

التقرير السنوي 2013



A'AYAN REAL ESTATE

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَالْعَاقِبَةُ لِلَّتِي هِيَ
نَحْنُ نَرْزُقُكَ

بسم الله الرحمن الرحيم
نحن نرزقك والعاقبة للمتقوى



صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمد الجابر الصباح
ولي العهد



رؤيتنا ...

شركة للتطوير العقاري المتكامل لها مشاريع وخدمات
مميزة تحكمها جملة من المبادئ والقيم

رسالتنا ...

الريادة في التطوير العقاري

**أعضاء
مجلس
الإدارة**



عادل الدعيج
عضو مجلس الإدارة



أحمد الدعيج
نائب رئيس مجلس الإدارة



منصور المبارك
رئيس مجلس الإدارة



نواف البدر
عضو مجلس الإدارة



خالد الطواري
عضو مجلس الإدارة



صلاح الخميس
عضو مجلس الإدارة



عبدالله الشطي
عضو مجلس الإدارة



المستشار الشرعي



شركة شورى للاستشارات الشرعية

المحتويات



1	كلمة رئيس مجلس الإدارة
3	تقرير بأنشطة الشركة
5	تقرير هيئة الرقابة الشرعية
7	أبرز استثمارات الشركة ومشاريعها
15	البيانات المالية المجمعة
16	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
17	بيان الدخل المجمع
18	بيان الدخل الشامل المجمع
19	بيان المركز المالي المجمع
20	بيان التدفقات النقدية المجمع
21	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
22	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين،
والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين،
وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسرني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركتكم، شركة أعيان العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013، والذي يسلط الضوء على أبرز أنشطة الشركة، بالإضافة إلى البيانات المالية وتقرير مراقبي الحسابات وتقرير هيئة الرقابة الشرعية.

على الرغم من التحديات السياسية والأمنية التي تشهدها منطقة الشرق الأوسط، إلا أن الأوضاع الاقتصادية المحلية في تحسن نسبي نأمل باستمراره وزيادة وتيرته في المستقبل.

تمكنت شركة أعيان العقارية بفضل من الله تعالى ومن ثم جهود كوادرها في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية وفريق العمل من المحافظة على تحقيق نتائج إيجابية مع نهاية العام 2013 على مستوى المؤشرات المالية وللعام العاشر على التوالي، وإن كانت مثل هذه النتائج لا تنسجم مع مستوى طموحاتنا وما نصبو إليه حسب خطة العمل، إلا أنها تعتبر استثنائية لاحتساب مخصص كبير مقابل أحد الاستثمارات التي طالما تأملنا في السنوات السابقة من تصحيح مساره. حيث حققت الشركة صافي ربح بلغ 1.2 مليون دينار كويتي وبواقع ربحية للسهم تقدر بنحو 3 فلس، كما بلغ إجمالي موجودات الشركة 103.7 مليون دينار كويتي، وبلغ إجمالي حقوق مساهميها 72.4 مليون دينار كويتي. وقد أوصى مجلس إدارة الشركة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

وفيما يتعلق بأنشطة الشركة، فقد تمكنت أعيان العقارية خلال عام 2013 من مواصلة الأعمال الإنشائية في مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" الكائن في منطقة الفحيحيل، والذي سيشكل قيمة مضافة لإستثماراتها ويحقق المزيد من التوازن في محفظة الأصول المدرة، علماً بأنه من المتوقع أن يتم الإنتهاء من أعمال الإنشاء خلال الربع الثالث من العام القادم 2015. كما بدأت الشركة بأعمال إنشاء وإنجاز مبنيين سكنيين في منطقة الحد بمملكة البحرين.

علاوة على ذلك، فقد واصلت الشركة نشاطها العقاري في المملكة العربية السعودية من خلال شركتها التابعة (شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري)، حيث تم إستكمال أعمال إنشاء مشروع ديار جدة الواقع في أحدث وأرقى الأحياء الجديدة في شمال مدينة جدة. كما أنها تقوم حالياً بتطوير جزء من مشروع الفريدة بمدينة جدة.



وعلى صعيد آخر، نجحت الشركات التابعة والزميلة خلال العام المنصرم من تحقيق نتائج جيدة عززت أداء الشركة وسيولتها. كما تمكنت الشركة خلال العام الماضي من التوصل لإتفاق حول إعادة جدولة مديونيتها بما يخدم الإستراتيجية العامة وخطة العمل الموضوعية وبالتالي تحويل إلتزاماتها من إلتزامات قصيرة الأجل إلى إلتزامات طويلة الأجل.

وحرصاً من الشركة لضمان إلتزامها بالتعليمات الصادرة من الجهات الرقابية المختلفة، فقد سعت خلال العام الماضي في دراسة الخطوات الواجب إتخاذها لتوفيق أوضاعها مع قانون الشركات الجديد، كما تعكف العمل على إستكمال المتطلبات الخاصة بحوكمة الشركة وذلك بناءً على التعليمات الصادرة من هيئة أسواق المال بهذا الخصوص.

نتطلع في شركة أعيان العقارية نحو تركيز الجهود على الإستراتيجية العامة لخدمة مساهمي الشركة والعودة للتوزيعات النقدية في المستقبل القريب، حيث نهدف إلى استمرارية تحقيق أعلى معدلات الربحية على أن تكون العوائد ذات طابع تشغيلي مع التركيز على أنشطة معينة وإعادة هيكلة محفظة الشركة الاستثمارية وتوزيعها بشكل مدروس يتواءم مع خططها المستقبلية ويقلل من نسب المخاطرة بما يكفل المحافظة على حقوق مساهمي الشركة ويحقق أفضل العوائد لهم.

وختاماً، أتوجه بالصل الشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة الكرام لما أبدوه من ثقة كبيرة في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، وفي دعمهم المطلق لكافة مشاريع الشركة، كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء هيئة الفتوى والرقابة الشرعية في شركة شوري، وأعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين في الشركة، سائلًا الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.

منصور حمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة

تقرير بأنشطة الشركة عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013

بسم الله الرحمن الرحيم، الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على الحبيب المصطفى سيد المرسلين، وعلى آله وصحبه والتابعين له بإحسان إلى يوم الدين،

حضرات السادة المساهمين الكرام،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

يسعدني نيابة عن الإدارة التنفيذية أن أستعرض معكم تقريراً موجزاً عن أنشطة الشركة ومشاريعها وأبرز إنجازاتها خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

تمكنت الشركة بفضل من الله تعالى وتوفيقه من إتمام سنتها المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 محققة نتائج إيجابية، حيث بلغ إجمالي الإيرادات المجمعة للشركة ما يقارب 6.6 مليون دينار كويتي، كما بلغ صافي الربح 1.2 مليون دينار كويتي وبواقع ربحية للسهم تعادل 3 فلس، ومن جانب آخر، فقد بلغ إجمالي موجودات الشركة 103.7 مليون دينار كويتي، بينما فاق إجمالي حقوق المساهمين مبلغ 72 مليون دينار كويتي.

وعلى صعيد إلتزامات الشركة، فقد نجحت الشركة وشركاتها التابعة في تخفيض إجمالي المطلوبات من مبلغ 37.4 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2012 إلى 29.7 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 بنسبة إنخفاض تقارب 21%. كما تمكنت شركة أعيان العقارية من التوصل إلى إتفاق لإعادة جدولة المديونية المستحقة عليها لصالح أحد البنوك الإسلامية والبالغة 11.2 مليون دينار كويتي وإعادة تصنيف هذا الإلتزام إلى إلتزام طويل الأجل، حيث تم الاتفاق على سداد مبلغ 1.75 مليون دينار كويتي وإعادة جدولة المبلغ المتبقي من المديونية والبالغة 9.45 مليون دينار كويتي على أن تسدد على أربع دفعات خلال خمس سنوات بحيث تستحق الدفعة الأولى في شهر ديسمبر من العام 2015.

من جانب آخر، فقد تابعت شركة أعيان العقارية عن كثب أداء إستثماراتها الإستراتيجية في الشركات التابعة والزميلة للتأكد من تحقيقها للنتائج المرجوة، حيث يعتبر الإيراد الناتج عن حصتها في نتائج الشركات التابعة والزميلة جزء رئيسي من أداء الشركة ونتائجها المالية، ولعل أبرز النتائج المحققة هو محافظة شركة عنان للتمويل العقاري على أدائها الإيجابي وتحقيق ربح يعادل 2.9 مليون دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013، بالإضافة إلى مواصلة شركة برج هاجر العقارية في تحقيق أرباح تتناسب وطبيعة إستثماراتها العقارية في مكة المكرمة، حيث بلغ صافي ربح الشركة مليون دينار كويتي تقريباً كما في 31 ديسمبر 2013.

وفيما يتعلق بأنشطة التطوير العقاري، فقد واصلت أعيان العقارية خلال عام 2013 الأعمال الإنشائية في مشروعها الرئيسي "مجمع وبرج يال" بالشراكة مع شركة أعيان للإجارة والإستثمار، والذي يعد أحد أبرز المراكز التجارية قيد الإنشاء في منطقة الفحيحيل. تبلغ مساحة البناء الإجمالية للمشروع حوالي 74 ألف متر مربع، بينما تبلغ المساحات التأجيرية للمحلات والمكاتب حوالي 22 ألف متر مربع. يتميز المشروع بموقعه في قلب منطقة التسوق في الفحيحيل والإطلاله البحرية المباشرة لبرج المكاتب الذي سيوفر مساحات مكتبية عالية المستوى، تعد الأولى من نوعها في المنطقة من حيث الخدمات والجودة، علاوة على توفيره مواقف لعدد يفوق 440 سيارة. علماً بأن الشركة ستسعى خلال عام 2014 إلى انطلاق عمليات تسويق وتأجير وحدات المشروع وذلك لضمان تحقيق نسب إشغال جيدة مع إبتداء تشغيل المشروع. ومن المتوقع أن تنتهي أعمال التطوير في المشروع خلال الربع الثالث من عام 2015.

ورغبة من الشركة في الاستفادة من الفرص العقارية الواعدة في المملكة العربية السعودية، فقد قامت من خلال شركتها



التابعة (شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري) بإستكمال المرحلة الثانية من مشروع ديار جدة الذي يضم عدد 39 فيلا سكنية وذلك على إثر النجاح الذي حققته في المرحلة الأولى من المشروع، حيث نجحت خلال العام المنصرم في بيع عدد جيد من الفلل الواقعة ضمن المرحلة الثانية من المشروع وجاري بيع المتبقي.

ومن ضمن جهود الشركة في تطوير محفظتها العقارية في مملكة البحرين، سيتم البدء في تنفيذ برجين سكنيين في منطقة الحد، تم الإنتهاء من أعمال التصميم والترخيص لهم في العام المنصرم. سيضم البرجان وحدات سكنية تخدم شريحة المقيمين والمواطنين، وذلك لمواكبة الطلب المتنامي على الوحدات السكنية وللإستفادة من تطور البنية التحتية في منطقة المشروع.

أما فيما يخص العقارات المدارة، فقد نجحت الشركة في المحافظة على نسب إشغال جيدة لعقارها الكائن في منطقة الفنطاس الذي يعد أحد أهم الأصول العقارية المدرة للشركة، ويتميز "ديار الفنطاس" بكونه أحد أعلى الأبراج السكنية في تلك المنطقة، حيث يتكون من 20 طابقاً ويضم 43 وحدة سكنية متوفرة بنظام الدوبلكس والنظام التقليدي، كما يمتاز بمرفقه عالية الجودة التي تضم مسبح ونادي صحي وسرداب مخصص لمواقف السيارات، بالإضافة إلى خدمات الانترنت والحراسة والصيانة المنتظمة. علاوة على ذلك، فقد تمكنت الشركة من إستغلال خبرتها في إدارة العقارات المملوكة للغير وذلك من خلال زيادة عدد العقارات المدارة للغير خلال عام 2013، حيث تهدف الشركة لأن تكون أحد أبرز اللاعبين في هذا المجال بالمستقبل القريب.

وإلتزاماً من الشركة بالتشريعات الجديدة والتعليمات التي تصدرها الجهات الرقابية المختلفة في الدولة، فقد سعت خلال العام الماضي للتواصل مع الجهات المعنية والوقوف على الخطوات الواجب إتخاذها لتتوافق أوضاعها مع قانون الشركات الجديد، كما واصلت العمل على دراسة وإستكمال المتطلبات الخاصة بحوكمة الشركة وذلك بناءً على التعليمات الصادرة من هيئة أسواق المال.

إننا كإدارة تنفيذية وفريق عمل في أعيان العقارية نحرص كل الحرص على وضع الإستراتيجية العامة المرسومة من قبل مجلس الإدارة، والتي تولي اهتماماً خاصاً بمساهمي الشركة، موضع التنفيذ، حيث سنسعى إلى تعظيم حقوق المساهمين وتحقيق أفضل العوائد لهم، وذلك من خلال المتابعة الحثيثة والمستمرة لإستثمارات الشركة لضمان تحقيقها للعوائد التشغيلية المرجوة، والتوسع في أنشطة الشركة والخدمات التي تقدمها، إضافة إلى إعادة هيكلة محفظة الشركة الإستثمارية وتوزيعها بالشكل الذي يخدم توجهات الشركة المستقبلية ويلبي طموحاتها.

وختاماً، أتوجه بخالص الشكر والتقدير إلى مساهمي الشركة الكرام ولأعضاء مجلس الإدارة على ثقتهم الغالية، كما أود أن أقدم بالشكر الجزيل إلى أعضاء الإدارة التنفيذية وجميع العاملين في الشركة على الجهود المبذولة، سائلًا الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه خير لمصلحة الشركة ومستقبلها.

إبراهيم أديب العوضي
الرئيس التنفيذي

**تقرير هيئة
الرقابة الشرعية**



التاريخ 12 ربيع الآخر 1435 هـ
الموافق 12 فبراير 2014 م



شورى للاستشارات الشرعية
Shura Sharia Consultancy

تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه أجمعين

إلى مساهمي شركة أعيان العقارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

وفقاً لقرار الجمعية العمومية بتعييننا هيئة الرقابة الشرعية للشركة وتكليفنا بذلك ، تقدم لكم الهيئة التقرير التالي :

لقد راقبنا وراجعنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسئولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسئوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناء على مراقبتنا ومراجعتنا وتقديم تقرير لكم بذلك.

ولقد قمنا بمراقبتنا ومراجعتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من المؤسسة على أساس اختبار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا ومراجعتنا من أجل الحصول على جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وفي رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

نسأل الله العلي القدير أن يحقق لنا الرشاد والسداد.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

شركة شورى للاستشارات الشرعية

عبد الستار علي القطان

**أبرز استثمارات
الشركة
ومشاريعها**



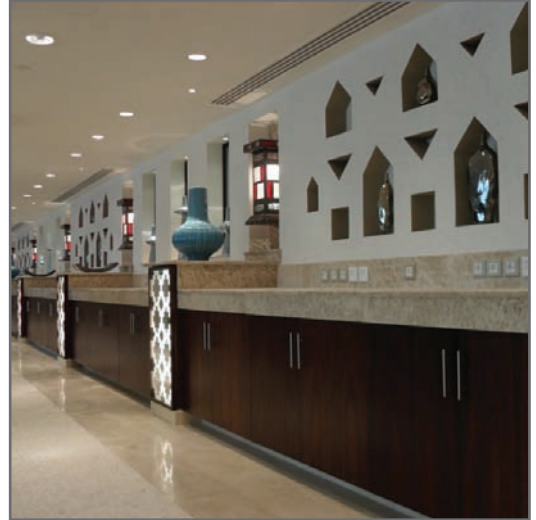
شركة عنان للتمويل العقاري

تأسست شركة عنان للتمويل العقاري والمملوكة بالكامل لشركة أعيان العقارية في عام 2008، يبلغ رأس مال الشركة الحالي 30 مليون دينار كويتي، وقد أنشأت لإتاحة الفرصة لمزيد من التنوع في الأنشطة والخدمات والمنتجات التمويلية العقارية المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية. نجحت الشركة منذ تأسيسها في المحافظة على رأسمالها وتحقيق نتائج جيدة ومزاولة نشاطها بما يتفق مع الأغراض التي أسست من أجلها على الرغم من ظروف الأزمة المالية العالمية. وتغطي خدمات شركة عنان في سوق التمويل العقاري قطاعات عقارية مختلفة تشمل العقار الإستثماري والتجاري والصناعي والعقارات قيد الإنشاء، كما تحرص الشركة على الالتزام بالمعايير المهنية واستخدام أحدث وسائل التكنولوجيا المتاحة، وابتكار الحلول التمويلية التي تتناسب مع العملاء وتلبي إحتياجاتهم وطموحاتهم.



شركة برج هاجر العقارية

تبلغ حصة شركة أعيان العقارية ما نسبته 31.5% من رأس مال شركة برج هاجر العقارية البالغ 13.2 مليون دينار كويتي إلى جانب شركاء استراتيجيين آخرين ذوي ثقل اقتصادي في المنطقة، ونواة هذا التحالف هو الإستثمار في مشروع عقاري متميز في مكة المكرمة بجوار البيت العتيق ضمن مشروع تطوير وقف الملك عبدالعزيز "أبراج البيت" وهو برج هاجر. ويتميز البرج البالغ قيمته 120 مليون دينار كويتي والذي اشرفت على انجازة الشركة بإطلالة على الحرم الشريف مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة للزوار من حجاج ومعتمرين، كما يوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية بخدمات عالية الجودة وهو تحت إدارة فنادق موفينيك العالمية. وتحقق الشركة عوائد جيدة من البرج ومناسبة لطبيعة الاستثمار العقاري في مكة المكرمة والذي يعد استثمار طويل الأجل ويتميز بالأمان واستمرار الطلب بفضل موقعه الاستراتيجي.





شركة القوة القابضة:

في إطار سعي الشركة إلى تنويع وتحسين تركيبة استثماراتها ومشروعاتها، فقد دخلت الشركة في سوق الخدمات من خلال تملكها لحصة مؤثرة في شركة القوة القابضة، وهي شركة متخصصة في مجال تأسيس وتجهيز وإدارة وتشغيل الأندية الرياضية الصحية، حيث تمتلك شركة القوة القابضة معهد ستريتش الصحي الواقع في منطقة السالمية بالكويت، بالإضافة إلى شركة أولومبيا للمستلزمات الرياضية التي توفر معدات رياضية ذات علامات تجارية عائدة لأفضل الشركات والوكالات العالمية.



شركة القوة القابضة
Force Holding Co.





شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري

يهدف الاستفادة من الفرص العقارية المتاحة وبشراكة استراتيجية مع حلفاء استراتيجيين في المملكة العربية السعودية، تم تأسيس شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري لتكون بمثابة ذراع التطوير العقاري لشركة أعيان العقارية في السوق السعودي، حيث تمتلك شركة أعيان العقارية ما نسبته 65% من رأس مال الشركة. تقوم الشركة بالتركيز على تطوير العقارات السكنية في السعودية التي يتمتع سوقها بطلب كبير ويسمح للقطاع الخاص في المشاركة وتلبية هذا الطلب. وفيما يلي أبرز مشاريع الشركة:

مشروع ديار جدة:

أشرفت شركة أعيان الحديثة على تطوير مشروع ديار جدة الواقع في قلب مخطط العليا، أحد أحدث وأرقى الأحياء الجديدة في شمال مدينة جدة. ويتكون المشروع من 74 وحدة سكنية بنظام الدوبلكسات المنفصلة والمتصلة، بمساحات تتراوح بين 360 و 530 متر مربع، وبقيمة إجمالية تقدر بحوالي 150 مليون ريال سعودي. وقد تم تصميم مشروع ديار جدة بشكل حديث وعصري ليلبي احتياجات الشريحة المستهدفة وذلك تجاوباً مع الطلب الكبير على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، حيث تم إنجاز المرحلة الأولى في وقت سابق وتسليم كامل الوحدات البالغ عددها 35 فيلا، كما تم الانتهاء في عام 2013 من تطوير كامل وحدات المرحلة الثانية والبالغ عددها 39 فيلا وبيع 24 منها وجاري بيع المتبقي.

مشروع الفريدة:

ستقوم شركة أعيان الحديثة بتطوير عدد 58 وحدة سكنية منفصلة من ثلاثة نماذج تتراوح مساحتها بين 290 و 370 متر مربع وبقيمة إجمالية تقدر بحوالي 62 مليون ريال سعودي على مساحة أرض تقدر بحوالي 14.8 ألف متر مربع تقع ضمن الجزء الجنوبي من مشروع الفريدة السكني الكائن في منطقة ذهبان شمال مدينة جدة. ومن المتوقع أن تنتهي الشركة من إنجاز الوحدات السكنية خلال عام 2015. تجدر الإشارة إلى أن مشروع الفريدة يعتبر أول مشروع سكني يتم تطويره من قبل القطاع الخاص في مدينة جدة من حيث الحجم والمواصفات، حيث يحتوي على أكثر من ألفي وحدة سكنية تمتد على مساحة تزيد عن مليون متر مربع، ويهدف المشروع إلى إقامة بيئة سكنية متطورة ومتكاملة الخدمات تتناسب وتنسجم مع متطلبات الشريحة المستهدفة.



مجمع و برج يال - الكويت

يتميز المشروع قيد الإنشاء بموقعه الاستراتيجي في قلب منطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، مقابل مجمع المنشر وبالقرب من مجمع الكوت التجاري، ويمتد على مساحة أرض تفوق 7 آلاف متر مربع ويطل على شارعين أحدهما شارع الدبوس الرئيسي. وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الإستراتيجية الواعدة في المرحلة المقبلة وذلك مع تطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

ويضم تصميم المشروع برج مكاتب بإرتفاع 20 دوراً ومجمع محلات تجارية بإجمالي مساحة بناء تقارب 74 ألف متر مربع وإجمالي مساحة تأجيرية تفوق 22 ألف متر مربع للمحلات والمكاتب، بالإضافة إلى مواقف سيارات بطاقة استيعابية تكفي لأكثر من 440 سيارة. وسيتم الإعلان عن إطلاق عمليات التأجير في وقت لاحق من العام الجاري 2014.

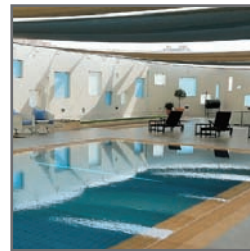
يال فاال





ديار الفنتاس السكني - الكويت

يقع البرج في منطقة الفنتاس على طريق الفحيحيل السريع مباشرة، كما تتمتع الأدوار العليا منه بإطلالة بانورامية وذلك لكونه أعلى الأبراج السكنية في المنطقة. ويتكون مشروع ديار الفنتاس من ٤٣ وحدة سكنية، متوفرة بنظام الدوبلكس والنظام التقليدي، ويمتاز بمرافقه عالية الجودة والتي تضم حمام سباحة وحديقة مجهزة بألعاب الأطفال وصالة استقبال فاخرة للضيوف وسرداب مخصص لمواقف السيارات، كما يتضمن خدمات الانترنت والحراسة على مدار الساعة وكاميرات المراقبة والصيانة المنتظمة.



شركة أعيان العقارية
ش.م.ك.ع
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2013



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة مساهمي
شركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع.

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ «المجموعة»)، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2013 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

مسؤولية مراقبي الحسابات

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

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

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

الرأي

في رأينا 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 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم، وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له، أو لعقد التأسيس وللنظام الأساسي للشركة الأم، خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي المجمع.

د. سعود حمد الحميدي

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

وليد عبد الله العصيمي

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

30 يناير 2014

الكويت

بيان الدخل المجمع
السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,455,000	3,550,662		الإيرادات
(3,362,969)	(3,273,491)		بيع عقارات للمتاجرة
			تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
92,031	277,171		ربح بيع عقارات للمتاجرة
4,282,942	3,892,055		إيرادات تمويل عقاري
725,544	576,831		إيرادات إيجار
276,905	332,686		أتعاب إدارة
875,338	589,698		ربح بيع عقارات استثمارية
563,696	474,305	10	أرباح من إعادة تقييم عقارات استثماري
12,882	-		أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,425,974	291,031	11	حصة في نتائج شركات زميلة
47,654	114,220		إيرادات ودائع استثمارية ومربحة
9,662	27,235		إيرادات أخرى
8,312,628	6,575,232		
(2,135,278)	(1,308,103)		المصروفات
(1,349,828)	(1,277,897)		تكاليف تمويل
(881,993)	(872,027)		تكاليف موظفين
235,210	(1,730,269)	3	مصرفات إدارية
(9,261)	(2,913)		مخصصات (عكس) خسائر انخفاض القيمة
			خسارة تحويل عملات أجنبية
(4,141,150)	(5,191,209)		
4,171,478	1,384,023		الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(168,595)	(92,794)	4	الضريبة
(50,000)	(21,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
3,952,883	1,270,229		ربح السنة
3,725,858	1,211,915		الخاص بـ:
227,025	58,314		مساهمي الشركة الأم
			الحصص غير المسيطرة
3,952,883	1,270,229		ربح السنة
9.5 فلس	3.1 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

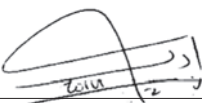


بيان الدخل الشامل المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

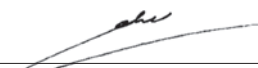
2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
3,952,883	1,270,229	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى معاد تصنيفها في بيان الدخل في فترة لاحقة
(294,077)	(286,586)	صافي التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(12,882)	-	أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع معاد إدراجها في بيان الدخل
306,700	327,635	خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع
(259)	41,049	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
3,952,624	1,311,278	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
3,725,599	1,252,964	مساهمي الشركة الأم
227,025	58,314	الحصص غير المسيطرة
3,952,624	1,311,278	

بيان المركز المالي المجمع
كما في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
131,583	68,667		عقار ومعدات
1,950,598	1,664,011	9	استثمارات متاحة للبيع
25,855,941	26,604,590	10	عقارات استثمارية
17,752,726	17,090,379	11	استثمار في شركات زميلة
1,876,098	6,019,810	7	مدينو تمويل عقاري
47,566,946	51,447,457		
			موجودات متداولة
1,385,706	1,704,802	20	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
12,836,616	14,694,356	8	عقارات للمتاجرة
32,973,409	24,449,672	7	مدينو تمويل عقاري
4,051,630	2,026,731	12	مدينون ومدفوعات مقدما
4,100,169	1,883,850	6	ودائع استثمارية
9,993,742	7,511,198		نقد وأرصدة لدى البنوك
65,341,272	52,270,609		
112,908,218	103,718,066		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
39,584,981	39,584,981	15	رأس المال
22,742,515	22,742,515		علوّة إصدار أسهم
(141,687)	-	16	أسهم خزينة
-	42,949	16	احتياطي أسهم خزينة
4,100,930	4,227,713	17	احتياطي قانوني
2,916,735	3,043,518	17	احتياطي عام
(114,211)	(73,162)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
4,824,240	2,813,716		أرباح محتفظ بها
73,913,503	72,382,230		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
1,559,265	1,617,579		الحصص غير المسيطرة
75,472,768	73,999,809		
			إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
318,771	390,073		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
179,481	-	20	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
13,720,860	17,298,386	13	دائنو تورق
14,219,112	17,688,459		
			مطلوبات متداولة
17,775,903	6,799,606	13	دائنو تورق
1,054,996	462,517	20	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
4,385,439	4,767,675	14	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
23,216,338	12,029,798		
37,435,450	29,718,257		
112,908,218	103,718,066		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات


إبراهيم العوضي

الرئيس التنفيذي


منصور حمد المبارك

رئيس مجلس الإدارة



بيان التدفقات النقدية المجمع السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	إيضاحات	
4,171,478	1,384,023		أنشطة التشغيل
116,547	68,328		الربح قبل مخصص الضريبة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(12,882)	-		تعديلات لـ:
(875,338)	(589,698)		استهلاك
(887)	-		أرباح من بيع استثمارات متاحة للبيع
(563,696)	(474,305)	10	أرباح من بيع عقارات استثمارية
(1,425,974)	(291,031)	11	أرباح من بيع عقار ومعدات
(47,654)	(114,220)		أرباح من إعادة تقييم عقارات استثمارية
2,135,278	1,308,103		حصة في نتائج شركة زميلة
-	745,478	11	إيرادات ودائع استثمارية ومرابحة
306,700	327,635	9	تكاليف تمويل
110,211	190,468		خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة
			خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
			مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,913,783	2,554,781		
(2,884,451)	2,024,899		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
11,322,294	4,380,025		مدينون ومدفوعات مقدماً
3,414,287	996,324		مدينو تمويل عقاري
2,683,971	(2,585,621)		عقارات للمتاجرة
(842,582)	(319,096)		دائنون تجاريون ودائنون آخرون
750,371	(771,960)		الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
			الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
18,357,673	6,279,352		صافي التدفقات النقدية الناتجة من العمليات
(120,172)	(119,166)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(2,135,278)	(1,308,103)		تكاليف تمويل مدفوعة
16,102,223	4,852,083		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل
(18,542)	(5,412)		أنشطة الاستثمار
10,000	-		شراء عقار ومعدات
59,862	-		المحصل من بيع عقار ومعدات
(2,011,325)	(3,589,911)	10	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
5,281,855	3,905,265		إضافات إلى عقارات استثمارية
(2,100,169)	2,216,319		المحصل من بيع عقارات استثمارية
207,900	207,900	11	ودائع استثمارية مستحقة / (مودعة)
47,654	114,220		توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
			إيرادات مرابحة وودائع استثمارية مستلمة
1,477,235	2,848,381		صافي التدفقات النقدية الناتجة من أنشطة الاستثمار
(17,107,418)	(7,398,771)		أنشطة التمويل
(5,008,563)	(201,372)		صافي الحركة في دائني توريق
5,065,610	386,008		شراء أسهم خزينة
-	(2,968,873)	15	المحصل من بيع أسهم خزينة
(17,050,371)	(10,183,008)		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
529,087	(2,482,544)		صافي التدفقات النقدية المستخدمة في أنشطة التمويل
9,464,655	9,993,742		(النقص) الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
9,993,742	7,511,198		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
			النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

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

المجموع	الحصص	المجموع الفرعي	أرباح محتفظ بها	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	إحتياطي عام	إحتياطي قانوني	إحتياطي أسهم خزينة	أسهم خزينة	علوة إصدار أسهم	رأس المال	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
75,472,768	1,559,265	73,913,503	4,824,240	(114,211)	2,916,735	4,100,930	-	(141,687)	22,742,515	39,584,981	في 1 يناير 2013
1,270,229	58,314	1,211,915	1,211,915	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
41,049	-	41,049	-	41,049	-	-	-	-	-	-	إيرادات شاملة أخرى للسنة
1,311,278	58,314	1,252,964	1,211,915	41,049	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
(2,968,873)	-	(2,968,873)	(2,968,873)	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 15)
-	-	-	(253,566)	-	126,783	126,783	-	-	-	-	المحمول إلى الاحتياطيات
(201,372)	-	(201,372)	-	-	-	-	-	(201,372)	-	-	شراء أسهم خزينة
386,008	-	386,008	-	-	-	-	42,949	343,059	-	-	بيع أسهم خزينة
73,999,809	1,617,579	72,382,230	2,813,716	(73,162)	3,043,518	4,227,713	42,949	-	22,742,515	39,584,981	في 31 ديسمبر 2013
71,463,097	1,332,240	70,130,857	1,944,968	(113,952)	2,529,468	3,713,663	-	(270,786)	22,742,515	39,584,981	في 1 يناير 2012
3,952,883	227,025	3,725,858	3,725,858	-	-	-	-	-	-	-	ربح السنة
(259)	-	(259)	-	(259)	-	-	-	-	-	-	خسائر شاملة أخرى للسنة
3,952,624	227,025	3,725,599	3,725,858	(259)	-	-	-	-	-	-	إجمالي (الخسائر) الإيرادات الخسائر الشاملة للسنة
-	-	-	(774,534)	-	387,267	387,267	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطيات
(5,008,563)	-	(5,008,563)	-	-	-	-	-	(5,008,563)	-	-	شراء أسهم خزينة
5,065,610	-	5,065,610	(72,052)	-	-	-	-	5,137,662	-	-	بيع أسهم خزينة
75,472,768	1,559,265	73,913,503	4,824,240	(114,211)	2,916,735	4,100,930	-	(141,687)	22,742,515	39,584,981	في 31 ديسمبر 2012

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 22 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2013

1. الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك.ع. (الشركة الأم) وشركاتها التابعة («المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 30 يناير 2014. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية عامة مسجلة في الكويت. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. يرد في الإيضاح 2.2 تفاصيل عن الشركات التابعة. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة هي كما يلي:

- تملك العقارات والمتاجرة بها وإيجارها واستئجارها بالكويت والخارج.
 - أعمال المقاولات المتعلقة بالعقارات.
 - تجارة مواد الإنشاءات ولوازم المباني.
 - المشاركة في تأسيس الشركات والمصانع المرتبطة بأغراضها بالكويت والخارج.
 - أعمال صيانة المباني للعقارات المملوكة للشركة وللغير.
 - ممارسة جميع الأنشطة العقارية (شراء وبيع وتملك وتقسيم وتطوير الأراضي وإقامة مشاريع تجارية وسكنية وسياحية بواسطتها أو بواسطة آخرين).
 - استغلال الفوائض المالية باستثمارها في محافظ مالية تدار بواسطة شركات متخصصة في الكويت أو خارجها.
 - تملك وإدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية والمطاعم والكافيتريات والمجمعات السكنية والمشروعات الرياضية والمحللات.
 - الحصول على الوكالات المتعلقة بأنشطتها وتأسيس شركات تابعة داخل وخارج الكويت.
 - المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية والصناعية وإدارتها بنظام BOT.
 - إنشاء واستثمار المختبرات الهندسية المرتبطة بالاستثمار العقاري.
- إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك.ع. («الشركة الأم الكبرى»)، وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو ص ب 2973 الصفاة 13030 الكويت.

تم إصدار قانون الشركات الجديد في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 («قانون الشركات») والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. تم لاحقاً تعديل قانون الشركات بتاريخ 27 مارس 2013 بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 (المرسوم). تم إصدار اللوائح التنفيذية للقانون المعدل الجديد بتاريخ 29 سبتمبر 2013 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 6 أكتوبر 2013. وفقاً للمادة رقم (3) من اللوائح التنفيذية فإنه على الشركات الالتزام بالقانون المعدل الجديد في غضون عام من تاريخ نشر اللوائح التنفيذية.

2. السياسات المحاسبية الهامة

2.1 أساس الإعداد

بيان الالتزام

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

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدل لقياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية المدرجة بالقيمة العادلة.

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

تم إعادة تصنيف بعض مبالغ السنة السابقة لكي تتوافق مع عرض السنة الحالية. تم إجراء عمليات إعادة التصنيف هذه للغرض عرض بنود بيان الدخل المجمع بصورة أفضل. إن عمليات إعادة التصنيف هذه ليس لها على النتائج المفصّل عنها في السنة السابقة.

2.2 التغيرات في السياسات المحاسبية

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة، باستثناء معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الصادرة والمنقحة والمعدلة وتفسيرات لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية التالية المطبقة من قبل المجموعة خلال السنة:

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

تتطلب هذه التعديلات أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات 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 ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة، ومعيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المستقلة
يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل إرشادات التجميع في معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة؛ والأمر الذي تم إثارتها في لجنة التفسيرات الدائمة - 12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة عن طريق طرح نموذج تجميع فردي ينطبق على كافة الشركات، استناداً إلى السيطرة، بغض النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها (أي ما إذا كانت المنشأة يتم السيطرة عليها من خلال حقوق تصويت المستثمرين أو من خلال الترتيبات التعاقدية الأخرى كما هو شائع في الشركات ذات الأغراض الخاصة). وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10، تستند السيطرة إلى ما إذا كان مستثمر ما لديه (1) سيطرة على الشركة المستثمر فيها؛ و(2) تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركته في الشركة المستثمر فيها؛ و(3) القدرة على استخدام سيطرته على الشركة المستثمر فيها للتأثير على مبلغ العائدات. لم ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى
يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 12 إفصاحات مؤيدة حول كل من الشركات المجمعة والشركات غير المجمعة التي تشارك فيها الشركة. إن الهدف من المعيار الدولي للتقارير المالية 12 هو الإفصاح عن المعلومات حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية من تقييم أساس السيطرة وأي قيود على الموجودات والمطلوبات المجمعة وأشكال التعرض للمخاطر الناتجة عن المشاركات مع الشركات المهيكلية غير المجمعة ومشاركة مالكي الحصص غير المسيطرة في أنشطة الشركات المجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة
يستبدل المعيار الدولي للتقارير المالية 13 الإرشادات حول قياس القيمة العادلة في المراجع المحاسبية للمعايير الدولية للتقارير المالية الحالية بمعيار واحد. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 بتعريف القيمة العادلة كما يقدم إرشادات حول كيفية تحديد القيمة العادلة ويتطلب إفصاحات حول قياسات القيمة العادلة. ولكن، لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 المتطلبات المتعلقة بتحديد البنود التي يجب قياسها أو الإفصاح عنها وفقاً للقيمة العادلة. إن تطبيق هذا المعيار ليس له أي تأثير مادي على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية
تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يجب أن يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») إلى الأرباح أو الخسائر في فترة مستقبلية بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. أثر تطبيق هذا المعيار على تغييرات في عرض بيان الدخل المجموع.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى إصدار البيانات المالية للمجموعة. وهذه القائمة من المعايير والتفسيرات الصادرة هي تلك التي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات أو المركز أو الأداء المالي عند تطبيقها في تاريخ مستقبلي. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من عمل مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 ويسري على تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي 39. أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في 19 نوفمبر 2013 تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 حيث تقدم هذه التعديلات أسلوباً جديداً للمحاسبة العامة للتغطية؛ وتستبعد تاريخ 1 يناير 2015 الذي يمثل تاريخ السريان الإلزامي من المعيار الدولي للتقارير المالية 9. سوف تقوم المجموعة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمرحلة الأخرى، عند إصدار المعيار النهائي متضمناً كافة المراحل.

الشركات الاستثمارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27)

تقدم هذه التعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 استثناءاً لمتطلب التجميع للشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10. يتطلب الاستثناء للتجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل أي تأثير على المجموعة، حيث إنه ليس هناك أي من شركات المجموعة تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10.

معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - (تعديلات)

تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014. توضح هذه التعديلات المقصود بـ «لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة». توضح التعديلات أيضاً تطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 معايير المقاصة حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. تقوم المجموعة حالياً بتقييم التأثير الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي المجمع.

إفصاحات المبلغ الممكن استرداده للموجودات غير المالية - (تعديل)

تستبعد هذه التعديلات النتائج غير المقصودة للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 حول الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 36. إضافةً إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ الممكن استردادها للموجودات أو وحدات إنتاج النقد التي تم لها تسجيل خسارة انخفاض القيمة أو عكسها خلال الفترة. تسري هذه التعديلات بأثر رجعي للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر على أن يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13. سوف تقوم المجموعة بعرض إفصاحات إضافية عندما يبدأ سريان هذه التعديلات.

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجموعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

يتم تجميع الشركة التابعة بصورة كاملة من تاريخ الحيازة وهو يمثل بداية السيطرة للمجموعة حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. تعد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس فترة تقرير الشركة الأم باستخدام سياسات محاسبية موحدة. يتم إجراء تعديلات لتوحيد السياسات المحاسبية غير المتماثلة التي قد تظهر. يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات فيما بين شركات المجموعة وتوزيعات الأرباح بالكامل.

تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها)
- تعرض أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، و
- القدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها
- الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى

تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الأرباح والخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة. يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

- تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.
- تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في بيان الأرباح أو الخسائر؛ أو
- تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، إذا كان ذلك مناسباً.
- فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة المجمعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية القانونية %		الأنشطة الرئيسية
		2012	2013	
مملوكة مباشرةً من قبل الشركة الأم				
شركة ركاز العقارية ذ.م.م.	البحرين	100%	100%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك.	الكويت	100%	100%	تمويل عقارات
شركة عين الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.	السعودية	90%	90%	المتاجرة في عقارات
مملوكة بشكل غير مباشر من خلال				
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)				
شركة بوابة أملاك الخليج العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	المتاجرة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان العقارية (ملكية فردية)	البحرين	100%	100%	المتاجرة في عقارات
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	100%	100%	المتاجرة في عقارات
مملوكة مباشرةً من خلال شركة عين				
الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.				
شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م.	السعودية	65%	65%	متاجرة وتطوير عقارات



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

تمتلك الشركة الأم حصصاً فعلية بنسبة 100% في الشركات المذكورة أعلاه باستثناء شركة أعيان الحديثة للتطوير العقاري المحدودة ذ.م.م، حيث تملك فيها حصة فعلية بنسبة 65%.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يحتمل معه تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها. تقاس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التمويل العقاري وإيرادات المراجعة والودائع الاستثمارية على أساس توزيع نسبي زمني بحيث يعطي عائداً دورياً ثابتاً استناداً إلى صافي الرصيد القائم.
- تتحقق إيرادات التأجير على أساس الاستحقاق استناداً إلى شروط العقد.
- تتحقق أتعاب الإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.
- تتحقق الإيرادات من بيع العقارات عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف التمويل

إن تكاليف التمويل المتعلقة مباشرة بحيازة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو بيعه يتم رسمتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم وقف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل كبير من كافة الأنشطة اللازمة لإعداد الأصل للاستخدام المعد له أو البيع. يتم تسجيل تكاليف التمويل كمصروفات في الفترة المتكبدة فيها.

تحقق وعدم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية

يتم تحقق الأصل المالي أو الالتزام المالي عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأداة المالية. لا يتم تحقق أصل مالي (كلياً أو جزئياً) عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية أو عندما تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد في العقد أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة، بينما تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة في حالة القروض والسلف.

محاسبة المتاجرة وتواريخ السداد

إن جميع مشتريات ومبيعات الموجودات المالية «بالطرق الاعتيادية» يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطرق الاعتيادية هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

النقد والأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد والأرصدة لدى البنوك من النقد في الصندوق والأرصدة لدى البنوك.

ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حساب استثماري لدى بنوك إسلامية محلية وأجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار. إن سياسة الشركة هي تجديد هذه الودائع تلقائياً لفترات مماثلة عند الاستحقاق ولذلك فإن هذه الودائع لا يتم تصنيفها كـ «نقد ونقد معادل» تدرج الودائع الاستثمارية بالتكلفة المطفأة.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مدينو تمويل عقاري

يتعلق مدينو التمويل العقاري بمبيعات العقارات المبرمة مع عملاء على أساس مساومة وإجارة داخل دولة الكويت مع استحقاق الذمم المدينة حتى 120 شهراً كحد أقصى من تاريخ البيع. إن الرصيد يمثل المبلغ التعاقدي المستحق ناقصاً الأرباح المؤجلة ومخصص الانخفاض في القيمة.

إن المساومة هي أداة تمويلية مركبة يتفاوض المشتري والبائع بموجبها حول السعر وشروط البيع دون أن يكون المشتري ملماً بتكاليف السلعة التي يتم التفاوض بشأنها. يتم تحديد السلعة وامتلاكها من قبل المجموعة وتصبح متاحة لتوصيلها إلى المشتري عند استكمال المعاملة.

إن الإجارة هي أداة تمويلية مركبة يتم بموجبها شراء واستئجار أصل مباشرة بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة الخاصة بالاستثمار. بعد التسجيل المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج تلك الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض في القيمة. يتم تسجيل أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس وفقاً للقيمة العادلة في بيان الدخل الشامل المجموع.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل تقارير مالية التقدير فيما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن أصل مالي محدد قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة في بيان الدخل المجموع، ويتحدد انخفاض القيمة كما يلي:

أ. بالنسبة للموجودات المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة ناقصاً أي خسارة انخفاض قيمة مسجلة سابقاً في بيان الدخل المجموع؛

ب. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل عائد السوق الحالي لأصل مالي مشابه؛ و

ج. بالنسبة للموجودات المدرجة بالتكلفة المطفأة، فإن انخفاض القيمة يمثل الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.

إن عكس خسائر انخفاض القيمة المحققة في السنوات السابقة يتم تسجيلها عندما يكون هناك مؤشر على أن الخسائر المسجلة للموجودات المالية لم تعد موجودة أو قد انخفضت. إن عكس خسائر انخفاض القيمة يسجل في بيان الدخل المجموع باستثناء تلك الناتجة عن استثمارات متاحة للبيع في أسهم التي يتم تسجيلها في بيان الدخل الشامل المجموع.

دائنون تجاريون ودائنون آخرون

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

دائنو تورق

يمثل دائنو التورق المبالغ المستحقة على أساس الدفع المؤجل. يدرج دائنو التورق بإجمالي مبلغ الالتزام، صافياً من الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص والرصيد القائم.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني حالي ملزم بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتنوي المجموعة السداد على أساس الصافي، أو تحقق الموجودات وتسوية المطلوبات في آن واحد.

عقارات للمتاجرة

تحتفظ المجموعة بالعقارات للمتاجرة لأغراض قصيرة الأجل ويتم إدراجها بالتكلفة وصافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل استناداً إلى أساس إفرادي. تتضمن التكاليف تكاليف شراء العقار والمصروفات الأخرى المتكبدة لإتمام المعاملة. يستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلى سعر البيع التقديري ناقصاً أية تكاليف مستقبلية يتم تكبدها عند بيع العقار.

عقارات استثمارية

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات المطورة والعقارات قيد التطوير المحتفظ بها لاكتساب إيجارات أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية أو كلاهما. يصنف العقار المحتفظ به بموجب عقد تأجير كعقار استثماري إذا استوفى تعريف العقار الاستثماري ويتم المحاسبة عنه كعقد تأجير تمويلي. تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً 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 المجموع.

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 المجموع 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.

دمج الأعمال

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

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

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقدر أن يكون أصل أو التزام، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. إن الشركة الزميلة هي الشركة التي تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً وهي ليست شركة تابعة أو شركة محاصة.

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يتم إدراج الاستثمارات في شركات زميلة في بيان المركز المالي المجمع بالتكلفة زائداً تغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي توزيعات أرباح مستلمة أو انخفاض في القيمة. تدرج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفاءها ولا اختبارها بشكل منفرد لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع الحصة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عندما يكون هناك تغير مسجل مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى للشركة الزميلة، تقوم المجموعة بتسجيل حصتها في أي تغيرات وتفصح عنها متى أمكن ذلك في بيان الدخل الشامل المجمع. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة وشركتها الزميلة بما يتناسب مع حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

تدرج الحصة من أرباح الشركة الزميلة في بيان الدخل المجمع. وهذا يمثل الربح الخاص بمساهمي الشركة الأم من الشركة الزميلة، لذلك فهو يمثل الربح بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركات الزميلة.

تعد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس الفترة المالية للشركة الأم. ويتم إجراء التعديلات، متى لزم ذلك، لكي تتوافق السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية تقوم المجموعة بتحديد مع إذا كان من الضروري تسجيل خسارة انخفاض قيمة لاستثمار المجموعة في الشركات الزميلة. تجري المجموعة تقدير في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل المبلغ في بيان الدخل المجمع.

الاستثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة

تتم المحاسبة عن الاستثمار في موجودات تخضع لسيطرة مشتركة وفقاً لطريقة التجميع النسبي حيث تقوم المجموعة بإدراج حصتها في الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالأصل.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات حول الانخفاض في القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا قامت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها الممكن استردادها المقدرة، تخفض الموجودات إلى قيمها الممكن استردادها التي تمثل قيمتها العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمتها أثناء الاستخدام أيهما أكبر.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييم بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استردادها كجزء من وحدة إنتاج النقد المتعلقة بها. عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل ما (أو وحدة إنتاج النقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو وحدة إنتاج النقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو وحدة إنتاج النقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

يتم إجراء تقدير بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي تم تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك، إذا لم يتم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة للأصل في السنوات السابقة. يسجل هذا العكس في بيان الدخل المجموع. بعد هذا العكس، تم تعديل الاستهلاك المحمل في السنوات المستقبلية لتخصيص القيمة الدفترية المعدلة للأصل، ناقصاً أي قيمة تخريدية، بشكل منتظم على مدى الفترة المتبقية من عمره الإنتاجي.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها وفقاً لقانون العمل الكويتي. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادةً إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

وبالنسبة للموظفين الكويتيين، تقوم المجموعة بدفع اشتراكات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، وتحتسب هذه الاشتراكات على أساس نسبة مئوية من رواتب الموظفين. إن التزامات المجموعة محددة بهذه الاشتراكات والتي تسجل كمصروف عند استحقاقها.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1% من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروف إلى بيان الدخل المجموع. إن مصروف الزكاة على إيرادات الشركات التابعة متضمن في المصروفات الإدارية.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

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

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً للاحتساب المعدل استناداً إلى قرار مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة. إن مصروف حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي على إيرادات الشركات التابعة متضمن في المصروفات الإدارية.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

العملات الأجنبية

يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملة عملتهم الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة.

يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى عملتها الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية.

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

إن فروق تحويل العملات الأجنبية نتيجة لصافي استثمار الشركة الأم في عمليات أجنبية تختلف عملتها الرئيسية عن العملة الرئيسية للشركة الأم يتم إدراجها في احتياطي منفصل ضمن بيان الدخل الشامل المجموع.

أسهم خزينة

تتألف أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم المملوكة التي تم إصدارها وشرائها لاحقاً من قبل الشركة الأم ولم يتم بيعها أو إلغائها حتى الآن. يتم المحاسبة عن أسهم الخزينة بطريقة التكلفة. عند بيع أسهم الخزينة، يتم تسجيل الأرباح في حساب مستقل لحقوق الملكية (احتياطي أسهم الخزينة)، والذي يعتبر غير قابل للتوزيع. كما يتم تحميل أي خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب. ويتم تحميل أي خسائر إضافية على الأرباح المحتفظ بها والاحتياطيات. تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الخزينة لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المحتفظ بها ثم حساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم دفع توزيعات نقدية عن هذه الأسهم. ويؤدي إصدار أسهم منحة إلى زيادة عدد أسهم الخزينة بنفس النسبة وتخفيض متوسط تكلفة السهم الواحد بدون التأثير على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

القيمة العادلة

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو
- البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أنه يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي تتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها في البيانات المالية ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

القيمة العادلة (تتمة)

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

يتم تحديد القيمة العادلة للادوات المالية المسعرة في سوق مالية نشطة بالرجوع إلى سعر السوق المعلن. وتستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. كما تحدد القيمة العادلة للاستثمارات في صناديق أو وحدات الاستثمار أو أدوات الاستثمار المشابهة بناءً على أحدث قيمة معروضة للموجودات.

بالنسبة للادوات المالية غير المسعرة، تحدد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى مناسبة أو بالرجوع إلى عروض الوسطاء.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة فإن القيمة العادلة لتلك الأدوات يتم تقييمها استنادًا إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة باستخدام معدل العائد السائد في السوق لأدوات مالية مشابهة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات الملكية حيث لا يمكن تقدير القيمة العادلة بصورة معقولة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية التي تتحقق وفقًا للقيمة العادلة على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت هناك تحويلات قد حدثت بين المستويات في الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استنادًا إلى مدخلات أدنى المستويات التي تعتبر جوهرياً لقياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات الموجودات والمطلوبات بناءً على طبيعة وسمات الأصل أو الالتزام والمخاطر المرتبطة به ومستوى القيمة العادلة وفقاً للجدول الهرمي المشار إليه سابقاً.

قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات يتمتعون بمؤهلات مهنية ملائمة وخبرة حديثة في موقع وفئة العقار الذي تم تقييمه.

إن قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية يأخذ في الاعتبار قدرة شركاء السوق على توليد منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل الاستخدام الأمثل أو بيعه إلى شريك آخر يستخدم الأصل الاستخدام الأمثل.

الأحكام

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

تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة، عند حيازة الموجودات المالية، اتخاذ قرار بشأن هذه الموجودات المالية، سواء كان يجب تصنيفها كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو استثمارات مالية متاحة للبيع. تقوم الإدارة بتصنيف كافة الموجودات المالية التي تم حيازتها كاستثمارات متاحة للبيع.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام (تتمة)

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار قيد التطوير سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية. تقوم المجموعة بتصنيف العقار كعقار استثماري إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عند ظهور دليل موضوعي على انخفاض القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية. تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما في ذلك التقلبات العادية في أسعار الأسهم بالنسبة للأسهم المسعرة والمركز المالي والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم للأسهم غير المسعرة.

عدم التأكد من التقديرات

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

تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

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

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة؛
- القيمة العادلة الحالية لاستثمار آخر مماثل إلى حد كبير؛
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة؛ أو
- نماذج تقييم أخرى.

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

تقييم العقارات الاستثمارية

يستند تقييم العقارات الاستثمارية المحلية والأجنبية إلى التقييم الأقل من قبل مقيمين مستقلين يمتلكان مؤهلات مهنية معروفة وخبرات ذات صلة.

خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري

تقوم المجموعة بالمراجعة بصورة دورية لمشكلة تسهيلات التمويل لتحديد ما إذا كان يجب أن يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع. وبشكل خاص، ينبغي على الإدارة اتخاذ أحكام هامة لتقدير قيمة وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى انخفاض القيمة المطلوب. تستند هذه التقديرات بصورة أساسية على الافتراضات بشأن العوامل المتعددة المتعلقة بالمستويات المتغيرة للأحكام وعدم التأكد من التقديرات كما يمكن أن تختلف النتائج الفعلية نتيجة للتغيرات المستقبلية لتلك الأحكام.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها لعقارات للمتاجرة

تدرج العقارات للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما اقل.

**2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****2.4 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)****عدم التأكد من التقديرات (تتمة)**

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المستكملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدد المجموع من خلال الأخذ باستشارات خارجية وفي ضوء المعاملات الحديثة بالسوق. ويتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات قيد التطوير بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية لعقار مستكمل مماثل، ناقصاً التكاليف المقدرة لاستكمال الإنشاء وناقصاً تقدير القيمة النقدية للوقت حتى تاريخ الإتمام.

3. مخصصات (عكس) خسائر انخفاض القيمة

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
364,793	25,856	عكس خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل عقاري
-	143,728	عكس خسائر انخفاض القيمة من عقارات تجارية
(61,335)	(251,257)	خسائر انخفاض قيمة مبالغ مستحقة طرف ذي علاقة (إيضاح 20)
(306,700)	(327,635)	خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 9)
-	(745,478)	مخصص خسائر انخفاض قيمة استثمار في شركات زميلة (إيضاح 11)
-	(575,483)	شطب مدينين آخرين (إيضاح 12)
238,452	-	عكس مخصص انتفت الحاجة إليه
235,210	(1,730,269)	

4. الضرائب

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
(37,783)	(30,653)	مخصص الزكاة
(34,004)	(27,222)	مخصص مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(96,808)	(34,919)	مخصص ضريبة دعم العمالة الوطنية
(168,595)	(92,794)	

يتعلق مخصص الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بشركة تابعة.

5. ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة بتقسيم ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

2012	2013	
3,725,858	1,211,915	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
393,906,450	395,592,074	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
9.5	3.1	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

6. ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية أجنبية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار والتي تجدد تلقائياً لفترة مماثلة. تراوح معدل ربح الودائع الاستثمارية بين 0.7% - 1.7% (2012: 0.7% - 1.7%) سنوياً.

7. مدينو تمويل عقاري

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
38,189,508	34,762,626	مجمّل المبلغ
(2,333,415)	(3,434,309)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
35,856,093	31,328,317	
(1,006,586)	(858,835)	ناقصاً: انخفاض القيمة
34,849,507	30,469,482	
1,876,098	6,019,810	غير متداول
32,973,409	24,449,672	متداول
34,849,507	30,469,482	

تم شطب مديني التمويل العقاري منخفضة القيمة بقيمة 121,895 دينار كويتي (2012: لا شيء) خلال السنة.

8. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان ولبنان، بقيمة دفترية بمبلغ 1,246,300 دينار كويتي (2012: 1,960,332 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد لحصة الملكية لهذه العقارات من خلال كتاب تنازل. إن العقارات الموجودة في عمان ولبنان ليست مسجلة باسم المجموعة، حيث إن المجموعة لا يوجد لها فروع أو شركات تابعة في هذه الدول.

تمثل بعض العقارات بقيمة دفترية 3,441,216 دينار كويتي (2012: 3,345,608 دينار كويتي) استثمار المجموعة في عقارات تخضع للسيطرة المشتركة تم حيازتها بموجب ترتيب شركة محاصة مع شركاء استثمار استراتيجيين.

تتضمن عقارات المتاجرة عقارات معاد تقييمها بقيمة 6,590,588 دينار كويتي (2012: 2,426,300 دينار كويتي) مدرجة بالقيمة العادلة بالسوق مقابل معاملات تمويل عقاري بقيمة 4,632,932 دينار كويتي (2012: 1,526,800 دينار كويتي) وتم تسجيل الفرق ضمن بند دائنون ومصروفات مستحقة بقيمة 1,957,656 دينار كويتي (2012: 899,500 دينار كويتي).

تم رهن بعض العقارات بقيمة 1,877,750 دينار كويتي مقابل دائنو تورق (إيضاح 13).

**9. استثمارات متاحة للبيع**

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
69,876	100,809	أوراق مالية مسعرة
500,662	453,662	أوراق مالية غير مسعرة
1,380,060	1,109,540	محافظ عقارية وصناديق مدارة غير مسعرة
1,950,598	1,664,011	

يمثل هذا البند استثمارات غير مسعرة بمبلغ 1,563,202 دينار كويتي (2012: 1,880,772 دينار كويتي) وهي مدرجة بالتكلفة، ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب طبيعة تدفقاتها النقدية المستقبلية التي لا يمكن توقعها وبسبب عدم توفر أي طرق أخرى مناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق منها لهذه الاستثمارات. لا توجد سوق نشطة لهذه الموجودات المالية وتعتزم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. في تاريخ التقارير المالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة مفصلة لهذه الاستثمارات لتحديد ما إذا كان يوجد دليل مادي بأن هذه الاستثمارات تعرضت للانخفاض في القيمة. وكنتيجة لذلك، تم تسجيل خسارة انخفاض في القيمة بمبلغ 327,635 دينار كويتي (2012: 306,700 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع.

تم تحديد القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 100,809 دينار كويتي (2012: 69,876 دينار كويتي) استناداً إلى الأسعار المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 1 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة، والقيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع بمبلغ 107,528 دينار كويتي (2012: 109,024 دينار كويتي) استناداً إلى البيانات المعروضة في السوق وتصنف ضمن المستوى رقم 2 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة.

10. عقارات استثمارية

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,687,437	25,855,941	في 1 يناير
2,011,325	3,589,911	إضافات
(4,406,517)	(3,315,567)	مستبعادات
563,696	474,305	التغير في القيمة العادلة
25,855,941	26,604,590	في 31 ديسمبر

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
21,425,732	21,966,871	عقارات قيد التطوير
4,430,209	4,637,719	عقارات مطورة
25,855,941	26,604,590	

إن عقار بقيمة دفترية تبلغ 17,225,000 دينار كويتي (2012: 15,532,447 دينار كويتي) وهو عقار محتفظ به بصورة مشتركة مع شريك استثمار إستراتيجي (طرف ذي علاقة).

10. عقارات استثمارية (تتمة)

فيما يلي بيانات الموقع الجغرافي للعقارات الاستثمارية:

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
19,917,456	21,800,000	الكويت
3,718,921	2,587,233	المملكة العربية السعودية
2,149,355	2,154,637	البحرين
70,209	62,720	الإمارات العربية المتحدة
25,855,941	26,604,590	

تم إعادة تقييم العقارات الاستثمارية لدى المجموعة بتاريخ 31 ديسمبر 2013 استناداً إلى القيمة الأدنى من تقييمات مقيمين عقاريين مستقلين يتمتعون بمؤهلات مهنية. تم تحديد تقييم العقار استناداً إلى القيم السوقية المقارنة لعقارات مماثلة وتصنف ضمن المستوى رقم 2 بالجدول الهرمي للقيمة العادلة.

11. استثمار في شركات زميلة

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة الرئيسية:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %	الأنشطة الرئيسية
		2012	2013
شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	31.5%	31.5%
شركة الجدايف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	26.0%	26.0%
شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)	الكويت	45.0%	45.0%

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,534,652	17,752,726	في 1 يناير
(207,900)	(207,900)	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
1,425,974	291,031	حصة في نتائج
-	(745,478)	خسارة انخفاض القيمة
17,752,726	17,090,379	في 31 ديسمبر

**11. استثمار في شركات زميلة (تتمة)**

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة.

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
15,332,009	13,068,598
16,781,531	15,288,261
(2,908,629)	(4,253,409)
(12,122,185)	(7,683,071)
17,082,726	16,420,379
670,000	670,000
17,752,726	17,090,379
11,946,030	15,321,154
1,425,974	291,031

الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:

موجودات متداولة

موجودات غير متداولة

مطلوبات متداولة

مطلوبات غير متداولة

صافي الموجودات

الشهرة

الإجمالي

الحصة في المطلوبات الطارئة للشركات الزميلة:**الحصة في إيرادات وأرباح الشركات الزميلة:**

الإيرادات

الربح (الخسارة)

إن كافة الشركات الزميلة هي شركات غير مدرجة.

12. مدينون ومدفوعات مقدماً

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
608,392	621,708
1,500,000	234,359
484,422	-
610,000	882,005
36,976	23,826
811,840	264,833
4,051,630	2,026,731

مدفوعات مقدماً إلى مقاولين

مدفوعات مقدماً لشراء عقارات

مبالغ مستحقة من عملاء عقارات

مدينون من بيع عقارات

مدينو موظفين

مدينون آخرون

قامت الإدارة خلال السنة الحالية بتسجيل خسارة من المدينين الآخرين بمبلغ 575,483 دينار كويتي (2012: لا شيء).

13. دائنو توريد

2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي
33,210,256	25,185,042
(1,713,493)	(1,087,050)
31,496,763	24,097,992
13,720,860	17,298,386
17,775,903	6,799,606
31,496,763	24,097,992

مجموع المبلغ

ناقصاً: الربح المستحق المؤجل

غير متداول

متداول

13. دائنو تورق (تتمة)

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 4.5% تقريباً (2012: 6%) سنوياً. تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 24,097,991 دينار كويتي (2012: 31,496,762 دينار كويتي) مضمونة لقاء عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 23,954,637 دينار كويتي (2012: 21,407,144 دينار كويتي) واستثمار المجموعة في حصة شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، شركة تابعة مملوكة بنسبة 100%.

14. دائنون تجاريون ودائنون آخرون

2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	
119,801	210,750	مصرفات مستحقة
231,032	239,236	دفعات مقدماً من عملاء
299,699	1,213,619	مبالغ مستحقة إلى عملاء التمويل العقاري
899,500	1,957,656	مستحقة إلى عملاء تمويل عقاري من إعادة حيازة العقارات
1,961,729	572,918	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
198,192	-	محتجزات مستحقة
675,486	573,496	دائنون آخرون
4,385,439	4,767,675	

15. رأس المال وتوزيعات أرباح مقترحة

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل نقداً من 395,849,810 (2012: 395,849,810) سهم بقيمة 100 (2012: 100) فلس للسهم الواحد.

في 20 مارس 2013، اعتمد مساهمو الشركة الأم في الجمعية العمومية العادية البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، كما اعتمدوا اقتراح مجلس الإدارة بتوزيع أرباح نقدية للمساهمين بقيمة 7.5 فلس للسهم بقيمة إجمالية 2,968,873 دينار كويتي.

16. أسهم الخزينة

لم تحتفظ الشركة الأم في 31 ديسمبر 2013 بأي أسهم خزينة.

احتفظت الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2012 بعدد 1,783,477 من أسهم الخزينة بما يعادل نسبة 0.45% من إجمالي الأسهم المصدرة. بلغت القيمة السوقية للأسهم الخزينة في 31 ديسمبر 2012 131,977 دينار كويتي.

17. احتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية الكويتية والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للمجموعة أن توقف مثل ذلك التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال المصدر.

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

احتياطي عام

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي العام. تتم هذه التحويلات وفقاً للسلطة التقديرية لأعضاء مجلس الإدارة كما تخضع لموافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي المجموعة. لا توجد قيود على التوزيع من الاحتياطي العام.

18. معلومات القطاعات

تستند معلومات القطاع إلى معلومات تقارير الإدارة الداخلية والتي يتم مراجعتها بصورة منتظمة من قبل رئيس صانعي قرارات التشغيل بهدف تخصيص الموارد على القطاعات وتقييم أداء هذه القطاعات ويتم مطابقتها مع أرباح أو خسائر المجموعة.

تنظم المجموعة أعمالها في أقسام رئيسية لكي تتمكن من إدارة قطاعات أعمالها المختلفة. ولأغراض إعداد تقارير معلومات القطاعات الرئيسية، فقد نظمت إدارة المجموعة أنشطة المجموعة في قطاعات الأعمال التالية:

أ- إدارة المشاريع والعقارات ب- الاستثمارات المالية ج- التمويل العقاري
لم يتم تجميع أي قطاعات تشغيل لتشكل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استنادًا إلى أرباح أو خسائر التشغيل وتقاس بشكل مماثل مع أرباح أو خسائر التشغيل في البيانات المالية المجمعة.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة مباشرة بالقطاع. لا توجد معاملات هامة فيما بين القطاعات. تتكون موجودات ومطلوبات القطاع من تلك الموجودات والمطلوبات التشغيلية المتعلقة مباشرة بالقطاع. إن معلومات القطاعات السنّة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

المجموع	أخرى		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
8,312,628	6,575,232	-	4,792,441	4,530,772	2,532,754	1,141,320	987,433	903,140
(4,359,745)	(5,305,003)	(1,520,182)	(2,161,291)	(1,615,385)	(367,191)	(1,559,425)	(311,081)	(831,251)
3,952,883	1,270,229	(1,520,182)	2,631,150	2,915,387	2,165,563	(418,105)	676,352	71,889
نتائج القطاع								
112,908,218	103,718,066	162,385	111,500	57,401,553	49,508,014	27,965,894	25,498,207	27,378,386
37,435,450	29,718,257	637,918	611,897	22,080,954	17,166,750	14,244,955	11,446,716	471,623
موجودات القطاع								
مطلوبات القطاع								
28,600,345								
492,894								

19. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 5,873,768 دينار كويتي (2012: 2,824,567 دينار كويتي).



20. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (الشركة الأم الكبرى والشركات الزميلة والمساهمين الرئيسيين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين بالشركة الأم وأفراد عائلاتهم وشركات يملكون فيها حصصاً رئيسية أو يستطيعون ممارسة تأثيراً ملموساً عليها) دخلت فيها المجموعة في المسار الطبيعي للأعمال. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة المجموعة.

إن المعاملات والأرصدة مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

الشركة الأم الكبرى	الشركات الزميلة	أطراف أخرى ذات علاقة	المجموع	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	2013 دينار كويتي	2012 دينار كويتي
بيان الدخل المجموع				
268,291	5,000	4,800	278,091	241,571
-	-	251,257	251,257	61,335
بيان المركز المالي المجموع				
1,663,630	40,333	839	1,704,802	1,385,706
8,427	-	454,090	462,517	1,234,477
مدفوعات الإدارة العليا:				
(بيان الدخل المجموع)				
رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل				
أتعاب اللجنة التنفيذية بمجلس الإدارة				
مكافأة نهاية الخدمة				
			574,417	416,318
			4,500	6,300
			83,327	62,871
			662,244	485,489

إن المبالغ المستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة لا تحمل فائدة.

تخضع مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 21,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 إلى موافقة الجمعية العمومية السنوية لمساهمي الشركة الأم.

21. إدارة المخاطر

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



21. إدارة المخاطر (تتمة)

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

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة أصل نتيجة للتغيرات في أسعار السوق. تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات، والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته، وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر معدلات الربح

تنشأ مخاطر معدلات الربح من احتمال تأثير التغيرات في معدلات تكلفة التمويل على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الربح حيث إن موجوداتها ومطلوباتها التي تحمل ربح، تحمل ربح بمعدلات ثابتة.

مخاطر أسعار الأسهم

إن مخاطر أسعار الأسهم تتمثل في انخفاض القيمة العادلة للأسهم نتيجة للتغيرات في مؤشرات الأسهم وقيمة أسهم الأفراد. لا يعد تعرض المجموعة لمخاطر أسعار الأسهم جوهرياً.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هي مخاطر تقلب قيمة أداة مالية بسبب التغيرات في أسعار تحويل العملات الأجنبية. يتم إدارة مخاطر العملات الأجنبية من خلال حدود يضعها مجلس إدارة الشركة الأم وعلى أساس التقييم المستمر لمراكز المجموعة المفتوحة وحركات أسعار العملات الأجنبية الحالية والمتوقعة.

لا يوجد لدى المجموعة مخاطر جوهريّة في 31 ديسمبر 2013 حيث إن موجوداتها ومطلوباتها النقدية مدرجة في الغالب بالدينار الكويتي.

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر إخفاق أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزامه مما يتسبب في تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تراقب المجموعة التعرض لمخاطر وسياسة الائتمان بصورة مستمرة. تسعى المجموعة للحد من مخاطر الائتمان فيما يتعلق بمديني التمويل العقاري بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، ومنها الأرصدة لدى البنوك، فإن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ينتج من عجز طرف مقابل، بحيث يكون الحد الأقصى للتعرض للمخاطر معادل للقيمة الدفترية لهذه الأدوات. تستخدم المجموعة بصورة نشطة الضمانات لتقليل مخاطر الائتمان لديها.

كما في 31 ديسمبر 2013، كان لدى المجموعة ذمم تمويل عقاري مدينة متأخرة ولكن غير منخفظة القيمة بمبلغ 181,901 دينار كويتي (2012: 9,506,312 دينار كويتي). وكما في تاريخ التقارير المالية، بلغت ذمم التمويل العقاري المدينة المتأخرة ومنخفظة القيمة 516,736 دينار كويتي (2012: 674,520 دينار كويتي)، حيث سجلت المجموعة مخصصاً بمبلغ 858,835 دينار كويتي (2012: 1,006,586 دينار كويتي).

21. إدارة المخاطر (تتمة)

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
9,993,742	7,511,198	أرصدة لدى البنوك
4,100,169	1,883,850	ودائع استثمارية
34,849,507	30,469,482	مدينو تمويل عقاري
1,385,706	1,704,802	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,943,238	1,170,664	مدينون
52,272,362	42,739,996	

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان مقابل طرف مقابل منفرد كما في 31 ديسمبر 2013 بلغ 3,586,992 دينار كويتي (2012: 5,935,438 دينار كويتي) قبل احتساب الضمانات التي تمت تغطيتها بالكامل بضمان عقاري.

الضمانات والتعزيزات الائتمانية الأخرى

إن قيمة ونوع الضمانات المطلوبة تعتمد على تقييم مخاطر الائتمان للطرف المقابل. قامت إدارة المخاطر بالمجموعة المجموعة بوضع تعليمات يتم تطبيقها فيما يتعلق بقبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

إن مديني التمويل العقاري مكفولة بضمانات مقابل الموجودات المرتبطة بها. من الممكن طلب ضمانات إضافية. تستطيع المجموعة بيع الضمان في حالة عجز المقترض، وذلك وفقاً للاتفاقيات المبرمة مع المقترضين. تلتزم المجموعة برد الضمان عند سداد الأرصدة المدينة.

تراقب الإدارة القيمة العادلة للضمانات وتطلب ضمانات إضافية وفقاً للاتفاقيات المتضمنة عند الضرورة.

مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المضمومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

أقل من 3 أشهر	3 إلى 12 شهر	1 إلى 5 سنوات	المجموع
في 31 ديسمبر 2013			
2,261,382	5,625,274	17,298,386	25,185,042
12,305	450,212	-	462,517
626,004	4,141,671	-	4,767,675
2,899,691	10,217,157	17,298,386	30,415,234

دائنو تورق
مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
دائنون تجاريون ودائنون آخرون

**21. إدارة المخاطر (تتمة)****مخاطر السيولة (تتمة)**

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهرًا	أقل من 3 أشهر	
				في 31 ديسمبر 2012
33,210,256	13,784,825	5,537,502	13,887,929	دائنو تورق
1,234,477	179,481	-	1,054,996	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
4,385,439	-	3,776,999	608,440	دائنون تجاريون ودائنون آخرون
<u>38,830,172</u>	<u>13,964,306</u>	<u>9,314,501</u>	<u>15,551,365</u>	

22. إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أعلى قيمة يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغيرات في ظروف الأعمال. لم يتم إجراء أي تغييرات في الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2013 و 31 ديسمبر 2012.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة دائني التورق والمطلوبات الأخرى ناقصا النقد والأرصدة لدى البنوك ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم.

2012 دينار كويتي	2013 دينار كويتي	
31,496,763	24,097,992	دائنو تورق
4,154,407	4,528,439	دائنون تجاريون ودائنون آخرون (باستثناء دفعات مستلمة مقدما من عملاء)
(9,993,742)	(7,511,198)	ناقصا: النقد والأرصدة لدى البنوك
<u>25,657,428</u>	<u>21,115,233</u>	صافي الدين
73,913,503	72,382,230	رأس المال
<u>99,570,931</u>	<u>93,497,463</u>	رأس المال وصافي الدين
<u>26%</u>	<u>23%</u>	معدل الإقراض

Al-Soor Tower – Al-Soor St. (20F) - P.O. Box : 2973, Safat - 13030, Kuwait

Tel : (+965) 2221 2121

Fax : (+965) 2221 2120

www.aayanre.com