

Kuwait stock exchange



سوق الكويت للأوراق المالية

إدارة مركز المعلومات والتوثيق الآلي

سوق الكويت للأوراق المالية
قسم المحفوظات - والتوثيق الآلي
مُصدرة طبق الأصل

شركة أركان الكويت العقارية

ش.م.ك.

البيانات المالية

31 أكتوبر 2013

التقرير السنوي

5 JAN 2014

إدارة مركز المعلومات والتوثيق الآلي

سوق الكويت للأوراق المالية

صفحة 1 من 1

تاريخ المراجعة: 2013/10/20

مراجعة رقم: 1

تاريخ الإصدار: 2013/10/20

إصدار رقم: 1

نموذج رقم: QF-AD-0123

شركة أركان الكويت العقارية
ش.م.ك.

البيانات المالية

31 أكتوبر 2013

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

تقرير حول البيانات المالية

لقد حققنا البيانات المالية المرفقة لشركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك. ("الشركة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي كما في 31 أكتوبر 2013 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية 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 إن البيانات المالية تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للشركة كما في 31 أكتوبر 2013 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 التحقيق، كما أن البيانات المالية تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2013 مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له أو لعقد التأسيس والنظام 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

16 ديسمبر 2013

الكويت

| 2012 دينار كويتي | 2013 دينار كويتي | إيضاحات | |
|---------------------|---------------------|---------|---|
| 1,460,859 | 2,040,741 | | الإيرادات |
| (102,961) | (120,610) | | إيرادات تأجير عقارات |
| | | | مصروفات عقارات |
| 1,357,898 | 1,920,131 | | صافي إيرادات تأجير عقارات |
| 16,975 | - | | أرباح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| 2,016,308 | 2,166,009 | 4 | أرباح من بيع عقارات استثمارية |
| (23,075) | - | | خسائر من بيع استثمارات متاحة للبيع |
| 519,812 | - | 4 | أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية |
| 4,954 | 123,983 | | أتعاب إدارة وحوافز |
| 35,949 | 34,474 | | إيرادات توزيعات أرباح |
| 18,067 | 4,485 | | إيرادات أخرى |
| 3,946,888 | 4,249,082 | | |
| | | | المصروفات |
| 544,522 | 614,887 | | تكاليف الموظفين |
| 569,201 | 602,059 | | تكاليف تمويل |
| 151,024 | 145,040 | | مصروفات عمومية وإدارية |
| 622,942 | 300,000 | 5 | خسارة انخفاض القيمة من استثمارات متاحة للبيع |
| 1,887,689 | 1,661,986 | | |
| | | | الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم |
| 2,059,199 | 2,587,096 | | العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| (18,533) | (23,284) | | حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي |
| (51,480) | (64,677) | | ضريبة دعم العمالة الوطنية |
| (20,592) | (25,871) | | الزكاة |
| (42,000) | (52,500) | | مكافأة أعضاء مجلس الإدارة |
| 1,926,594 | 2,420,764 | | ربح السنة |
| 8.58 فلس | 10.78 فلس | 3 | ربحية السهم الأساسية والمخفضة |

| 2012 دينار كويتي | 2013 دينار كويتي | إيضاح | |
|---------------------|---------------------|-------|--|
| 1,926,594 | 2,420,764 | | ربح السنة |
| | | | إيرادات شاملة أخرى |
| (646,017) | (300,000) | | التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع |
| 23,075 | - | | خسائر غير محققة من استثمارات متاحة للبيع معاد تدويرها إلى بيان الدخل |
| 622,942 | 300,000 | 5 | خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع |
| - | - | | إيرادات شاملة أخرى للسنة |
| 1,926,594 | 2,420,764 | | إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة |

| 2012 دينار كويتي | 2013 دينار كويتي | إيضاحات | الموجودات |
|---------------------|---------------------|---------|-------------------------------|
| 103,694 | 83,808 | | موجودات غير متداولة |
| 29,449,962 | 37,192,207 | 4 | أثاث ومعدات |
| 4,268,176 | 4,368,180 | 5 | عقارات استثمارية |
| | | | استثمارات متاحة للبيع |
| <u>33,821,832</u> | <u>41,644,195</u> | | |
| 2,340,965 | 80,105 | 6 | موجودات متداولة |
| 2,983,652 | 1,400,025 | | مدينون وموجودات أخرى |
| | | | النقد والأرصدة لدى البنوك |
| <u>5,324,617</u> | <u>1,480,130</u> | | |
| <u>39,146,449</u> | <u>43,124,325</u> | | مجموع الموجودات |
| | | | حقوق الملكية والمطلوبات |
| | | | حقوق الملكية |
| 22,116,548 | 22,780,044 | 7 | رأس المال |
| 77,200 | 77,200 | 7 | علاوة إصدار أسهم |
| 68,734 | 68,734 | | احتياطي شراء أسهم |
| (182,758) | (182,758) | 8 | أسهم خزينة |
| 1,706,272 | 1,964,982 | 9 | احتياطي قانوني |
| 2,470,927 | 2,879,858 | | أرباح محتفظ بها |
| <u>26,256,923</u> | <u>27,588,060</u> | | إجمالي حقوق الملكية |
| | | | مطلوبات غير متداولة |
| 268,805 | 323,837 | | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| | | | مطلوبات متداولة |
| 11,570,520 | 12,034,353 | 10 | دائنو تمويل إسلامي |
| 1,050,201 | 3,178,075 | 11 | دائنون ومطلوبات أخرى |
| <u>12,620,721</u> | <u>15,212,428</u> | | |
| <u>12,889,526</u> | <u>15,536,265</u> | | إجمالي المطلوبات |
| <u>39,146,449</u> | <u>43,124,325</u> | | مجموع حقوق الملكية والمطلوبات |

بدر سالم العميري
المدير العام

وليد أحمد المناعي
رئيس مجلس الإدارة

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.

بيان التدفقات النقدية

السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2013

| 2012 | 2013 | إيضاحات | |
|-------------|--------------|---------|--|
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 1,926,594 | 2,420,764 | | أنشطة العمليات |
| | | | ربح السنة |
| | | | تعديلات لـ: |
| 32,520 | 32,087 | | استهلاك |
| (16,975) | - | | ربح من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| (2,016,308) | (2,166,009) | 4 | ربح بيع عقارات استثمارية |
| (519,812) | - | 4 | أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية |
| 23,075 | - | | خسائر بيع استثمارات متاحة للبيع |
| (35,949) | (34,474) | | إيرادات توزيعات أرباح |
| 44,582 | 55,283 | | مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |
| 622,942 | 300,000 | 5 | خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع |
| 569,201 | 602,059 | | تكاليف تمويل |
| 629,870 | 1,209,710 | | |
| (688,528) | 2,260,860 | | التغيرات في رأس المال العامل: |
| (3,024,048) | (330,916) | | مدينون وموجودات أخرى |
| | | | دائنون ومطلوبات أخرى |
| (3,082,706) | 3,139,654 | | النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة العمليات |
| (4,561) | (251) | | مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة |
| (3,087,267) | 3,139,403 | | صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة التشغيل |
| (16,340) | (12,201) | | أنشطة الاستثمار |
| (5,276,704) | (12,336,164) | | إضافات إلى أثاث ومعدات |
| 6,733,169 | 9,218,718 | | شراء عقارات استثمارية |
| 93,713 | - | | المحصل من بيع عقارات استثمارية |
| - | (400,004) | | المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع |
| 154,784 | - | | شراء استثمارات متاحة للبيع |
| 35,949 | 34,474 | | المحصل من بيع استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل |
| 1,724,571 | (3,495,177) | | إيرادات توزيعات أرباح مستلمة |
| | | | صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة الاستثمار |
| (552,980) | (671,069) | | أنشطة التمويل |
| 5,000,000 | 532,843 | | تكاليف تمويل مدفوعة |
| (59,199) | - | | صافي الحركة في دائنو التمويل الإسلامي |
| (1,093,827) | (1,089,627) | | شراء أسهم خزينة |
| 3,293,994 | (1,227,853) | | توزيعات أرباح مدفوعة |
| | | | صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التمويل |
| 1,931,298 | (1,583,627) | | (النقص) الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك |
| 1,052,354 | 2,983,652 | | النقد والأرصدة لدى البنوك في بداية السنة |
| 2,983,652 | 1,400,025 | | النقد والأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة |

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية.

شركة أركان الكويت العقارية ش.م.ك.

بيان التغيرات في حقوق الملكية
السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2013

| | الرصيد في 1 نوفمبر 2012 ربح السنة | رأس المال | علاوة إصدار أسهم | احتياطي شراء أسهم | أسم خزينة | احتياطي قانوني | احتياطي محتفظ بها | المجموع بيانات كويتي |
|--|--------------------------------------|--------------|---------------------|----------------------|--------------|-------------------|----------------------|-------------------------|
| | 22,116,548 | بيانات كويتي | 77,200 | 68,734 | (182,758) | 1,706,272 | 2,470,927 | 26,256,923 |
| | | | | | | | | 2,420,764 |
| | | | | | | | | 2,420,764 |
| | | | | | | | | (1,089,627) |
| | | | | | | | | (663,496) |
| | | | | | | | | (258,710) |
| | | | | | | | | 2,879,858 |
| | | | | | | | | 1,964,982 |
| | | | | | | | | (182,758) |
| | | | | | | | | 68,734 |
| | | | | | | | | 77,200 |
| | | | | | | | | 22,116,548 |
| | | | | | | | | 1,926,594 |
| | | | | | | | | 1,926,594 |
| | | | | | | | | (59,199) |
| | | | | | | | | (1,093,827) |
| | | | | | | | | (205,920) |
| | | | | | | | | 1,706,272 |
| | | | | | | | | (182,758) |
| | | | | | | | | 68,734 |
| | | | | | | | | 77,200 |
| | | | | | | | | 22,116,548 |

في 1 نوفمبر 2011
ربح السنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
شراء أسهم خزينة
توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 7)
التحويل إلى الاحتياطي القانوني (إيضاح 9)

الرصيد في 31 أكتوبر 2012

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 16 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 16 ديسمبر 2013. 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 بـ :

كافة عمليات الاستثمار العقاري وعمليات الإدارة والتشغيل والصيانة للعقارات بمختلف أنواعها المملوكة للشركة أو للغير وكذلك العقارات المملوكة للمؤسسات الحكومية والوزارات ولها في سبيل ذلك القيام بالأنشطة التالية:

- ممارسة جميع الأنشطة العقارية من شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي والعقارات وإقامة المباني والمشاريع العقارية والتجارية أو السكنية أو الصناعية أو المشاريع السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وذلك لحساب الشركة أو لحساب الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرت في الاتجار في قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- القيام بالدراسات والاستثمارات العقارية بكافة أنواعها.
- إنشاء وإدارة الصناديق العقارية داخل وخارج الكويت.
- القيام بأعمال المقاولات المننية والميكانيكية والكهربائية بكافة أنواعها والقيام بأعمال الصيانة بكافة أنواعها بحيث تشمل تنفيذ وصيانة الأعمال المننية والميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال التي تحافظ على المباني وسلامتها والمقاولات المتعلقة بهذه الأعمال.
- استغلال العقارات وإدارتها لحساب الشركة أو لحساب الغير داخل الكويت وخارجها.
- استغلال الفوائد المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في شركات أو عقارات أو محافظ مالية تدار عن طريق جهات متخصصة أخرى سواء داخل أو خارج الكويت.
- القيام بنظافة المباني والمجمعات العقارية التي تخدم أغراض الشركة.
- القيام بأعمال الأمن والسلامة والحراسة للمباني العامة والخاصة وكذلك استيراد وبيع وتركيب معدات ولجهزة الأمن والسلامة والإلكترونية ومعدات الإطفاء بكافة أنواعها الخاصة بأغراض الشركة.
- يجوز للشركة التعامل بشراء وبيع الأوراق المالية والخاصة بالشركات ذات الأنشطة المشابهة لنشاطها.
- للشركة الحق بالحصول على كافة الوكالات المتعلقة بأنشطتها.

وتتقيد الشركة في ممارسة أعمالها بتعاليم وأحكام الشريعة الإسلامية السمحاء ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تفسر أي من الأغراض المتقدمة على أنها تجيز للشركة القيام بشكل مباشر أو غير مباشر بممارسة أي أعمال ربوية سواء في صورة فوائد أو أية صورة أخرى.

ويكون للشركة مباشرة الأعمال السابق ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.

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

2 السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

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

تم إصدار قانون الشركات في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 ("قانون الشركات") ونشر 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").

في 6 أكتوبر 2013، تم نشر اللائحة التنفيذية للقانون الجديد المعدل الصادرة في 29 سبتمبر 2013 في الجريدة الرسمية. وفقاً للمادة رقم (3) من اللائحة التنفيذية، فإنه يتعين على الشركات توفيق أوضاعها مع القانون الجديد المعدل خلال سنة واحدة من تاريخ نشر اللائحة التنفيذية.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.1 أساس الإعداد (تتمة)

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 تطبيق المعايير الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية:

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. إضافة 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. ليس لدى الشركة أي موجودات لها هذه السمات ولذلك لم يكن هناك على عرض البيانات المالية.

تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية

إن التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2012 لم يكن لها أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للشركة باستثناء ما يلي:

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، ولذلك ينطبق على البيانات المالية للشركة.

لم يكن للتعديلات الأخرى على المعايير الدولية للتقارير المالية التي تسري على الفترات المالية التي تبدأ في 1 يناير 2012 أي تأثير مادي على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للشركة.

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للشركة.. تنوي الشركة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس
- المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

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.

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

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.

اتعاب إدارة

تستحق اتعاب الإدارة المكتسبة لقاء تقديم الخدمات لفترة زمنية محددة على مدى تلك الفترة.

اتعاب تشجيعية

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

أثاث ومعدات

يبرج الأثاث والمعدات بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. يحتسب الاستهلاك للأثاث والمعدات بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقررة للموجودات تتراوح بين 4 إلى 5 سنوات.

يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية وطرق الاستهلاك بصورة دورية للتأكد من توافق طريقة ومدة الاستهلاك مع النموذج المتوقع للمزايا الاقتصادية الناتجة من بنود الأثاث والمعدات.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للأثاث والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما توفر هذا المؤشر وفي حالة زيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقرر الممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تنخفض قيمة الأصل عندما تزيد قيمته الدفترية عن القيمة الممكن استردادها 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 المقدرة 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 بيان الدخل.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الراسمالية أو كلاهما. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة، بما في ذلك تكاليف المعاملة. لاحقاً بعد التسجيل المبني، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة. تدرج الأرباح و الخسائر 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.

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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل بيان مركز 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 متاحة للبيع". تقوم الإدارة بتحديد التصنيف الملائم لكل أداة مالية عند الحيازة. تقاس كافة الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المدفوع رانداً 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 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 المترجمة 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

يدرج 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 البيون المعنومة 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

المقاصة

يتم إجراء مقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويُدْرَج 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 أن واحد.

أسهم الخزنة

تتمثل أسهم الخزنة 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 الخزنة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزنة يتم إدراج الأرباح الناتجة ضمن حساب مستقل غير قابل للتوزيع في حقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزنة)، 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 الخزنة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطات والأرباح المحتفظ بها واحتياطي أسهم الخزنة على التوالي. لا يتم دفع أية توزيعات أرباح نقدية عن أسهم الخزنة. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزنة نسبياً وتخفيض متوسط تكلفة السهم بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزنة.

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.

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 مبادلة أصل أو سداد التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية تجارية بحتة. وبالتالي يمكن أن تظهر فروق بين القيمة الدفترية وتقديرات القيمة العادلة.

يقوم تعريف القيمة العادلة على افتراض أن 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 مخصومة 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 مبادلة أصل نقداً على أساس تجاري بحت أو تسوية التزام حتى سداد الأرصدة الدائنة.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العقارات الاستثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية، يتم تحديد القيمة العادلة بناءً على تعليمات هيئة أسواق المال رقم (ه.ا.م. / ق.ر. / أ.م. / 2012/5) والخاص بتقييم الأصول العقارية.

الاحكام والتقديرات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافترضاات 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.

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

تصنيف العقارات (تتمة)

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 حيابة استثمارات 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 لخر 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.

2 السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاحكام والتقديرات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 حديثة 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 وافتراضات 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:

| 2012 | 2013 | |
|-------------|-------------|---|
| 1,926,594 | 2,420,764 | ربح السنة (دينار كويتي) |
| 224,463,236 | 224,463,236 | المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (أسهم) |
| 8.58 | 10.78 | ربح السهم الأساسية والمخفضة (فلس) |

تمت إعادة إدراج ربحية السهم الأساسية والمخفضة لأسهم المنحة لفرات المقارنة والتي اعتمدها الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الخاصة بالسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2012 والتي عقدت بتاريخ 3 فبراير 2013 (إيضاح 7).

4 عقارات استثمارية

| 2012 | 2013 | |
|-------------------|-------------------|----------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 29,024,585 | 29,449,962 | في 1 نوفمبر |
| 5,760,704 | 14,794,954 | الإضافات |
| (5,855,139) | (7,052,709) | الاستبعادات |
| 519,812 | - | أرباح غير محققة من إعادة التقييم |
| <u>29,449,962</u> | <u>37,192,207</u> | في 31 أكتوبر |

تصنف العقارات الاستثمارية إلى:

| 2012 | 2013 | |
|-------------------|-------------------|--------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 3,007,212 | 1,682,512 | عقارات قيد التطوير |
| 26,442,750 | 35,509,695 | عقارات مطورة |
| <u>29,449,962</u> | <u>37,192,207</u> | |

قامت الشركة خلال السنة المنتهية في 31 أكتوبر 2013 ببيع بعض العقارات الاستثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 7,052,709 دينار كويتي إلى أطراف غير ذات علاقة لقاء مقابل إجمالي بمبلغ 9,218,718 دينار كويتي نتج عنها ربح محقق بمبلغ 2,166,009 دينار كويتي.

تضمن العقارات الاستثمارية في السنة السابقة عقارات بقيمة دفترية تبلغ 9,085,409 دينار كويتي والتي تمثلت في استثمارات الشركة في عقارات تحت سيطرة مشتركة تم حيازتها بموجب اتفاقي محاصة مع شركاء استثمار استراتيجيين. هذا العام، قامت الشركة بالتخارج بشكل كامل من أحد استثمارات العقارات تحت السيطرة المشتركة وقامت بشراء حصة شركاء الاستثمار الاستراتيجيين في العقار الأخر فأصبحت السيطرة كاملة.

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية استناداً إلى التقييم المنفذ من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومسجلين في تاريخ التقارير المالية. نتج عن التغير في القيمة العادلة ربح بمبلغ 46,416 دينار كويتي، وعليه قررت الإدارة عدم أخذها بالاعتبار كونها غير هادئة.

5 استثمارات متاحة للبيع

| 2012 | 2013 | |
|------------------|------------------|------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 58,909 | 30,909 | أوراق مالية محلية غير مسعرة |
| 2,495,504 | 2,396,637 | أوراق مالية خليجية غير مسعرة |
| 577,822 | 540,681 | أوراق مالية أجنبية غير مسعرة |
| 832,512 | 1,181,515 | محافظ مدارة غير مسعرة |
| 303,429 | 218,438 | صناديق مشتركة غير مسعرة |
| <u>4,268,176</u> | <u>4,368,180</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 300,000 دينار كويتي (2012: 622,942 دينار كويتي) في بيان الدخل لاحتساب الظروف التي تؤثر على بعض الاستثمارات. ولذلك تم تخفيض قيمة هذه الاستثمارات إلى المبلغ الذي يمكن استرداده.

6 مدينون وموجودات أخرى

| 2012 | 2013 | |
|------------------|---------------|--------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 800,000 | - | دفعات مقدماً لقاء حيازة عقارات |
| 1,349,540 | - | مدينو بيع عقار استثماري |
| 191,425 | 80,105 | مدينون آخرون |
| <u>2,340,965</u> | <u>80,105</u> | |

7 رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم وتوزيعات أرباح

- / رأس المال

| المصرح به والمصدر والمدفوع | | 2012 | 2013 |
|----------------------------|-------------|-------------|-------------|
| بالكامل | | عدد | عدد |
| 2012 | 2013 | الأسهم | الأسهم |
| دينار كويتي | دينار كويتي | | |
| 22,116,548 | 22,780,044 | 221,165,480 | 227,800,440 |

أسهم بقيمة 100 فلس لكل سهم (مدفوعة بالكامل نقداً)

ب- علاوة إصدار الأسهم

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

ج- توزيعات أرباح

في 11 ديسمبر 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. تم اعتماد هذا الاقتراح خلال الجمعية العمومية العادية والغير عادية لمساهمي الشركة والتي عقدت بتاريخ 3 فبراير 2013.

اقترح أعضاء مجلس إدارة الشركة أسهم منحة بمبلغ 1,139,002 دينار كويتي وتوزيعات أرباح بمبلغ 1,122,316 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 أكتوبر 2013 بقيمة 5 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.

8 أسهم خزينة

| 2012 | 2013 | |
|-------------|-------------|-------------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 3,240,003 | 3,337,203 | عدد أسهم الخزينة |
| 1.46% | 1.46% | النسبة من إجمالي الأسهم القائمة (%) |
| 182,758 | 182,758 | التكلفة (دينار كويتي) |
| 304,560 | 433,836 | القيمة السوقية (دينار كويتي) |

9 احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة، ينبغي تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وجمعية 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.

10 دائنو تمويل إسلامي

| 2012 | 2013 | |
|-------------------|-------------------|-----------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 11,879,695 | 12,233,437 | المبلغ الإجمالي |
| (309,175) | (199,084) | ناقصاً: ربح مؤجل دائن |
| <u>11,570,520</u> | <u>12,034,353</u> | |

تمثل هذه المبالغ التمويل المستلم وفقاً لترتيبات المراجعة من البنوك المحلية، وذلك بمتوسط تكلفة تمويل بنسبة 4.2% (2012: 5.5% سنوياً). يستحق المبلغ خلال سنة واحدة من تاريخ التقارير المالية.

11 دائنون ومطلوبات أخرى

| 2012 | 2013 | |
|------------------|------------------|---------------------------------|
| دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 484,000 | 2,488,790 | دائنون من شراء عقارات استثمارية |
| 50,000 | 40,000 | دفعات مقبلاً مستلمة من عملاء |
| 89,921 | 95,329 | مخصص إجازات الموظفين |
| 426,280 | 553,956 | مطلوبات أخرى ومصروفات مستحقة |
| <u>1,050,201</u> | <u>3,178,075</u> | |

12 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.

| 2012 | 2013 | اطراف اخرى ذات علاقة | مساهمون رئيسيون | بيان الدخل |
|-------------|-------------|-------------------------|--------------------|---|
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 4,954 | 123,983 | 123,983 | - | أتعاب إدارة وحوافز |
| 113,700 | 118,200 | | | مدفوعات الإدارة العليا |
| 203,379 | 237,872 | | | مزايا قصيرة الأجل مكافأة نهاية الخدمة للموظفين |

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 52,500 دينار كويتي (2012: 42,000 دينار كويتي) هي في حدود المبلغ الذي تسمح به القوانين المحلية وهي تخضع لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة.

13 مطلوبات طارئة والتزامات

يوجد على الشركة كما في تاريخ بيان المركز المالي مطلوبات طارئة متمثلة في خطابات ضمان مقبلة من قبل بنوك الشركة بمبلغ 250 دينار كويتي (31 أكتوبر 2012: 250 دينار كويتي) كما بلغت التزامات الإنفاق الراسمالي على العقارات المطورة 2,488,790 دينار كويتي (2012: 484,000 دينار كويتي).

14 إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة الشركة ولكن تُدار 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 مدينة وموجودات أخرى ونقد وأرصدة لدى البنوك تنتج مباشرة من عملياتها. كما تمتلك الشركة عقارات استثمارية واستثمارات متاحة للبيع. لا تستخدم الشركة الأدوات المالية المشتقة.

تتعرض الشركة لمخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

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

14.1 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.

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.

14.1.1 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.

14.1.2 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 محبودة للتعرض لخسائر جوهريّة بسبب تقلب أسعار الصرف.

14.1.3 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.

14 إدارة المخاطر (تتمة)

14.2 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 المدينة القائمة (إيضاح 6).

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 المدينة على أساس مستمر ويشير ذلك إلى أن تعرض الشركة لديون معدومة ليس كبيراً. باستثناء المبالغ المستحقة من بيع عقارات استثمارية، والتي تم استلامها لاحقاً، لم تكن هناك تركيزات جوهرية لمخاطر الائتمان داخل الشركة.

14.3 مخاطر السيولة

تحد الشركة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. تتأكد الشركة من توفر النقد والتمويل الكافي للوفاء بالتزامات عند استحقاقها. يوضح الجدول التالي قائمة الاستحقاق للمطلوبات المالية غير المخصومة للشركة في 31 أكتوبر 2013 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات أسعار الفائدة السوقية الحالية.

| في 31 أكتوبر 2013 | | | |
|-------------------|-------------------------|------------------|----------------------|
| المجموع | من 3 أشهر إلى 12 شهر | أقل من 3 أشهر | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 12,233,437 | 10,220,294 | 2,013,143 | دائنو تمويل إسلامي |
| 3,178,075 | 2,584,119 | 593,956 | دائنون ومطلوبات أخرى |
| 15,411,512 | 12,804,413 | 2,607,099 | المجموع |
| في 31 أكتوبر 2012 | | | |
| المجموع | من 3 أشهر إلى 12 شهر | أقل من 3 أشهر | |
| دينار كويتي | دينار كويتي | دينار كويتي | |
| 11,879,695 | 11,879,695 | - | دائنو تمويل إسلامي |
| 1,050,201 | 484,000 | 566,201 | دائنون ومطلوبات أخرى |
| 12,929,896 | 12,363,695 | 566,201 | المجموع |

كما في 31 أكتوبر 2013، تجاوزت المطلوبات المتداولة للشركة موجوداتها المتداولة بمبلغ 13,732,298 دينار كويتي (2012: 7,296,104 دينار كويتي). إن إدارة الشركة على ثقة بأن الشركة قادرة على تسوية التزاماتها أو تجديد تلك التسهيلات.

15 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.

تتبرر الشركة هيكل رأس المال المتوفر لديها وتجري تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف العمل. لم يتم إجراء أية تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 أكتوبر 2013 و 31 أكتوبر 2012. يتكون رأس المال من بنود رأس المال وعلاوات إصدار الأسهم والاحتياطي القانوني والأرباح المحتفظ بها ويقدر ذلك بمبلغ 27,702,084 دينار كويتي كما في 31 أكتوبر 2013 (2012: 26,370,947 دينار كويتي).

16 القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من الاستثمارات المتاحة للبيع والمدينين والموجودات الأخرى. تتكون المطلوبات المالية من دائني التمويل الإسلامي والدائنين والمطلوبات الأخرى.

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