

20 DEC 2012

سوق الكويت للأوراق المالية  
قسم المحفظة - والتأمين الأجنبي  
مُصدرة طبقاً للأصل

شركة أركان الكويت العقارية  
ش.م.ك.

البيانات المالية

31 أكتوبر 2012

التقرير السنوي

شركة أركان الكويت العقارية  
ش.م.ك.

البيانات المالية

31 أكتوبر 2012

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين**  
**إلى حضرات السادة المساهمين**  
**شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.**

**تقرير حول البيانات المالية**

لقد دققنا البيانات المالية المرفقة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. ("الشركة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 أكتوبر 2012 وبيانات الدخل والمحل والشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

**مسئولية الإدارة عن البيانات المالية**

إن إدارة الشركة هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية المطبقة في دولة الكويت وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

**مسئولية مراقبي الحسابات**

إن مسئوليتنا هي إبداء رأي حول هذه البيانات المالية 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 خالية من أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد الشركة للبيانات المالية والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تدقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للشركة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية.

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

**الرأي**

في رأينا أن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2012 وعن أداءها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

**تقرير مراقبي الحسابات المستقلين**  
**إلى حضرات السادة المساهمين**  
**شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. (تتمة)**

**تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى**

في رأينا أيضاً أن الشركة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بهذه البيانات المالية متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر ، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2012 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة أو مركزها المالي.



**د. سعود حمد الحميدي**  
سجل مراقبي الحسابات رقم 51 فئة أ  
من د. سعود حمد الحميدي وشركاه  
عضو في بيكرتلي العالمية



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

11 ديسمبر 2012

الكويت

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	إيضاحات	
1,090,024	1,460,859		<b>الإيرادات</b>
(95,172)	(102,961)		إيرادات تأجير عقارات
			مصروفات عقارات
994,852	1,357,898		صافي إيرادات تأجير عقارات
(31,366)	16,975		أرباح (خسائر) من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,171,431	2,016,308	4	أرباح من بيع عقارات استثمارية
5,853	(23,075)		(خسائر) أرباح محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
-	519,812	4	أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
136,350	4,954		أتعاب إدارة وحوافز
35,095	35,949		إيرادات توزيعات أرباح
202,278	18,067		إيرادات أخرى
2,514,493	3,946,888		
414,943	544,522		<b>المصروفات</b>
482,726	569,201		تكاليف الموظفين
112,865	151,024		تكاليف تمويل
50,000	622,942	5	مصروفات عمومية وإدارية
			خسارة انخفاض القيمة من استثمارات متاحة للبيع
1,060,534	1,887,689		
1,453,959	2,059,199		<b>الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة</b>
(13,086)	(18,533)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(36,349)	(51,480)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(14,540)	(20,592)		الزكاة
(28,000)	(42,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,361,984	1,926,594		<b>ربح السنة</b>
6.23 فلس	8.82 فلس	3	<b>ربحية السهم الأساسية والمخفضة</b>

بيان الدخل الشامل  
السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2012

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	إيضاح	
1,361,984	1,926,594		ربح السنة
			إيرادات شاملة أخرى
(44,147)	(646,017)		التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع (خسائر) أرباح غير محققة من استثمارات متاحة للبيع معاد تدويرها إلى بيان الدخل
(5,853)	23,075		خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
50,000	622,942	5	إيرادات شاملة أخرى للسنة
-	-		
1,361,984	1,926,594		إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
119,874	103,694		موجودات غير متداولة
29,024,585	29,449,962	4	أثاث ومعدات
5,007,906	4,268,176	5	عقارات استثمارية
			استثمارات متاحة للبيع
<u>34,152,365</u>	<u>33,821,832</u>		
137,809	-	6	موجودات متداولة
514,159	2,340,965	7	استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,052,354	2,983,652		مدينون وموجودات أخرى
			النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>1,704,322</u>	<u>5,324,617</u>		
<u>35,856,687</u>	<u>39,146,449</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
22,116,548	22,116,548	8	رأس المال
77,200	77,200	8	علاوة إصدار أسهم
68,734	68,734		احتياطي شراء أسهم
(123,559)	(182,758)	9	أسهم خزينة
1,500,352	1,706,272	10	احتياطي قانوني
1,844,080	2,470,927		أرباح محتفظ بها
<u>25,483,355</u>	<u>26,256,923</u>		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
228,784	268,805		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			مطلوبات متداولة
6,554,299	11,570,520	11	دائنو تمويل إسلامي
3,590,249	1,050,201	12	دائنون ومطلوبات أخرى
<u>10,144,548</u>	<u>12,620,721</u>		
<u>10,373,332</u>	<u>12,889,526</u>		إجمالي المطلوبات
<u>35,856,687</u>	<u>39,146,449</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



بدر سالم العميري  
العضو المنتدب



وليد أحمد المناعي  
رئيس مجلس الإدارة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.

بيان التدفقات النقدية

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2012

2011	2012	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,361,984	1,926,594		أنشطة العمليات
12,424	32,520		ربح السنة
31,366	(16,975)		تعديلات لـ:
(1,171,431)	(2,016,308)	4	استهلاك
-	(519,812)	4	(ربح) خسارة من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(5,853)	23,075		ربح بيع عقارات استثمارية
(35,095)	(35,949)		خسائر غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
27,704	44,582		خسائر (أرباح) محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
50,000	622,942	5	إيرادات توزيعات أرباح
482,726	569,201		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
			خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
			تكاليف تمويل
753,825	629,870		
348,653	(688,528)		التغيرات في رأس المال العامل:
1,169,647	(3,024,048)		مدينون وموجودات أخرى
			دائنون ومطلوبات أخرى
2,272,125	(3,082,706)		النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة العمليات
(199)	(4,561)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
2,271,926	(3,087,267)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل
(121,667)	(16,340)		أنشطة الاستثمار
(6,814,030)	(5,276,704)	4	إضافات إلى أثاث ومعدات
5,049,930	6,733,169		شراء عقارات استثمارية
411,144	93,713		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(500,000)	-		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
502,642	154,784		شراء استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
35,095	35,949		المحصل من بيع استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
			إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(1,436,886)	1,724,571		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
(369,877)	(552,980)		أنشطة التمويل
(896,262)	5,000,000		تكاليف تمويل مدفوعة
-	(59,199)		صافي الحركة في دائنو تمويل اسلامي
-	(1,093,827)		شراء أسهم خزينة
			توزيعات أرباح مدفوعة
(1,266,139)	3,293,994		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
(431,099)	1,931,298		الزيادة (النقص) في النقد والأرصدة لدى البنوك
1,483,453	1,052,354		النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
1,052,354	2,983,652		النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 17 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.





## 1 الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. ("الشركة") وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 11 ديسمبر 2012. وللجمعية العمومية للمساهمين الحق في تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها.

تأسست الشركة بتاريخ 5 أغسطس 2003 كشركة مساهمة كويتية مغلقة وفقاً لقانون الشركات التجارية رقم 15 من العام 1960 والتعديلات اللاحقة له. وقد تم إدراج الشركة في سوق الكويت للأوراق المالية في 11 ديسمبر 2006.

تتضمن أنشطة الشركة القيام بإدارة وتشغيل وصيانة العقارات المملوكة للشركة أو للغير وكذلك العقارات المملوكة للمؤسسات الحكومية والمشاركة في المحافظ العقارية التي تدار من قبل مديري الاستثمارات العقارية ذوي الاختصاص. إضافة إلى ذلك، تستثمر الشركة الفوائض المالية في استثمارات الأسهم. تلتزم الشركة في تنفيذ أعمالها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة طبقاً لما تعتمده هيئة الرقابة الشرعية للشركة.

إن عنوان الشركة المسجل هو ص ب 20678، الصفاة، 13067 الكويت.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة

### 2.1 أساس الإعداد

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

تعد البيانات المالية وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتشمل قياس الاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والعقارات الاستثمارية.

لقد تم عرض البيانات المالية بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

### 2.2 التغييرات في السياسات المحاسبية

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

- معيار المحاسبة الدولي 24 إفصاحات الطرف ذي علاقة (تعديل) يسري اعتباراً من 1 يناير 2011
- معيار المحاسبة الدولي 32: الأدوات المالية: العرض (تعديل) يسري اعتباراً من 1 فبراير 2010
- تحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية (مايو 2010)

#### معيار المحاسبة الدولي 24 المعاملات مع طرف ذي علاقة (تعديل)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي 24 والذي يوضح تعريف الطرف ذي علاقة. يركز التعريف الجديد على الرؤية المتماثلة لمعاملات الطرف ذي علاقة كما يبين الظروف التي يمكن فيها للموظفين وموظفي الإدارة العليا أن يؤثروا على علاقة الطرف ذي علاقة بالمنشأة. كما يقدم التعديل إعفاءً من متطلبات الإفصاح العامة للطرف ذي علاقة بشأن المعاملات مع الحكومة أو شركات تسيطر عليها نفس الحكومة أو تمارس عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً كمنشأة إعداد تقارير. إن تطبيق التعديل لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة.

#### معيار المحاسبة الدولي 32: الأدوات المالية العرض (تعديل)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً ينقح تعريف الالتزام المالي في معيار المحاسبة الدولي رقم 32 ليتمكن المنشأة تصنيف حقوق الإصدار وبعض الخيارات أو الكفالات كأدوات حقوق ملكية. ويسري التعديل في الحالات التي يتم إعطاء الحقوق حسب الحصة إلى كافة المالكين الحاليين من نفس الفئة لأدوات حقوق الملكية غير المشتقة بالمنشأة، أو حيازة عدد ثابت من أدوات حقوق ملكية المنشأة مقابل مبلغ ثابت بأي عملة.

إن تطبيق التعديل لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة حيث لا يوجد لدى الشركة هذا النوع من الأدوات.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية (تتمة)

#### تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2010 المجموعة الثالثة من التعديلات على بعض المعايير حيث يهدف بصورة رئيسة إلى إزالة حالات عدم التوافق وتقديم توضيحات حول نصوص هذه المعايير. توجد أحكام انتقالية منفصلة لكل معيار. إن تطبيق التعديلات التالية نتج عنها تغيرات في السياسات المحاسبية ولكن ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات
- معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات

إن الغرض من التعديل هو تبسيط الإفصاحات المقمنة من خلال تخفيض حجم الإفصاحات حول الضمانات المحتفظ بها وتحسين الإفصاحات من خلال متطلبات نوعية لوضع المعلومات الكمية في السياق.

#### معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

يبين التعديل خيار أنه يجوز عرض تحليل كل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى ضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية أو الإفصاحات حول البيانات المالية. تقدم الشركة هذا التحليل في بيان التغيرات في حقوق الملكية.

### 2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

معايير صادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للشركة مبينة أدناه. إن هذه القائمة من المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع الشركة أن يكون لها تأثيراً بصورة معقولة على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند التطبيق في تاريخ مستقبلي. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

- معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية- عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى
- المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاحات المؤيدة للاستبعاد
- المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس
- المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة
- المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة
- المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

#### معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية- عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن تصنيفها (أو "إعادة إدراجها") كأرباح أو خسائر في فترة مستقبلية (على سبيل المثال، عند الاستبعاد أو التسوية) بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012.

#### المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاحات المؤيدة للاستبعاد

يتطلب المعيار المعدل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية للشركة 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. إن التعديل له تأثير على الإفصاحات فقط وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

*المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات 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 والمطلوبات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم 39. يقوم 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 الأدوات المالية للشركة. سوف تقوم الشركة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمراحل الأخرى عند الإصدار، عرضها بصورة شاملة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015.

*المعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة*

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل جزء من معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة الذي يعالج المحاسبة عن البيانات المالية المجمعة. ويتضمن أيضاً الأمور التي تم إثارتها في لجنة التفسيرات الدائمة - 12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة. يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 10 نموذج رقابة ينطبق على كافة الشركات بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. سوف تتطلب التغييرات المقامة 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. 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. المساهمات غير النقدية من أطراف شركات المحاصة.

يستبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 11 خيار المحاسبة عن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة باستخدام التجميع المتناسب. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. لن يكون لتطبيق هذا المعيار تأثير على البيانات المالية للشركة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية 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 الشركة 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 الشركة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا التأثير على المركز والاداء المالي. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

سوف يتم إجراء إفصاحات إضافية في البيانات المالية عندما تسري هذه المعايير. تقوم إدارة الشركة بتقييم تأثير تطبيق تلك التعديلات على البيانات المالية للشركة.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

#### تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عند الحد الذي يكون عنده من المحتمل تحقق منافع اقتصادية للشركة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

#### ربح بيع عقارات استثمارية

يتحقق ربح بيع عقارات استثمارية عندما تنتقل مخاطر ومزايا الملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

#### إيرادات تأجير عقارات

تتحقق إيرادات تأجير العقارات الناتجة من عقود التأجير التشغيلي للعقارات الاستثمارية على أساس القسط الثابت على مدى فترات عقود الإيجار.

#### إيرادات توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق الشركة في استلام دفعات الأرباح.

#### أتعاب إدارة

تستحق أتعاب الإدارة المكتسبة لقاء تقييم الخدمات لفترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة.

#### أتعاب تشجيعية

تتحقق الأتعاب الناتجة من خدمات استشارات عقارية محددة أو المشاركة في التفاوض على معاملة لطرف آخر عند إنهاء المعاملة المعنية.

#### أثاث ومعدات

يُدرج الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات تتراوح بين 4 إلى 5 سنوات.

#### انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تخفيض قيمة الأصل عندما تزيد قيمته الدفترية عن القيمة الممكن استردادها. إن القيمة الممكن استردادها لأصل ما هي صافي سعر بيع الأصل أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى. إن صافي سعر البيع هو المبلغ الذي يمكن الحصول عليه من بيع الأصل في معاملة تجارية بحتة، أما قيمته أثناء الاستخدام فهي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره والتي يتوقع أن تنتج من استمرار استخدام الأصل ومن بيعه في نهاية عمره الإنتاجي. يتم إجراء تقييم في كل تاريخ تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض قيمة الأصل. إذا وجد هذا الدليل، يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة ببيان الدخل.

#### عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبنياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبدئي، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح والخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن بيان الدخل.

لا تتحقق العقارات الاستثمارية عند استبعادها أو عند سحب العقار الاستثماري نهائياً من الاستخدام وليس من المتوقع الحصول على مزايا اقتصادية مستقبلية من استبعاده. تدرج أي أرباح أو خسائر من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري في بيان الدخل في سنة الاستبعاد.

تتم التحويلات إلى العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً بنهاية إشغال المالك للعقار أو بداية عقد تأجير تشغيلي لطرف آخر أو إتمام الإنشاء أو التطوير. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام مثبتاً ببداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بنية البيع. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك أو بضاعة فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستخدام. عندما يصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، تقوم الشركة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.



## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

## 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات في موجودات تخضع للسيطرة المشتركة  
يتم احتساب الموجودات التي تخضع للسيطرة المشتركة وفقاً لطريقة التجميع بالنسبة والتناسب التي من خلالها تقوم الشركة بتحقيق حصتها من الموجودات و المطلوبات و الإيرادات و المصروفات المتعلقة بذلك الأصل.

تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية  
يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح الشركة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. يتم إلغاء تحقق أصل مالي (بالكامل أو جزء من مجموعة من الموجودات المالية إذا كان ذلك مناسباً) في الحالات التالية:

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية؛
- عندما تحتفظ الشركة بالحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية ولكن تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ذي علاقة بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ أو
- عندما تقوم الشركة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما إما (أ) أن تقوم الشركة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) أن لا تقوم الشركة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على الأصل.

يتم عدم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه. عند استبدال التزام مالي حالي بأخر من نفس الممول بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كإنهاء تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويرجى الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل.

## انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيان مالي لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصل مالي محدد أو مجموعة موجودات مالية قد انخفضت قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، تدرج أي خسائر انخفاض في القيمة في بيان الدخل ويتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- أ- بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة.
- ب- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخضومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مماثل.
- ج- بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية مخضومة بمعدل الفائدة الفعلية الأصلي.

يتم تسجيل عكس انخفاض قيمة الخسائر المسجل في السنوات السابقة عندما يظهر مؤشر على عدم وجود خسائر انخفاض قيمة الأصل المالي أو انخفاضها ويمكن ربط الانخفاض بصورة موضوعية بحيث يقع بعد تسجيل انخفاض القيمة. باستثناء الأدوات الاستثمارية المصنفة كمتاحة للبيع، فإنه يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة في بيان الدخل إلى الحد الذي لا يتجاوز معه القيمة الدفترية للأصل تكلفته المطفأة في تاريخ العكس. يتم تسجيل العكس المتعلق بالأدوات الاستثمارية المصنفة كمتاحة للبيع في بيان الدخل الشامل ضمن احتياطي القيمة العادلة.

## استثمارات

تصنف الشركة أدواتها المالية كـ "استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" و"استثمارات متاحة للبيع". تقوم الإدارة بتحديد التصنيف الملائم لكل أداة مالية عند الحيازة. تقاس كافة الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المدفوع زائداً تكاليف المعاملة، باستثناء الموجودات المالية المصنفة كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل". إن تكاليف المعاملات على الموجودات المالية تسجل في بيان الدخل.

## استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتم تصنيف الاستثمارات كـ استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عندما يصبح بالإمكان قياس القيمة العادلة للاستثمار بصورة موثوق منها. إن الاستثمارات المصنفة كـ " استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل " عند التحقق المبني قد تم إعادة قياسها بالقيمة العادلة مع تسجيل جميع التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل.

## 2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

### 2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

#### استثمارات (تتمة)

##### استثمارات متاحة للبيع

بعد التسجيل المبدئي، تدرج الاستثمارات المتاحة للبيع وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج الأرباح والخسائر المتحققة في بيان الدخل الشامل إلى أن يتم عدم تحقق الاستثمار، أو أن يتحدد الاستثمار أنه قد انخفضت قيمته، وعندئذ تسجل الأرباح أو الخسائر المتراكمة المدرجة سابقاً في حقوق الملكية في بيان الدخل. تدرج الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق فيها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة إن وجدت.

#### مدينون

يُدرج المدينون بالمبالغ المستحقة الأصلية ناقصاً مخصص لقاء أي مبالغ المشكوك في تحصيلها. يتم تقدير المبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. تشطب الديون المعدومة عند عدم إمكانية استردادها.

#### مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب الشركة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى طول مدة الخدمة للموظفين. إن التكاليف المتوقعة لتلك المكافأة تستحق على مدى فترة الخدمة.

#### دائنون ومطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسلمها، سواء صدرت بها فواتير من قبل المورد أو لم تصدر.

#### محاسبة تواريخ المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع المشتريات والمبيعات "بالطريقة المعتادة" للموجودات المالية يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة، أي بالتاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطريقة المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف السائد في الأسواق.

#### المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية وبيدج صافي المبلغ في بيان المركز المالي فقط عندما يكون للشركة حق قانوني يلزم بمقاصة المبالغ المحققة وتنوي الشركة تسوية هذه المبالغ على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسوية الالتزامات في آن واحد.

#### أسهم الخزانة

تتمثل أسهم الخزانة في أسهم الشركة الخاصة الصادرة التي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل الشركة ولم يتم إعادة بيعها أو إلغاؤها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزانة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزانة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزانة)، كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب، ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها ومن ثم الاحتياطات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزانة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المحتفظ بها واحتياطي أسهم الخزانة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزانة. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزانة نسبياً وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزانة.

#### العملات الأجنبية

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات. ويتم تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ التقارير المالية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الزكاة

قامت الشركة باحتساب مخصص للزكاة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. ويتم تحميل مصروف الزكاة المحتسب وفقاً لهذه المتطلبات إلى بيان الدخل.

القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة على أنها المبلغ الذي يمكن مقابله بمبادلة 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 الشركة مستمرة في أعمالها دون أي نية أو حاجة لتقليص مدى أعمالها إلى حد كبير أو الاضطلاع بمعاملات بشروط مجحفة.

الاستثمارات

بالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة في تاريخ إقفال الأعمال في تاريخ التقارير المالية.

بالنسبة للاستثمارات التي لا توجد لها أسعار سوقية معلنة، يتم تحديد تقدير معقول للقيمة العادلة وذلك بالرجوع إلى معاملات تجارية بحتة حديثة أو القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص لقطاع أعمال ما أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار مخصوصة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود التي لها شروط وسمات مخاطر مماثلة. تأخذ تقديرات القيمة العادلة بالاعتبار معوقات السيولة وكذلك التقييم لتحديد أي انخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها وليس بالإمكان الحصول على معلومات حول قيمتها العادلة فإنها تدرج بتكلفتها المبدئية ناقصاً انخفاض القيمة.

الموجودات والمطلوبات المالية الأخرى

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى، يتم تحديد قيمتها العادلة استناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتقديرات الإدارة للمبلغ الذي يمكن مقابله بمبادلة أصل نقداً على أساس تجاري بحت أو تسوية التزام حتى سداد الأرصدة الدائنة.

العقارات الاستثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم تحديد القيمة العادلة استناداً إلى تقييمات مقيم عقارات مستقل معتمد لديه خبرة ذات صلة في سوق العقار المحلي والدولي.

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المحاسبية

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراسات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة بتاريخ البيانات المالية والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات خلال فترة التقارير، وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات. عند تطبيق السياسات المحاسبية للشركة قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بغض النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية:

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيابة العقارات سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة قيد التطوير أو كعقار استثماري.



2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات المحاسبية الهامة المحاسبية (تتمة)

تقوم الشركة بتصنيف العقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية لغرض البيع في السياق العادي للأعمال. لم تصنف الشركة أي عقار كعقار للمتاجرة.

وتقوم الشركة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لإنتاج إيرادات تأجير أو لتقدير رأس المال أو لاستخدام غير محدد في المستقبل.

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الشركة اتخاذ قرار بشأن حيازة استثمار سواء كان يجب تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة أو مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

وتقوم الشركة بتصنيف الاستثمارات كـ "متاحة للمتاجرة" إذا تم حيازة هذه الموجودات بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير من قبل التجار.

إن تصنيف الاستثمارات كـ "مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل" يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات، عند عدم تصنيف هذه الاستثمارات كـ "محتفظ بها للمتاجرة" ولكن لها قيمة عادلة متاحة وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة في بيان الدخل في حسابات الإدارة، فإنها تصنف كـ مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

يتم تصنيف كافة الاستثمارات الأخرى كمتاحة للبيع.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم الشركة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب قرارات أساسية. إضافة إلى ذلك، تقوم الشركة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

عدم التأكد من التقديرات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ المركز المالي والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة عادةً على أحد العوامل التالية:

- معاملات حيوية في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير؛
- مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص لقطاع أعمال ما؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة ، أو
- نماذج تقييم أخرى.

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

تقييم العقارات الاستثمارية

تقيم الشركة القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية باستخدام أحكام وافترضات معقولة مطلوبة لكي تعكس الظروف السوقية كما في تاريخ التقارير المالية.

## 3 ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح الفترة على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة ناقصاً أسهم الخزينة كما يلي:

2011	2012	
1,361,984	1,926,594	ربح السنة (دينار كويتي)
218,765,475	218,339,172	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم)
6.23	8.82	ربح السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

## 4 عقارات استثمارية

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	
24,383,804	29,024,585	في 1 نوفمبر
8,519,280	5,760,704	الإضافات
(3,878,499)	(5,855,139)	الاستبعادات
-	519,812	أرباح غير محققة من إعادة التقييم
29,024,585	29,449,962	في 31 أكتوبر

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

2011 دينار كويتي	2012 دينار كويتي	
3,681,938	3,007,212	عقارات قيد التطوير
25,342,647	26,442,750	عقارات مطورة
29,024,585	29,449,962	

قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2012 ببيع بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 5,855,139 دينار كويتي لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 7,871,447 دينار كويتي نتج عنها ربح محقق بمبلغ 2,016,308 دينار كويتي.

تشمل العقارات الاستثمارية عقارات بقيمة دفترية تبلغ 9,085,409 دينار كويتي (2011: 11,929,547 دينار كويتي) والتي تمثل استثمارات الشركة في عقارات تحت سيطرة مشتركة تم حيازتها بموجب اتفاق محاصة مع شركاء استثمار استراتيجيين.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييم المنفذ من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومسجلين في تاريخ التقارير المالية.

## 5 استثمارات متاحة للبيع

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
138,709	58,909	أوراق مالية محلية غير مسعرة
2,651,503	2,495,504	أوراق مالية خليجية غير مسعرة
813,765	577,822	أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
1,100,500	832,512	محافظ مدارة غير مسعرة
303,429	303,429	صناديق مشتركة غير مسعرة
<u>5,007,906</u>	<u>4,268,176</u>	

تدرج الاستثمارات المتاحة للبيع بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة حيث لا يوجد قيمة عادلة موثوق بها لهذه الاستثمارات على أساس منتظم. ومع ذلك، استناداً إلى التقييم الداخلي للمعلومات الحالية ذات المتوفرة وذات الصلة، قامت الشركة بتسجيل خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 622,942 دينار كويتي (2011: 50,000 دينار كويتي) في بيان الدخل لاحتساب الظروف التي تؤثر على بعض الاستثمارات. ولذلك تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى المبلغ الذي يمكن استرداده.

## 6 استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
137,809	-	صناديق مشتركة غير مسعرة

## 7 مدينون وموجودات أخرى

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
400,000	800,000	دفعات مقدماً لقاء حيازة عقارات
-	1,349,540	مدينو بيع عقار استثماري
114,159	191,425	مدينون آخرون
<u>514,159</u>	<u>2,340,965</u>	

## 8 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات أرباح

أ- رأس المال

المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل	
2011	2012
دينار كويتي	دينار كويتي
22,116,548	22,116,548

أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم

ب- علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

8 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات أرباح (تتمة)

ج- توزيعات أرباح

في 24 نوفمبر 2011، اقترح مجلس إدارة الشركة توزيعات أرباح نقدية للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2011، بمبلغ 1,093,827 دينار كويتي تمثل 5 فلس للسهم إلى مساهمي الشركة المسجلين في السجلات كما في تاريخ الجمعية العمومية. تم اعتماد هذا الاقتراح خلال الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة في 17 يناير 2012.

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة أسهم منحة بمبلغ 663,496 دينار كويتي وتوزيعات أرباح بمبلغ 1,089,627 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2012 بقيمة 3 فلس و 5 فلس للسهم على التوالي لمساهمي الشركة المسجلين كما في تاريخ الجمعية العمومية (باستثناء أسهم الخزينة لتوزيعات الأرباح النقدية). يخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة.

9 أسهم خزينة

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,400,000	3,240,003	عدد أسهم الخزينة
1.1%	1.46%	النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%)
123,559	182,758	التكلفة (دينار كويتي)
151,200	304,560	القيمة السوقية (دينار كويتي)

10 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة، تم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال المدفوع.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

11 دائنو تمويل إسلامي

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,703,225	11,879,695	المبلغ الإجمالي
(148,926)	(309,175)	ناقصاً: ربح مؤجل دائن
6,554,299	11,570,520	

تمثل هذه المبالغ التمويل المستلم وفقاً لترتيبات المرابحة من البنوك المحلية، وذلك بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 5% (2011: 5.5% سنوياً). يستحق المبلغ خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية.

## 12 دائنون ومطلوبات أخرى

2011	2012	
دينار كويتي	دينار كويتي	
1,720,250	484,000	دائنون من شراء عقارات استثمارية
1,474,133	50,000	دفعات مقدماً مستلمة من عملاء
79,798	89,921	مخصص أجازات الموظفين
316,068	426,280	مطلوبات أخرى ومصروفات مستحقة
<u>3,590,249</u>	<u>1,050,201</u>	

## 13 معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف ذات علاقة (المساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والموظفين التنفيذيين للشركة وعائلاتهم من الدرجة الأولى وشركات يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) دخلت فيها الشركة ضمن مسار أعمالها الطبيعي. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة.

2011	2012	اطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	بيان المخل
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
136,350	4,954	4,954		أتعاب إدارة وحوافز
111,300	113,700			مدفوعات الإدارة العليا
171,856	203,379			مزاياء قصيرة الأجل
				مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 42,000 دينار كويتي (2011: 28,000 دينار كويتي) هي في حدود المبلغ الذي تسمح به القوانين المحلية وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة.

## 14 مطلوبات طارئة والتزامات

يوجد على الشركة كما في تاريخ بيان المركز المالي مطلوبات طارئة متمثلة في خطابات ضمان مقدمة من قبل بنوك الشركة بمبلغ 250 دينار كويتي (31 أكتوبر 2011: 5,000 دينار كويتي) كما بلغت التزامات الإنفاق الرأسمالي على المشروعات قيد التطوير 484,000 دينار كويتي (31 أكتوبر 2011: 250,000 دينار كويتي).

## 15 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة الشركة ولكن ثدار هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود المخاطر والأدوات الرقابية الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار الشركة في تحقيق الأرباح ويتحمل كل فرد بالشركة مسؤولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به.

تشتمل المطلوبات المالية الرئيسية للشركة على دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى. إن هدف المطلوبات المالية الرئيسي هو تمويل عمليات الشركة وتقديم الكفالات لدعم هذه العمليات. تملك الشركة أرصدة مديونة وموجودات أخرى ونقد وأرصدة لدى البنوك تنتج مباشرة من عملياتها. كما تمتلك الشركة عقارات استثمارية واستثمارات متاحة للبيع واستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان المخل. لا تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر السيولة.

تقوم الإدارة العليا بالشركة بالإشراف على إدارة هذه المخاطر. يقوم مجلس الإدارة بمراجعة واعتماد سياسات إدارة كل من هذه المخاطر المبينة أعلاه.

## 15 إدارة المخاطر (تتمة)

### 15.1 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأدوات المالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تتضمن مخاطر السوق من ثلاثة أنواع من المخاطر هي: مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر الأسعار الأخرى كمخاطر أسعار الأسهم. تتضمن الأدوات المالية التي تتأثر بمخاطر السوق الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات المدرج بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات من حيث التوزيع الجغرافي وتركزات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

#### 15.1.1 مخاطر معدلات الربح

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من مخاطر تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار الربح في السوق. لا تتعرض الشركة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل ربح، تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

#### 15.1.2 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة تقلب القيمة العادلة للتدفقات النقدية للأداة المالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية. إن تعرض الشركة لمخاطر التغير في أسعار العملات الأجنبية التي تتعلق بصورة أساسية بالأنشطة التشغيلية للشركة (عندما تكون الإيرادات أو المصروفات بعملة مختلفة عن العملة الرئيسية للشركة) وصافي استثمارات الشركة بعملة أجنبية.

تري الإدارة أنه توجد مخاطر محدودة للتعرض لخسائر جوهرية بسبب تقلب أسعار الصرف.

#### 15.1.3 مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر أن تتقلب القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. إن أسهم الشركة المسعرة ذات حساسية لمخاطر أسعار السوق الناتجة عن عدم التأكد حول القيمة المستقبلية للاستثمارات في أسهم.

تدير الشركة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للتوزيع الجغرافي وتركزات قطاع الأعمال. تدير الشركة هذه المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات ووضع حدود للأفراد وإجمالي أدوات الأسهم. يتم تقديم تقارير حول محافظ الأسهم إلى الإدارة العليا بالشركة بصورة منتظمة. يراجع مجلس إدارة الشركة وتعتمد كافة القرارات المتعلقة بالاستثمارات في أسهم.

لا تتعرض الشركة بشكل كبير لمخاطر أسعار الأسهم حيث أنها لا تملك أوراق مالية مسعرة.

### 15.2 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر عدم تمكن أحد الأطراف المقابلة أداة مالية في الوفاء بالتزاماته بموجب أداة مالية أو عقد عميل مما يتسبب في تكبد خسارة مالية. تتعرض الشركة لمخاطر الائتمان على المدينين والأرصدة لدى البنوك وبعض الموجودات الأخرى كما هو مبين في بيان المركز المالي.

تسعى الشركة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بالعملاء بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة. إن الحد الأقصى للتعرض للمخاطر يعادل القيمة الدفترية للأرصدة المبنية القائمة (إيضاح 7).

تقوم الشركة بالمتاجرة فقط مع أطراف أخرى معروفة وذات جدارة. إن سياسة الشركة هي أن يخضع كافة العملاء الذين يرغبون بالمتاجرة وفق شروط الائتمان لإجراءات تحقيق الائتمان. إضافة إلى ذلك، يتم مراقبة الأرصدة المبنية على أساس مستمر ويشير ذلك إلى أن تعرض الشركة لبيون معدومة ليس كبيراً. باستثناء المبالغ المستحقة من بيع عقارات استثمارية، والتي تم استلامها لاحقاً، لم تكن هناك تركيزات جوهرية لمخاطر الائتمان داخل الشركة.



15 إدارة المخاطر (تتمة)

15.3 مخاطر السيولة

تحد الشركة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. تتأكد الشركة من توفر النقد والتمويل الكافي للوفاء بالالتزامات عند استحقاقها. يوضح الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصصة للشركة في 31 أكتوبر 2012 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات أسعار الفائدة السوقية الحالية.

في 31 أكتوبر 2012		
أقل من 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 12 شهر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
-	11,879,695	11,879,695
566,201	484,000	1,050,201
566,201	12,363,695	12,929,896
دائنو تمويل إسلامي		
دائنون ومطلوبات أخرى		
المجموع		
في 31 أكتوبر 2011		
أقل من 3 أشهر	من 3 أشهر إلى 12 شهر	المجموع
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
2,027,425	4,675,800	6,703,225
2,639,311	950,938	3,590,249
4,666,736	5,626,738	10,293,474
دائنو تمويل إسلامي		
دائنون ومطلوبات أخرى		
المجموع		

كما في 31 أكتوبر 2012، تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ 7,296,104 (2011): 8,440,226 دينار كويتي). إن إدارة الشركة على ثقة بأن الشركة قادرة على تسوية التزاماتها أو تجديد تلك التسهيلات.

16 إدارة رأس المال

إن الهدف الرئيسي لإدارة رأس المال الشركة هو ضمان المحافظة على توفر رأس المال الكافي لدعم الأعمال التي تقوم بها الشركة وزيادة القيمة التي يحصل عليها المساهمون.

تدير الشركة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغييرات في ظروف العمل. لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2012 و 31 أكتوبر 2011. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوات إصدار الأسهم والاحتياطي القانوني والأرباح المحتفظ بها ويقدر ذلك بمبلغ 26,370,947 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2012 (2011): 25,538,180 دينار كويتي).

17 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من الاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والمدينين والموجودات الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى.

إن القيمة العادلة لكافة الموجودات المالية والمطلوبات المالية تعادل تقريباً قيمتها العادلة باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والمدرجة بالتكلفة (إيضاح 5).