطويرها، وتصنف المجموعة الممتلكات كإستثمارات عقارية إذا تم الحصول عليها لتحقيق إيرادات من إيجار أو لزيادة قيمتها الرأسمالية أو لاستخدامها في غرض مستقبلي غير محدد.

الأحكام المحاسبية (تتمة)

التقديرات غير المؤكدة

إن الافتراضات المستقبلية والطرق الأساسية للتقديرات غير المؤكدة بتاريخ البيانات المالية، والتي لها خطر جوهري يتسبب في تسويات مادية لحسابات الموجودات والالتزامات بالبيانات المالية المجمعة للسنة القادمة قد تم شرحها فيما يلي:

تقييم إستثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

إن تقييم الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يعتمد على إحدى معاملات السوق الحديثة التالية المنفذة على أسس تجارية بحتة:

- القيمة العادلة الحالية للأدوات الأخرى المشابهة بشكل جوهري.
 - التدفقات النقدية المتوقعة المخصصة بمعدلات حالية مطبقة على بنود ذات آجال وسمات مخاطر متشابهة.
 - نماذج التقييم الأخرى.
- يتطلب تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة تقديراً هاماً.

5. إستثمارات عقارية

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	إستثمارات عقارية
21,001,199	20,598,971	الرصيد في بداية السنة
-	(3,200,000)	إستبعادات
-	-	المحول من عقارات تحت التطوير
(402,228)	(4,337,644)	التغير في القيمة العادلة
20,598,971	13,061,327	الرصيد في نهاية السنة

تم إدراج الإستثمارات العقارية بالقيمة العادلة التي تم تحديدها إستناداً إلى مقيمين مستقلين أحدهما بنك محلي للعقارات المحلية، ومقيمين مستقلين للعقارات خارج دولة الكويت تم اخذ القيمة الأقل لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2013. أن بيانات المقيمين كالتالي:

دولة الكويت : بيت التمويل الكويتي وجروب العالمية.

مملكة البحرين : البوابة الفضية وبن فقية.

سلطنة عمان : الصداقة العالمية والأختيار الأول وكاليتونز وبروكرز.

المملكة العربية السعودية : ساحل الخليجية والبيداء الخليجية.

الإمارات العربية المتحدة : منارة الشاطئ و وربة للعقارات.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

5. استثمارات عقارية (تتمة)

تم تحديد القيمة العادلة للعقارات طبقاً لمعاملات تمت لعقارات مشابهة ومعروفة في السوق نظراً لطبيعة العقارات وتوافر البيانات المقارنة.

إن الاستثمارات العقارية وفقاً لمواقعها الجغرافية كالآتي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,736,750	2,635,000	دولة الكويت
927,857	497,959	مملكة البحرين
900,017	468,138	سلطنة عمان
9,285,450	9,174,595	المملكة العربية السعودية
3,748,897	285,635	الامارات العربية المتحدة
20,598,971	13,061,327	

6. الشهرة

قامت المجموعة بعمل تقييم لقيمة الشهرة من قبل مقيم مستقل وقد أظهر التقييم انخفاض قيمة الشهرة بالكامل بمبلغ 920,348 دينار كويتي حيث أدرجت في بيان الدخل - خسارة انخفاض في قيمة الشهرة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

7. إستثمارات في شركات زميلة

2012	2013	نسبة الملكية		اسم الشركة
		2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	%	%	
629,251	431,711	24.5	24.5	شركة اوليف إف إم (ش.م.ب. قابضة (مقفل))
1,775,781	-	50	-	الشركة الكويتية الأفريقية القابضة ش.م.ت (قابضة)
2,405,032	431,711			

7. إستثمارات في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة :

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,532,180	2,405,032	الرصيد في اول السنة
1,775,781	-	اضافات ناتجة عن استحواذ خلال السنة
((5,066,432	-	المحول الى الاستثمار في شركة تابعة
(836,497)	(12,076)	نصيب المجموعة من نتائج اعمال شركات زميلة
-	(1,961,245)	المحول الي موجودات محتفظ بها بغرض البيع (ايضاح 12)
2,405,032	431,711	الرصيد في 31 ديسمبر 2013

تم إثبات حصة المجموعة في شركة اوليف في إف إم (ش.م.ب) (قابضة) بناءً على بيانات بيانات ماليه مدققه كما في 31 ديسمبر 2013.

هذا وقد بلغت حصة المجموعة في موجودات و مطلوبات وايرادات وصافي ارباح الشركات الزميلة ما يلي:

حصة من	القيمة			اسم الشركة
نتائج الأعمال	الايرادات	المطلوبات	الموجودات	العادلة
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
31 ديسمبر 2013				
				شركة اوليف إف إم (ش.م.ب). قابضه. مقفله)
(197,540)	134,003	(221,060)	652,771	غير مسعرة
				الشركة الكويتيه الأفريقيه القابضة
185,464	189,165	-	-	ش.م.ت(مقفله)
(12,076)	323,168	(221,060)	652,771	غير مسعرة
31 ديسمبر 2012				
				شركة اوليف إف إم (ش.م.ب). قابضه. مقفله)
(105,373)	164,269	(99,314)	728,565	غير مسعرة
				الشركة الكويتيه الافريقيه القابضه
93,223	99,598	(65,659)	1,841,440	ش.م.ت(مقفله)
				شركة الفنار للاستثمار (ش.م.
(824,347)	394,542	-	-	ك. مقفلة)
(836,497)	658,409	(164,973)	2,570,005	غير مسعرة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

8. إستثمارات متاحة للبيع

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
4,927,282	4,870,096	إستثمار في أسهم محلية مسعرة
15,422,759	11,881,802	استثمارات في أسهم محلية غير مسعرة
267,487	314,452	استثمارات في أسهم أجنبية مسعرة
2,449,101	2,036,524	استثمارات في أسهم أجنبية غير مسعرة
<u>23,066,629</u>	<u>19,102,874</u>	

قامت ادارة المجموعه باثبات خسائر انخفاض في قيمة استثمارات محليه واجنبية غير مسعره بقيمة 2,552,592 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 نتجت عن الهبوط في القيمة العادله لتلك الاستثمارات (1,527,202 دينار كويتي كما في ديسمبر 2012).

يتضمن بند الاستثمارات المتاحة للبيع مبلغ 1,586,655 دينار كويتي يمثل استثمار في رأس مال أحد المساهمين الرئيسيين في الشركة الأم " طرف ذي صلة " (2,869,020 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012).

إن الحركة على الاستثمارات المتاحة للبيع كالتالي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,533,729	23,066,629	الرصيد في بداية السنة
11,504,467	203,187	إضافات
-	(573,382)	إستبعادات
-	(1,365,870)	إستبعادات لتسوية مديونيات (ايضاح 21)
555,635	324,902	التغير في القيمة العادله
(1,527,202)	(2,552,592)	انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
<u>23,066,629</u>	<u>19,102,874</u>	

9. مدينون وأرصدة مدينة أخرى

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
953,471	976,645	ذمم مدينة تجارية
267,259	190,779	مدينون آخرون
1,673,200	-	وكالات استثمارية
(1,755,942)	(856,210)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
1,137,988	311,214	
20,802	15,743	مصاريف مدفوعة مقدماً
15,275	22,937	مستحق من موظفين
9,881	6,479	إيرادات مستحقة
13,515	12,978	تأمينات مستردة
1,197,461	369,351	

إن ذمم المدينون التجاريون تتألف في معظمها من وزارات وهيئات حكومية. أن معدل فترة الائتمان المتفق عليها في هذه العقود هي 45 يوماً، لا يتم إضافة فوائد أو أية أعباء أخرى على أرصدة الذمم المدينة التجارية المتأخرة السداد.

أن الحركة على المخصص كالتالي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,885,804	1,755,942	الرصيد في بداية السنة
(129,862)	(899,732)	رد مخصص
1,755,942	856,210	الرصيد في نهاية السنة

10. استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,764,433	1,400,550	محافظ مالية محلية مسعرة
-	422,347	استثمارات خارجية
1,764,433	1,822,897	

إن بعض الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل مستثمرة في طرف ذو صلة ومدارة من قبل طرف ذي صلة آخر (إيضاح 20).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

11. النقد والنقد المعادل

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,663,859	672,350	نقد في الصندوق ولدى مؤسسات مالية
500,000	500,000	وديعة استثمارية
69,493	47,710	نقد لدى محافظ استثمارية
2,022,496	1,840,625	حساب توفير استثماري
4,255,848	3,060,685	

يتحقق من حساب التوفير الإستثماري عائد بنسبة 1.31 % سنوياً (2012: نسبة 1.29 % سنوياً).

الوديعة الإستثمارية تستحق خلال ثلاثة أشهر من أيداعها وتجدد تلقائياً. يحتسب العائد بحسب الاسعار التجارية السائدة.

12. موجودات محتفظ بها بغرض البيع

خلال ديسمبر 2013 قررت ادارة احدى الشركات التابعة تصفية شركتها الزميلة - الشركة الكويتية الأفريقية القابضة ش.م.ت (مقفلة) زميلة بنسبة 50 % . وتتوقع المجموعة أن تتم عملية التصفية خلال سنة وعلية تم تصنيف الاستثمار في هذه الشركة الزميلة إلى موجودات غير متداولة محتفظ بها بغرض البيع بمبلغ 437,996 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013.

13. رأس المال

بلغ رأس مال الشركة المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل 19,103,898 دينار كويتي (19,103,898 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012) موزع على 191,038,980 سهم بقيمة إسمية قدرها 100 فلس للسهم (موزع على 191,038,980 سهم بقيمة إسمية 100 فلس للسهم الواحد كما في 31 ديسمبر 2012)، وجميع الأسهم نقدية. أن علاوة الأصدار غير قابلة للتوزيع.

14. إحتياطي إجباري

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم يتم تحويل 10 % من ربح السنة إلى الإحتياطي الإجباري إلى أن يبلغ رصيد الإحتياطي 50 % من رأس المال المدفوع.

إن توزيع الإحتياطي الإجباري محدد في توزيع أرباح تصل إلى 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المرحلة بتأمين هذا الحد. لم يتم التحويل الى الإحتياطي الاجباري وذلك بسبب وجود خسائر.

15. احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم يقتطع نسبة مئوية تخصص لحساب الاحتياطي الاختياري، يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليها الجمعية العامة للمساهمين. يتم إيقاف الاستقطاع بقرار من الجمعية العامة العادية للمساهمين بناءً على اقتراح من مجلس الإدارة. لم يتم التحويل إلى الاحتياطي الاختياري وذلك بسبب وجود خسائر.

16. أسهم خزانة

2012	2013	
2,910,761	2,910,761	عدد الأسهم - (سهم)
2.05	2.05	النسبة من الأسهم المصدرة (%)
126,618	200,842	القيمة السوقية (دينار كويتي)
1,452,034	1,452,034	التكلفة (دينار كويتي)

17. مرابحات دائنة

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,807,746	19,509,163	مستحقة خلال سنة
7,848,035	3,662,299	مستحقة بعد أكثر من سنة
29,655,781	23,171,462	

إن المرابحات الدائنة ممنوحة من قبل مؤسسات مالية محلية بضمان بعض الاستثمارات العقارية (إيضاح 5) وبعض الإستثمارات المتاحة للبيع (إيضاح 8). بلغ متوسط معدل التكلفة الفعلي عليها 5% كما في 31 ديسمبر 2013 (6% كما في 31 ديسمبر 2012).

18. دائنوا شراء اراضي

يتمثل البند في قيمة المستحق من شراء أراضي بمنطقة جبل علي بالأمارات العربية المتحدة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

19. دائنون وأرصدة دائنة أخرى

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,186,995	1,194,092	ذمم دائنة تجارية
1,839,538	-	مستحق إلى طرف ذو صلة
148,019	157,717	مصروفات وإجازات مستحقة
90,815	92,738	تأمينات للغير
166,964	90,698	أرصدة دائنة أخرى
3,432,331	1,535,245	

20. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة، المساهمين الرئيسيين، وأعضاء مجلس الإدارة وأفراد الإدارة العليا للمجموعة والشركات التي تسيطر عليها تلك الأطراف والشركات التي يكون لتلك الأطراف تأثير جوهري عليها. إن سياسات التسعير وشروط تلك المعاملات تم اعتمادها بواسطة إدارة المجموعة، إن المعاملات مع الأطراف ذات الصلة على النحو التالي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	بيان المركز المالي المجموع:
1,149,750	1,149,750	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,586,655	1,586,655	إستثمارات متاحة للبيع
1,839,538	-	دائنون و أرصدة دائنة أخرى
		بيان الدخل المجموع:
375,850	-	ايرادات توزيعات أرباح
285,283	236,935	مزايا ورواتب الاداره العليا
995	960	أتعاب ادارة محافظ
34,890	33,349	إيرادات عقود ادارة وصيانة
133,974	-	اعباء تمويل

21. تسوية مديونيات

بتاريخ 30 مايو 2013 قامت إحدى الشركات التابعة للمجموعة بتحرير عقد حوالة دين بينها وبين أحد الأطراف الدائنة للشركة التابعة بقيمة الوكالات الدائنة وطرف ذي صلة مدين للشركة التابعة وذلك كالآتي:

يتم تحويل الالتزام القائم على الشركة التابعة وهي الوكالات الدائنة وما يترتب عليها من تكاليف تمويل إلى الطرف ذي الصلة المدين للشركة التابعة.

تتنازل الشركة التابعة عن وكالات استثمارية وما يترتب عليها من ربح لصالح الطرف ذي صلة الذي سوف يتم تحويل الإلتزام عليه مقابل سداد الوكالات الدائنة وتكاليف التمويل المترتبة على ذلك.

تقوم الشركة التابعة بالتنازل عن استثمارات متاحة للبيع محلية وأجنبية غير مسعرة إلى هذا الطرف.

ان تحليل عملية التسوية كالتالي:

تسوية مديونيات**دينار كويتي**

3,120,311

(1,613,501)

(1,365,870)

140,940

الوكالة الدائنة المحولة للطرف ذي الصلة

الوكالة الاستثمارية مع الطرف ذي الصلة

استثمارات متاحة للبيع متنازل عنها للطرف ذي صلة

الربح الناتج عن التسوية والمتعلق بتقييم استثمارات متاحة للبيع

22. بيع شركة تابعة

بتاريخ 25 ديسمبر 2013 قامت إدارة الشركة التابعة ببيع إحدى شركاتها التابعة- شركة خبرات الفئار للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م وهي شركة تابعة مملوكة بنسبة 99% وذلك بتوزيع جميع موجودات شركة خبرات الفئار إلى الشركة الأم - شركة الفئار للاستثمار ش.م.ك (مقفلة) - شركة تابعة للشركة الكويتية العقارية القابضة ش.م.ك.ع. (قابضة) وقد كانت الموجودات بتاريخ التوزيع كالتالي:

25 ديسمبر 2013**دينار كويتي**

139,990

9,228

149,218

النقد والنقد المعادل

استثمارات متاحة للبيع

إجمالي الموجودات

وقد تم بيع ترخيص شركة خبرات الفئار للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. شركة تابعة ونتج عن ذلك ربح بمبلغ 1,926 دينار كويتي أدرج في بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013. ان الحصة المتبقية تم التنازل عنها لصالح الشركة التابعة - شركة الفئار للاستثمار ش.م.ك. (مقفلة).

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

23. مصاريف عمومية وإدارية

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
285,283	236,935	مزايا ورواتب الادارة العليا
460,084	442,705	تكاليف موظفين
8,003	302	استهلاك
243,526	228,282	أخرى
996,896	908,224	

24. خسارة السهم الاساسية

يتم احتساب خسارة السهم الاساسية بقسمة صافي خسارة السنة العائدة إلى مالكي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية الذي يتم تحديده على أساس عدد الأسهم القائمة لرأس المال المصدر خلال السنة آخذاً في الاعتبار أسهم الخزانة وفيما يلي بيان احتساب خسارة السهم:

2012	2013	
(5,356,054)	(7,904,951)	صافي خسارة السنة العائدة إلى مالكي الشركة الأم (دينار كويتي)
146,112,154	188,128,219	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة (سهم)
(36.66)	(42.02)	خسارة السهم (فلس)

25. القطاعات التشغيلية

يتم تحديد قطاعات التشغيل على أساس التقارير الداخلية عن مكونات المجموعة التي يتم مراجعتها بشكل منتظم من قبل المسئول الأول المتخذ للقرارات من أجل تقييم أدائها. قامت إدارة المجموعة بتصنيف منتجات وخدمات المجموعة إلى القطاعات التشغيلية التالية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 8: "قطاعات التشغيل":

- إدارة العقارات.
- إدارة الاشراف.
- الاستثمارات العقارية.
- الاستثمارات المالية.
- أخرى.

يتم تسعير المعاملات الداخلية التي تتم ما بين قطاعات التشغيل بالتكلفة ويتم إظهار إيرادات القطاعات التشغيلية فقط من العملاء الخارجين حيث يتم استبعاد التعاملات الداخلية ما بين هذه القطاعات. يتمثل ربح قطاعات التشغيل في

25. القطاعات التشغيلية (تتمة)

الربح المحقق من كل قطاع بدون توزيع المصاريف العمومية والإدارية والمصاريف والأعباء الأخرى وذلك وفقاً لما يتم إعداد التقارير الداخلية بخصوصية إلى رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب لإتخاذ القرارات التشغيلية.

(خسائر)/أرباح القطاعات التشغيلية		(خسائر)/إيرادات القطاعات التشغيلية		
2012	2013	2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
228,566	210,695	192,159	243,095	إدارة العقارات
6,930	16,692	36,000	55,250	إدارة الاشراف
(438,635)	(3,882,655)	24,102	3,844,103	الاستثمارات العقارية
(2,688,304)	(2,346,078)	949,244	1,385,652	الاستثمارات المالية
(2,891,443)	(6,001,346)	1,201,505	5,528,100	
1,011	2,724	1,486	2,724	أخرى
(2,890,432)	(5,998,622)	1,202,991	5,530,824	
(996,896)	(908,224)			مصاريف عمومية وإدارية
(1,476,937)	(1,183,102)			أعباء تمويل
(5,364,265)	(8,089,948)			صافي خسارة السنة

ولأغراض مراقبة أداء القطاعات وتوزيع الموارد بين هذه القطاعات فإن تحليل الموجودات والمطلوبات لقطاعات التشغيل كما يلي:

كما في 31 ديسمبر		
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
101,597	106,489	إدارة العقارات
139,751	156,959	إدارة الاشراف
21,201,148	13,955,082	الاستثمارات العقارية
32,768,774	24,070,457	الاستثمارات المالية
54,211,270	38,288,987	

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

25. القطاعات التشغيلية (تمة)

كما في 31 ديسمبر		
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
157,591	102,589	المطلوبات
27,146	27,360	إدارة العقارات
12,344,195	8,789,500	إدارة الأشراف
23,326,525	18,604,072	الاستثمارات العقارية
35,855,457	27,523,521	الاستثمارات المالية

القطاعات الجغرافية:

(الخسائر)		الموجودات		
2012	2013	2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
(2,645,083)	(1,660,978)	34,227,428	23,052,813	دولة الكويت
(246,349)	(4,337,644)	19,983,842	15,236,174	خارج دولة الكويت
(2,891,432)	(5,998,622)	54,211,270	38,288,987	

26. الأدوات المالية

أ) إدارة مخاطر رأس المال

تتمثل أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال في المحافظة على قدرة المجموعة على الاستمرار في النشاط ككيان مستمر من خلال تحقيق أفضل وضع لرصيد المديونية وحقوق الملكية وذلك حتى تتمكن الشركة من تحقيق عوائد للمساهمين، وكذلك تقديم عوائد مناسبة للمساهمين من خلال تسعير المنتجات والخدمات بما يتفق مع مستوى المخاطر.

تحدد المجموعة مبلغ رأس المال تناسبياً مع المخاطر. تدير المجموعة رأس المال ويتم إجراء التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الاقتصادية وفي خصائص الموجودات ذات العلاقة. وبغرض الحفاظ على هيكل رأس المال أو تعديله، يجوز للمجموعة تعديل مبلغ توزيعات الأرباح المدفوعة للمساهمين أو إعادة رأس المال للمساهمين أو إصدار أسهم رأس مال جديدة أو ديون و/أو بيع موجودات بهدف تخفيض الدين.

وبالتساق مع الصناعة التي تعمل بها المجموعة تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال على أساس معدل المديونية والتي تحتسب بقيمة صافي الأقتراض إلى إجمالي رأس المال المستثمر، ويتم احتساب صافي الأقتراض بإجمالي الأقتراض الذي يتمثل في مرائبات دائنة ناقصاً النقد والنقد المعادل. يحتسب إجمالي رأس المال المستثمر بإجمالي حقوق الملكية وصافي الأقتراض.

26. الأدوات المالية (تتمة)

معدل المديونية

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
29,655,781	23,171,462	مرايجات دائنة
((4,255,848	(3,060,685)	النقد والنقد المعادل
25,399,933	20,110,777	صافي الإقراض
16,347,916	8,767,867	حقوق الملكية العائدة لمالكي الشركة الأم
41,747,849	28,878,644	رأس المال المستثمر
% 60.8	% 69.7	معدل المديونية

(ب) مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي مخاطر أن يفشل أحد أطراف الأداة المالية في الوفاء بالتزاماته مسببا خسارة مالية للطرف الآخر. تتم مراقبة سياسة ومخاطر الائتمان للمجموعة على أسس مستمرة. تهدف المجموعة إلى تجنب التركيز الائتماني للمخاطر في أفراد أو مجموعة من العملاء في موقع محدد أو نشاط معين ويتأتى ذلك من خلال تنويع نشاطات الإقراض والحصول على الضمانات حيثما كان ذلك ملائما. إن أقصى تعرض لمخاطر الائتمان لا يختلف ماديا عن القيم الدفترية لها في بيان المركز المالي المجموع.

(ج) مخاطر سعر حقوق الملكية

إن مخاطر سعر حقوق الملكية هي مخاطر تذبذب الأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار حقوق الملكية. إن الأدوات المالية التي يحتمل أن تعرض المجموعة لمخاطر حقوق الملكية تتألف بشكل رئيسي من استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع. تدير المجموعة هذه المخاطر من خلال تنويع استثماراتها على أساس توزيعات الأصل المحددة مسبقا على فئات متعددة والتقييم المستمر لظروف السوق والاتجاهات وتقدير الإدارة لتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

يوضح الجدول التالي حساسية التغيرات في القيمة العادلة للتغيرات المحتملة في أسعار حقوق الملكية بشكل معقول مع ثبات كل المتغيرات الأخرى. من المتوقع أن يكون تأثير الانخفاض في أسعار حقوق الملكية مساوي ومقابل لتأثير الزيادة الموضحة أدناه.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

26. الأدوات المالية (تتمة)

2012			2013		
التأثير على	التأثير	التغير	التأثير على	التأثير	التغير
بيان الدخل	على بيان الدخل	في سعر حقوق الملكية	بيان الدخل	على بيان الدخل	في سعر حقوق الملكية
التأثير على	التأثير	في سعر	التأثير على	التأثير	في سعر
بيان الدخل	على بيان الدخل	حقوق الملكية	الشامل الآخر	على بيان الدخل	حقوق الملكية
الشامل الآخر	الدخل	الملكوية	الآخر	الدخل	الملكوية
دينار كويتي	دينار كويتي	%	دينار كويتي	دينار كويتي	%
-	88,222	±5	-	91,145	±5
1,153,331	-	±5	955,144	-	±5
أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل					
استثمارات متاحة للبيع					

د) إدارة مخاطر العملات الأجنبية

مخاطر العملة الأجنبية هي مخاطر تذبذب قيمة الأداة المالية نتيجة التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية. تجري المجموعة معاملات معينة بالعملات الأجنبية، وبالتالي تتعرض لمخاطر تذبذب أسعار الصرف. تقوم الإدارة بمراقبة المراكز يوميا لضمان بقاء المراكز في الحدود الموضوعية.

أن التأثير على الربح (بسبب التغيرات في القيمة العادلة لصافي الموجودات) نتيجة للتغير في سعر الصرف، مع بقاء كافة المتغيرات الأخرى ثابتة، موضح أدناه:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
10,441,299	10,330,444	ريال سعودي
4,629,572	1,166,309	درهم إماراتي
41,249	522,358	دولار أمريكي
1,195,342	917,413	دينار بحريني
943,617	596,463	ريال عماني

وبافتراض زيادة سعر تحويل العملة الاجنبية بنسبة 5% فإن بيان الدخل سيتأثر بمبلغ 676,649 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (مبلغ 862,554 للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012).

هـ) مخاطر السيولة

تتمثل مخاطر السيولة في الصعوبات التي يمكن أن تتعرض لها الشركة للحصول على الأموال لتلبية الالتزامات المتعلقة بالأدوات المالية. ولإدارة هذه المخاطر تستثمر الشركة بشكل دوري في ودائع بنكية أو أدوات أخرى التي يمكن تحقيقها مباشرة. وتقوم الإدارة بمراقبة تواريخ الاستحقاق للتأكد من الاحتفاظ بالسيولة الكافية.

26. الأدوات المالية (تتمة)

كنتيجة لانخفاض نسبة التداول، فقد قامت المجموعة خلال الفترة اللاحقة بالتوقيع على اتفاقية حدود إئتمانية تسمح بإعادة جدولة التمويل قصير الأجل (المستحق خلال سنة) لمدة سنة أو أكثر تلقائياً مع زيادة معدل العائد المطلوب 0.5 % لكل سنة إضافية.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية غير المخصصة للشركة كما في على أساس التزامات السداد غير المخصصة.

31 ديسمبر 2013		خلال شهر	من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مرايحات دائنة	10,946	13,105	19,485,112	3,662,299	-	23,171,462	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	-	1,535,245	-	-	1,535,245	
دائنو شراء اراضي	-	-	-	2,329,424	-	2,329,424	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	487,390	487,390	
مجموع المطلوبات	10,946	13,105	21,020,357	5,991,723	487,390	27,523,521	
31 ديسمبر 2012		خلال شهر	من 1 إلى 3 أشهر	من 3 إلى 12 شهراً	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دينار كويتي		دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
مرايحات دائنة	11,095	53,750	21,742,901	7,848,035	-	29,655,781	
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	-	-	3,432,331	-	-	3,432,331	
دائنو شراء اراضي	-	-	-	2,329,424	-	2,329,424	
مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين	-	-	-	-	437,921	437,921	
مجموع المطلوبات	11,095	53,750	25,175,232	10,177,459	437,921	35,855,457	

القيمة العادلة للأدوات المالية

(أ) أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات المالية:

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (الأوراق المالية المسعرة) ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.

26. الأدوات المالية (تتمة)

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية (صناديق غير مسعرة وسندات) استناداً إلى أسعار معاملات سوق حالية يمكن تحديدها.
- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية الأخرى (الأوراق المالية غير المسعرة) وفقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها.

(ب) قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي المجموع

- يقدم الجدول التالي تحليلاً للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد الاعتراف الأولي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر يمكن تحديدها.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات مالية مماثلة.
 - قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر يمكن تحديدها للموجودات إما بشكل مباشر (أي، الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي، مستمدة من الأسعار).
 - قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر يمكن تحديدها (مدخلات غير مدعومة بمصادر يمكن تحديدها).

(و) القيمة العادلة للأدوات المالية

31 ديسمبر 2013			
المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال			
بيان الدخل			
1,822,897	-	-	1,822,897
حقوق ملكية غير مسعرة			
5,184,548	-	-	5,184,548
استثمارات متاحة للبيع			
-	-	13,918,326	13,918,326
حقوق ملكية غير مسعرة			
7,007,445	-	13,918,326	20,925,771
الإجمالي			

26. الأدوات المالية (تتمة)

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2012
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
				استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,764,433	-	-	1,764,433	أسهم في محافظ مالية مسعرة
				استثمارات متاحة للبيع
5,194,769	-	-	5,194,769	حقوق ملكية مسعرة
17,871,860	17,871,860	-	-	حقوق ملكية غير مسعرة
24,831,062	17,871,860	-	6,959,202	الإجمالي

27. الجمعية العامة للمساهمين

بتاريخ 26 مايو 2013 اعتمدت الجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم البيانات المالية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 وأقرت عدم توزيع أرباح عن تلك السنة المالية.

اقترح مجلس الإدارة في اجتماعه المنعقد بتاريخ 31 مارس 2014 التوصية للجمعية العامة لمساهمي الشركة الأم بعدم توزيع أرباح عن السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

28. أحداث لاحقة

بتاريخ 27 مارس 2014 تم توقيع عقد تقايل وتسوية مديونية ل أحد الدائنين الرئيسيين للشركة الأم بمبلغ 3,000,000 دينار كويتي مقابل تنازل الشركة الأم عن استثمارات متاحة للبيع لهذا الطرف، ونتيجة لذلك فقد حققت الشركة الأم خصم لصالحها بمبلغ 148,836 دينار كويتي ناتج عن هذه التسوية.

تقوم إدارة الشركة الأم حالياً باجراء مفاوضات مع الاطراف الدائنة لها لتسوية مديونيتها لهذه الاطراف عن طريق تسديد هذه المديونيات من خلال تقديم استثمارات متاحة للبيع أو استثمارات عقارية.

29. الارتباطات والالتزامات الطارئة

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
		ارتباطات رأسمالية
1,468,340	1,292,590	كفالات بنكية

KRH



العقارية
AL AQARIA



