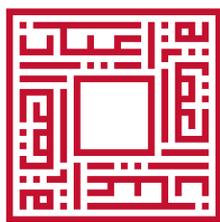
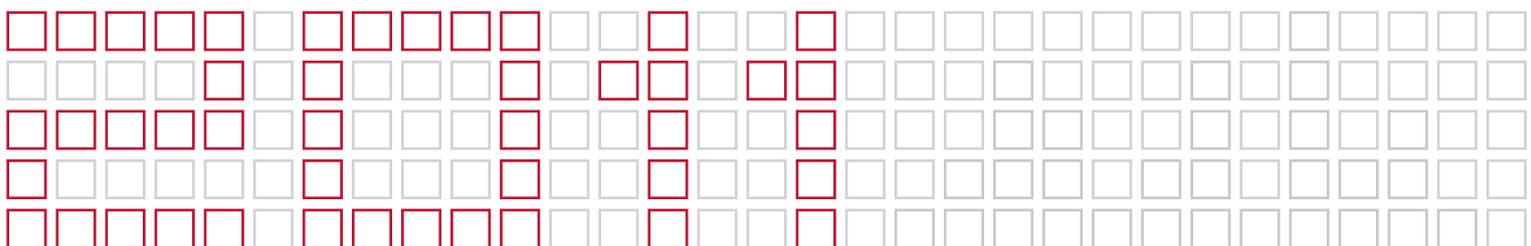


التقرير السنوي 11



A'AYAN REAL ESTATE



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِاللَّهِ
وَالْعَاقِبَةِ
نَحْنُ نَرْزُقُكَ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
نَحْنُ نَرْزُقُكَ وَالْعَاقِبَةُ لِلتَّقْوَى



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



يوسف العمر
العضو المنتدب الرئيس التنفيذي



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

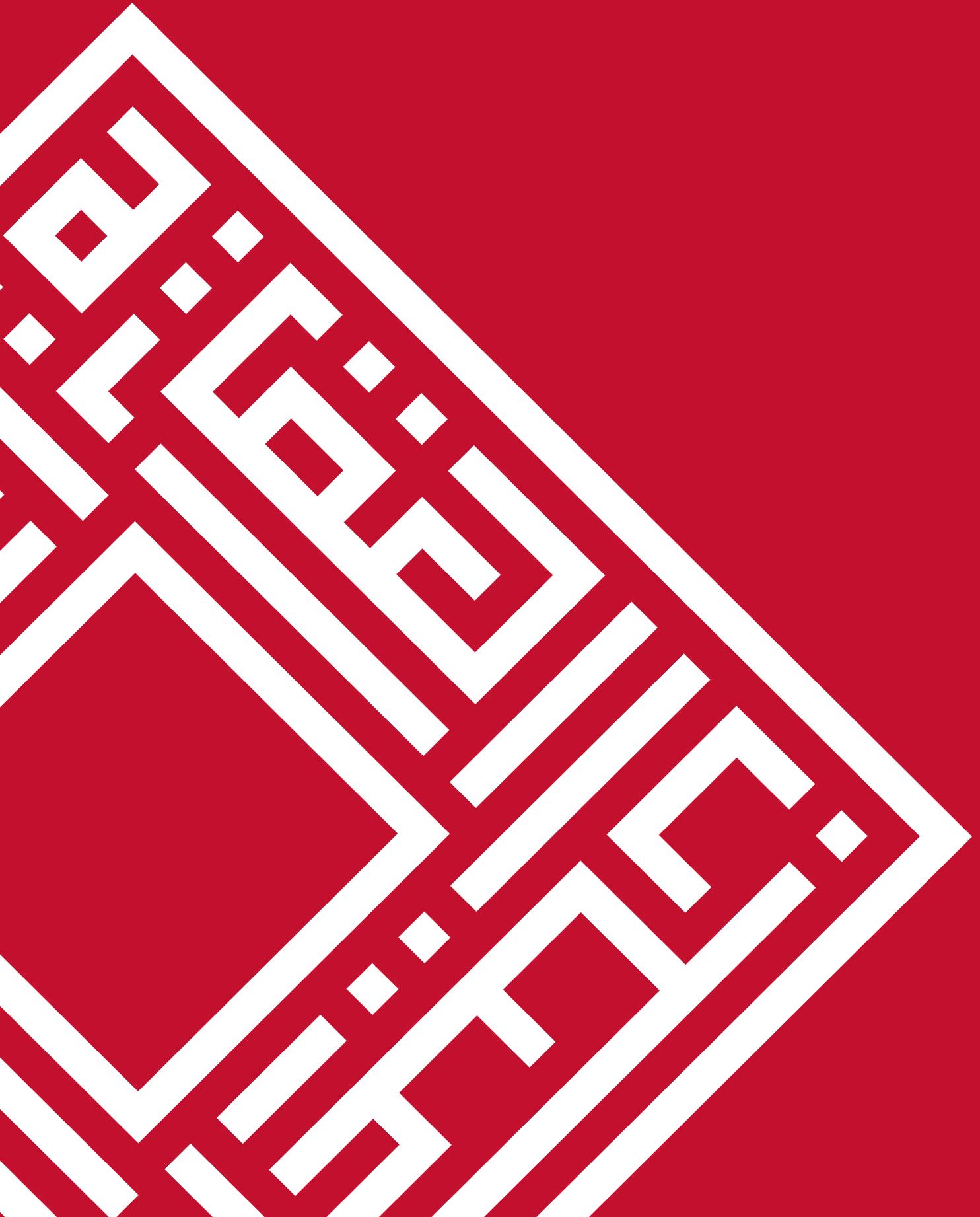


عادل الدعيج
عضو مجلس الإدارة

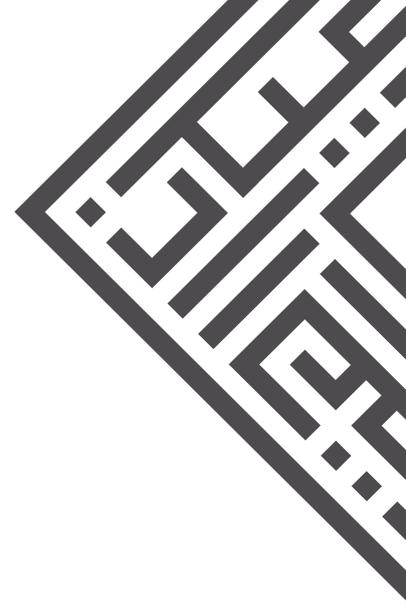
المستشار الشرعي



شركة شورى للاستشارات الشرعية



المحتويات:



11-10	<u>كلمة رئيس مجلس الإدارة</u>
13-12	<u>كلمة الرئيس التنفيذي</u>
14	<u>تقرير هيئة الرقابة الشرعية</u>
17	<u>مشاريعنا</u>
31	<u>البيانات المالية المجمعة</u>
33-32	<u>تقرير مراقبي الحسابات المستقلين</u>
34	<u>بيان الدخل المجمع</u>
35	<u>بيان الدخل الشامل المجمع</u>
36	<u>بيان المركز المالي المجمع</u>
37	<u>بيان التدفقات النقدية المجمع</u>
38	<u>بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع</u>
39	<u>إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة</u>



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 وبالنسبة عن أعضاء مجلس الإدارة أن أقدم لكم التقرير السنوي لشركة أعيان العقارية عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011، حيث نستعرض معكم أداء الشركة خلال العام وأبرز إنجازاتها، بالإضافة إلى البيانات المالية، وتقرير المراقب الشرعي وتقرير مراقبي الحسابات.

لقد كان عام 2011 عاما استثنائيا مليئا بالتحديات على مختلف الأصعدة والأسواق وفئات الأصول، حيث تتالت المستجدات السياسية بشكل غير مسبوق على منطقة الشرق الأوسط وشمال أفريقيا في أسواق اتمت بالاستقرار النسبي خلال العقود الماضية، كما تفاقت أزمة الديون السيادية في أوروبا والولايات المتحدة، بالإضافة إلى تباطؤ الحركة الاقتصادية والتمويلية محليا وضعف أداء سوق الكويت للأوراق المالية وتراجع الانفاق الحكومي على المشاريع الترموية.

شكلت تلك التحديات مجتمعة عوامل ضغط على البيئة التشغيلية والأسواق الاستثمارية بشكل عام، إلا أن شركتكم تمكنت بفضل الله من العمل على مواصلة تنفيذ خطتها على المدى المتوسط والطويل، والتي تهدف إلى المحافظة على مستويات جيدة من التدفقات النقدية من خلال التركيز على تطوير وإدارة مشاريع تشغيلية مدرة للدخل، وتنويع المحفظة العقارية الاستثمارية المدارة مع تعزيز سياسات الحوكمة وإدارة المخاطر، مما يمكننا من الانتظام في الوفاء بالتزاماتنا، وينعكس إيجابا على مصالح مساهميننا التي تأتي على رأس أولوياتنا.

كما أن الشركة عكفت في الفترة السابقة على دراسة المخاطر المتنوعة في الأسواق التي تعمل بها وكيفية الحفاظ على متانة الأصول لديها والتي مازالت صلبة ولله الحمد، وبناءا عليه أعدت الشركة خطة لإعادة هيكلة أصولها مستهدفة بذلك زيادة السيولة وتطوير الأصول الغير مدرة والأراضي الفضاء الواعدة ومن ضمنها مشروع يال مول في منطقة الفحيحيل والتي تعزم الشركة إطلاقه في القريب العاجل، وكذلك لبعض الأصول الأخرى خارج الكويت.

في إطار ما ذكرناه من ظروف وتحديات، سجلت الشركة أرباح بلغت 67 ألف دينار كويتي بواقع 0,2 فلس للسهم كما في 31 ديسمبر 2010، وبلغت القيمة الدفترية للسهم تعادل 177 فلس. وقد أوصى مجلس الإدارة بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011. من جهة أخرى، تتطلع شركتكم خلال المرحلة القادمة، إلى تحقيق المزيد من الإنجازات سواء من خلال طرح وإطلاق مشاريع جديدة، وذلك بما ينسجم مع رؤيتها وخطتها الإستراتيجية المتحفظة، ويضمن في الوقت نفسه تحقيق إيرادات تشغيلية وعوائد مجزية للمساهمين الكرام، آخذين بعين الاعتبار مراعاة أحكام الشريعة الإسلامية السمحاء والمساهمة في إطلاق عجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في بلدنا الحبيب الكويت.

وفي هذه المناسبة، أدعو الله سبحانه وتعالى ان يحفظ دولة الكويت، وان يوفق خطى قائد مسيرتنا صاحب السمو أمير الكويت الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، وولي عهده الأمين سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، وأن يمدهم بأسباب النجاح الدائم للسير قدماً ببلدنا الحبيب نحو مزيد من التقدم والازدهار.

وأتوجه بخالص الشكر والتقدير لمساهمي الشركة الكرام لما أبدوه من ثقة كبيرة في مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية، ودعم مطلق لكافة المشاريع، كما أتقدم بالشكر الى أعضاء الهيئة الشرعية في شركة شوري، وأعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين فيها، سائلاً الله تعالى ان يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه مصلحة الشركة ومستقبلها.



كلمة الرئيس التنفيذي

بسم الله الرحمن الرحيم، والصلاة والسلام على
أشرف المرسلين سيدنا محمد بن عبدالله وعلى آله
وصحبه وسلم من تبعمهم بإحسان الى يوم الدين.

السادة المساهمين الكرام،

يسعدني بالأصالة عن نفسي وبالنيابة عن أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية أن أستعرض معكم أداء أنشطة ومشاريع الشركة وأبرز إنجازاتها خلال عام 2011 في ظل السياسة الاستراتيجية التي وضعها مجلس الإدارة، وأبرز أهدافها المحافظة على نسب إشغال مرتفعة في المشاريع القائمة، واستكمال العمل في المشاريع قيد التنفيذ والتي توقفت العمل بها بسبب الأزمة المالية العالمية، للانتقال الى مرحلة التشغيل مما يعزز التدفقات النقدية للشركة، بالإضافة الى رفع كفاءة الأداء التشغيلي للشركات التابعة والزميلة.

وبفضل من السياسة الاستثمارية المدروسة للشركة، فقد تركزت معظم مشاريعنا الرئيسية في أسواق واعدة تتسم بالاستقرار، كما تمكنا من تحديد الفجوات في العرض فيما يخص بعض القطاعات العقارية وقمنا بتطوير مشاريع بناء على دراسات وبحوث تعرفنا من خلالها على متطلبات وتوجهات الأسواق.

أبرز إنجازات الشركة في عام 2011:

حقق برج هاجر في مكة المكرمة المملوك لشركة برج هاجر الزميلة لرقم قياسي جديد لبيع الليالي الفندقية في مكة لعام 2011، حيث بلغ عدد الليالي المباعة 65000 ليلة، وهو الأعلى كمخزون غرف تباع في مكة المكرمة مقارنة بالفنادق المجاورة في المنطقة.

تم الإنتهاء من بيع 33 فيلا في بلوك 19 بمشروع ديار جده السكني، وجاري الإنتهاء من تشطيب 37 وحده سكنيه في بلوك 18 وسوف يتم البدء بمرحلة البيع في نهاية الربع الأول من سنة 2012.

تمكنت الشركة من تأجير كافة الوحدات السكنية في مشروع ديار الفنطاس السكني حيث بلغت نسبة الاشغال 100%.

بلغ عدد المشتركين في معهد ستريتج الصحي 1500 مشترك من بداية الإفتتاح، وهو مشروع تابع لشركة القوة القابضة أحد الشركات التابعة والزميلة لشركة أعيان العقارية.

البدأ بإدارة مشاريع مصر العقارية لكل من مارفل سيتي وهو في التجمع الخامس مقابل الجامعه الأمريكيه ومشروع غرين ويفز ومشروع الخمايل وهي مشاريع مملوكة لشركة أعيان للإجاره والإستثمار.

أما بالنسبة للمشاريع قيد التنفيذ، حصل مشروع ”يال مول“ بمنطقة الفحيحيل على كافة التراخيص اللازمة ومنها أعلى نسبة ترخيص تجاري خارج مدينة الكويت وهو بمرحلة الحفر وجاري الترتيب للبدء في المرحلة الثانية من المشروع.

واصلت شركة عنان للتمويل العقاري التي واصلت نشاط التمويل واستطاعت تحقيق ربحية جيدة في 2011 بلغت 3.6 مليون دك ، كما حافظت الشركة على سيولتها وعلى تخفيض مديونيتها لتصل الى مستوى مناسب مع حقوق المساهمين الذي سيكون له أفضل الأثر على الربحية في الاعوام القادمة . وعلى صعيد النظرة المستقبلية لعام 2012، تتطلع شركتكم الى مواصلة العمل على ذات النهج الاستراتيجي لرفع الكفاءة التشغيلية للمشاريع وتعزيز التدفقات النقدية، كما أننا مؤهلين لاقتناص الفرص الجذابة في القطاعات العقارية المختلفة سواء على الصعيد المحلي أو الإقليمي والتي تتوافق مع رؤيتنا المتحفظة وسياستنا على صعيد الحوكمة وإدارة المخاطر. أخذين بعين الاعتبار مراعاة أحكام الشريعة الاسلامية السمحاء، ورفد عجلة التنمية في دولة الكويت.

ومن منطلق إيمان شركة أعيان العقارية بمسؤوليتها تجاه المجتمع والتطلع إلى القيام بدورها في خدمة الأغراض الإنسانية وتحقيق التنمية المجتمعية ، فقد قامت الشركة بتنظيم حملة للتبرع بالدم بالتعاون مع بنك الدم المركزي والتي كانت بعنوان (كن عوناً وتبرع) ، وقد شهدت الحملة إقبال كبير تجاوز الحد المتوقع حيث تتبع حملة التبرع بالدم من مبدأ التعاون والتكاتف الذي حث عليه ديننا الإسلامي الحنيف وترسيخ لصورة العمل التطوعي الذي تبنى عليه المجتمعات المتحضرة.

وبهذه المناسبة ، أدعو الله سبحانه وتعالى أن يحفظ دولة الكويت، ويسدد خطى قائدنا وأمير الكويت صاحب السمو الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح حفظه الله ورعاه، وولي عهده الامين صاحب السمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح، وأن يعينهم الله على مواصلة العمل للارتقاء بلدنا الحبيب الى أعلى المراتب.

وأنتهز هذه الفرصة لأتوجه بخالص شكري وامتناني لمساهمين الشركة الكرام لثقتهم الكبيرة ودعمهم المتواصل لمجلس الإدارة والإدارة التنفيذية للشركة، كما أتقدم بالشكر الى أعضاء الهيئة الشرعية في شركة شوري، وأعضاء مجلس الإدارة وجميع العاملين فيها ، سائلاً الله تعالى أن يسدد خطانا ويوفقنا لما فيه تقدم الشركة وازدهارها.



تقرير هيئة الرقابة الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله رب العالمين،

والصلاة والسلام على سيدنا محمد وآله وصحبه

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 المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011 م وذلك لإبداء رأي عما إذا كانت الشركة قد التزمت بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية وفقاً للفتاوى والقرارات والإرشادات المحددة التي أصدرناها.

إن إدارة الشركة مسؤولة عن الالتزام بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية في جميع أعمالها، كما تقع عليها مسؤولية التأكد من ذلك، أما مسؤوليتنا فتتحدد في إبداء رأي مستقل عن مدى التزام الشركة بأحكام الشريعة الإسلامية بناءً على مراقبتنا وتقديم تقرير لكم بذلك، ولقد قمنا بمراقبتنا التي تضمنت فحص العقود والإجراءات المتبعة من المؤسسة على أساس اختيار كل نوع من أنواع العمليات، كما قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا 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 المنتهية في 31 ديسمبر 2011 م التي اطلعنا عليها قد تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

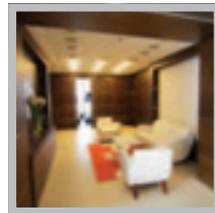
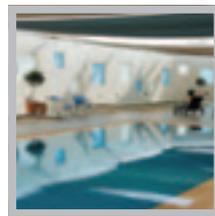
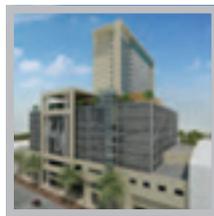
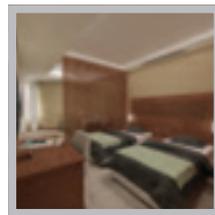
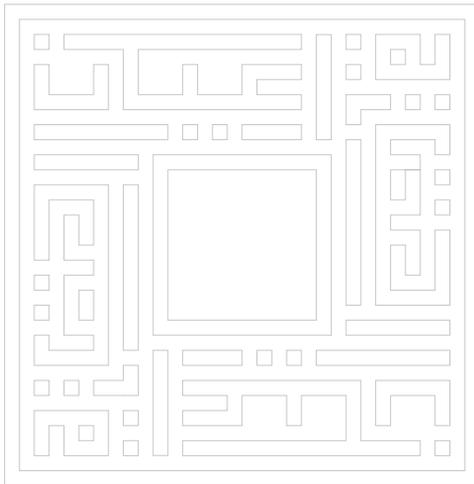
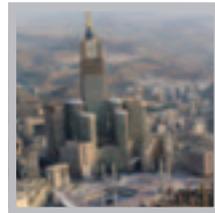
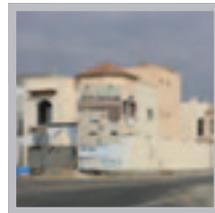
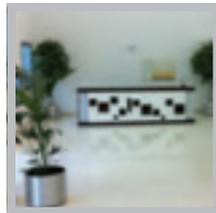
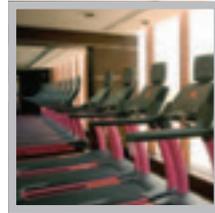
نسأل الله العليّ القدير أن يحقق لنا الرشاد والساداد.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،

شركة شوري للاستشارات الشرعية

عبدالستار علي القطان





مشاريعنا:

ديار الفنطاس السكني – الكويت

مشروع يال مول – الكويت

معهد ستريج الصحي – الكويت

مشروع ديار جدة – المملكة العربية السعودية

مشروع برج هاجر – المملكة العربية السعودية

مشروع فندق المدينة الجديد – المملكة العربية السعودية

مارفل سيتي – جمهورية مصر العربية

جرين ويفز – جمهورية مصر العربية

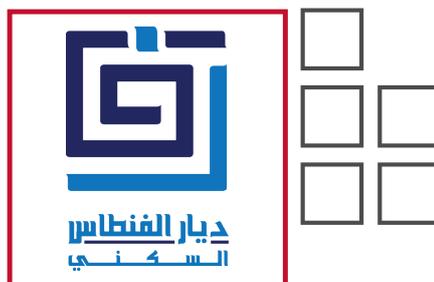


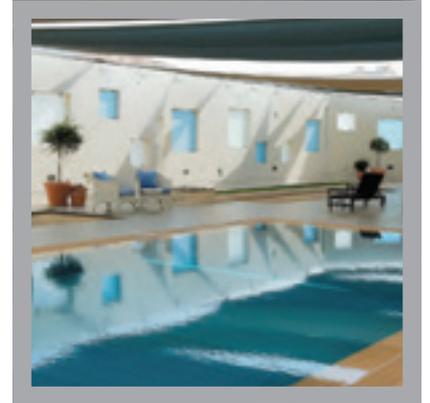
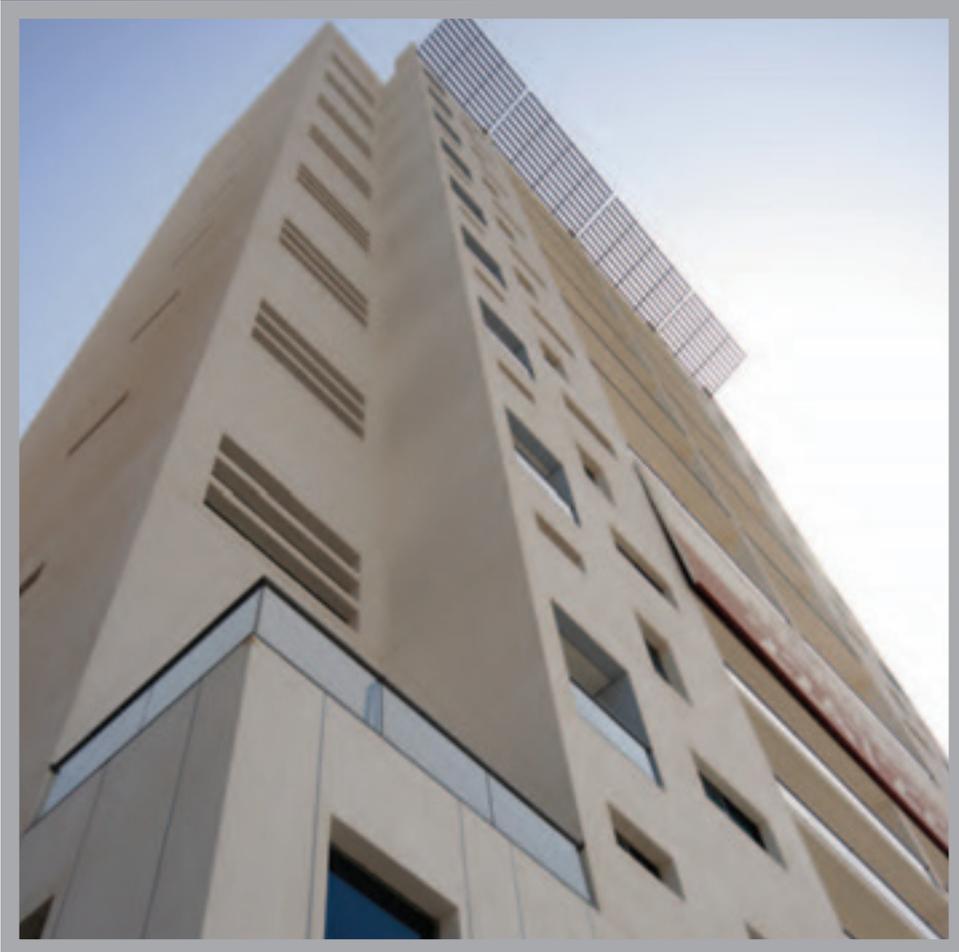
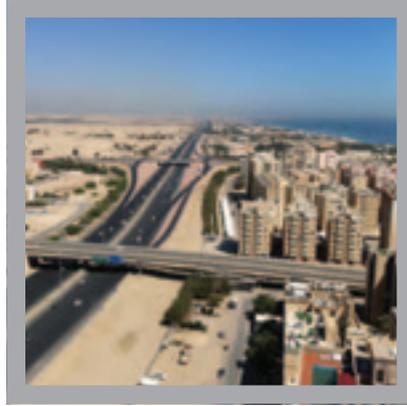
ديار الفنتاس السكني الكويت

يقع المشروع في منطقة الفنتاس على طريق الفحيحيل السريع مباشرة، كما تتمتع الأدوار العليا من المشروع بإطلالة بانورامية وذلك لكونه أعلى الأبراج السكنية في منطقة الفنتاس.

ويتكون مشروع ديار الفنتاس من 43 شقة، متوفرة بنظام الدوبلكس والنظام التقليدي، ويمتاز بمراقبه عالية الجودة والتي تضم حمام سياحة وحديقة مجهزة بألعاب الأطفال وصالة استقبال فاخرة للضيوف وسرداب مخصص لمواقف السيارات وخدمات الانترنت والحراسة على مدار الساعة وكاميرات المراقبة والصيانة المنتظمة.

وقد تم تأجير كافة الوحدات السكنية في المشروع حيث تبلغ نسبة الإشغال 100%.





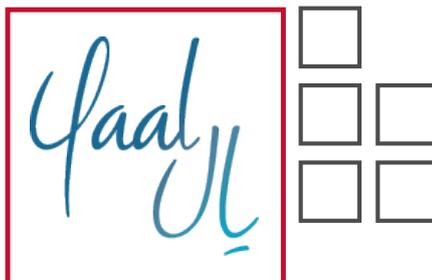


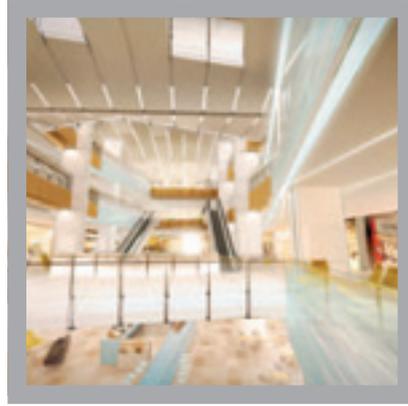
مشروع يال مول الكويت

يتميز المشروع بموقعه الاستراتيجي في قلب منطقة الفحيحيل، جنوب دولة الكويت، مقابل مجمع المنشر وبالقرب من المجمع الكوت التجاري. ويمتد على مساحة أرض تبلغ 7183 متر مربع ويطل على شارعين. وتعد منطقة الفحيحيل من المناطق الاستراتيجية الواعدة في المرحلة المقبلة وذلك مع تطوير العديد من المناطق السكنية الجديدة في جنوب دولة الكويت.

ويضم تصميم المشروع برج مكاتب بارتفاع 20 دورا، وبيجمالي مساحة تأجيرية تبلغ 14,216 متر مربع، ومجمع تجاري ومساحات تجارية تبلغ 19,014 متر مربع، ومساحات تجارية في السرداب تبلغ 6,885 متر مربع، ومواقف سيارات بطاقة استيعابية تكفي لـ 650 سيارة.

وقد تم استكمال كافة أعمال التصميم للمشروع واستصدار كافة التراخيص الأولية اللازمة لبدء العمل، حيث مُنح المشروع ترخصا بأعلى نسبة مباني تجارية خارج مدينة الكويت، لتبلغ نسبة البناء المرخصة 240%.



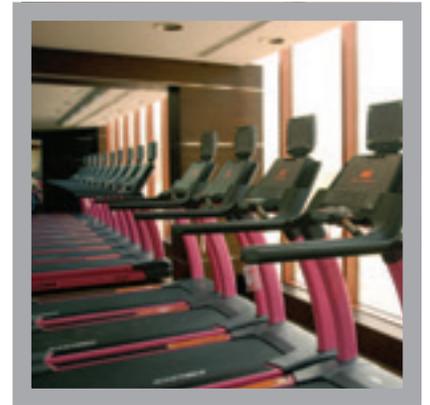
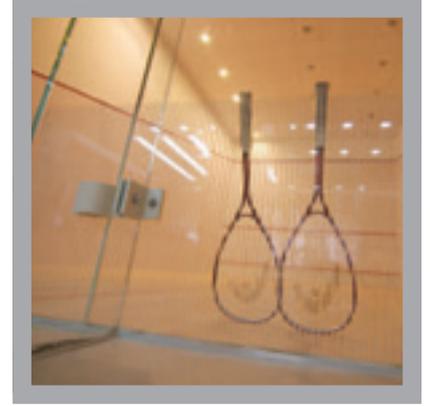
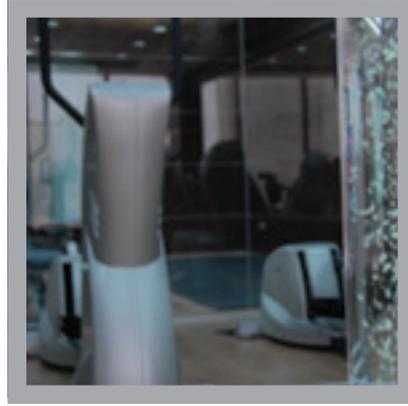




معهد ستريتج الصحي الكويت

يقع المشروع في منطقة السالمية على مساحة تتجاوز 3000 متر مربع لقسمي الرجال وقسم منفصل للنساء، وهو أحد مشاريع شركة القوة القابضة أحد الشركات التابعة والزميلة لشركة أعيان العقارية وتمتلك شركة ألومبيا للمستلزمات الرياضية وهي شركة متخصصة في بيع المعدات الرياضية وصيانتها.

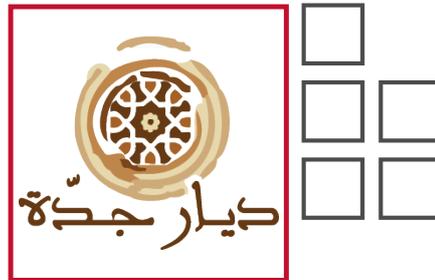


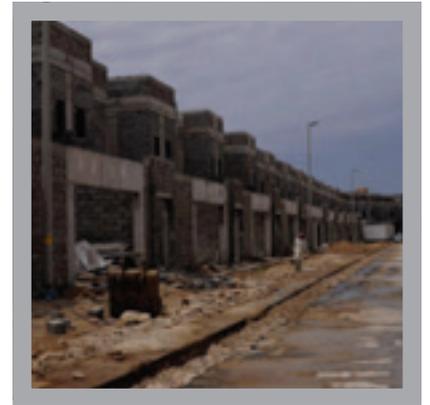
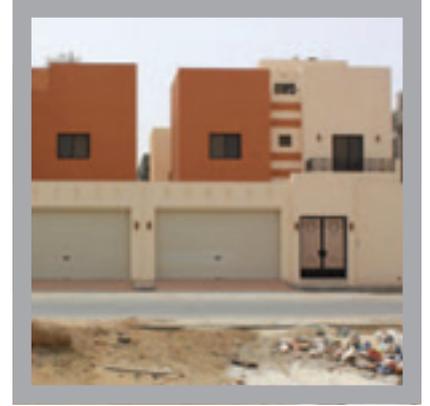




مشروع ديار جدة المملكة العربية السعودية

يقع المشروع في قلب مخطط العليا، أحد أحدث وأرقى الأحياء الجديدة في شمال مدينة جدة. ويتكون المشروع من 108 وحدات سكنية بنظام الدوبلكسات المنفصلة والمتصلة، ومساحات 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 المستهدفة وذلك تجاوبا مع الطلب الكبير على العقارات السكنية في المملكة العربية السعودية، كما أن يتمتع بموقع استراتيجي في مخطط العليا حيث تحيط به العديد من المجمعات التجارية والخدمات العامة القريبة وقد تم البيع لبلوك 19 وجاري التشطيب لبعض الفلل لبلوك 18.

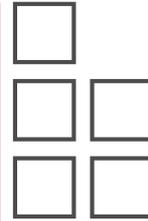






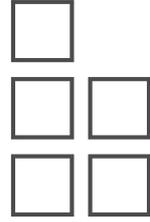
برج هاجر المملكة العربية السعودية

يقع المشروع في قلب مدينة مكة بإطلالة على الحرم الشريف، مما يجعله الوجهة المفضلة والمريحة لزوار مدينة مكة من حجاج ومعمرين. وتملك شركة أعيان العقارية المشروع بالشراكة مع شركاء استراتيجيين، حيث تبلغ حصتها 31.5% من إجمالي قيمة المشروع البالغة 120 مليون دينار كويتي. ويوفر برج هاجر خيارات متنوعة تضم شقق سكنية وغرف فندقية وهوتل تحت إدارة فنادق موفينبيك العالمية.



مشروع فندق المدينة الجديد المملكة العربية السعودية

يقع المشروع في المدينة المنورة وهو عبارة عن فندق وتسيير أعمال الإنشاء في المشروع حسب المخطط، حيث تم الانتهاء من الهيكل الأسود، والبدء بأعمال التشطيب. ومن المتوقع استكمال العمل في المشروع بشكل نهائي في يونيو 2012، وقد تم إختيار المليونير العالمية لإدارة الفندق.



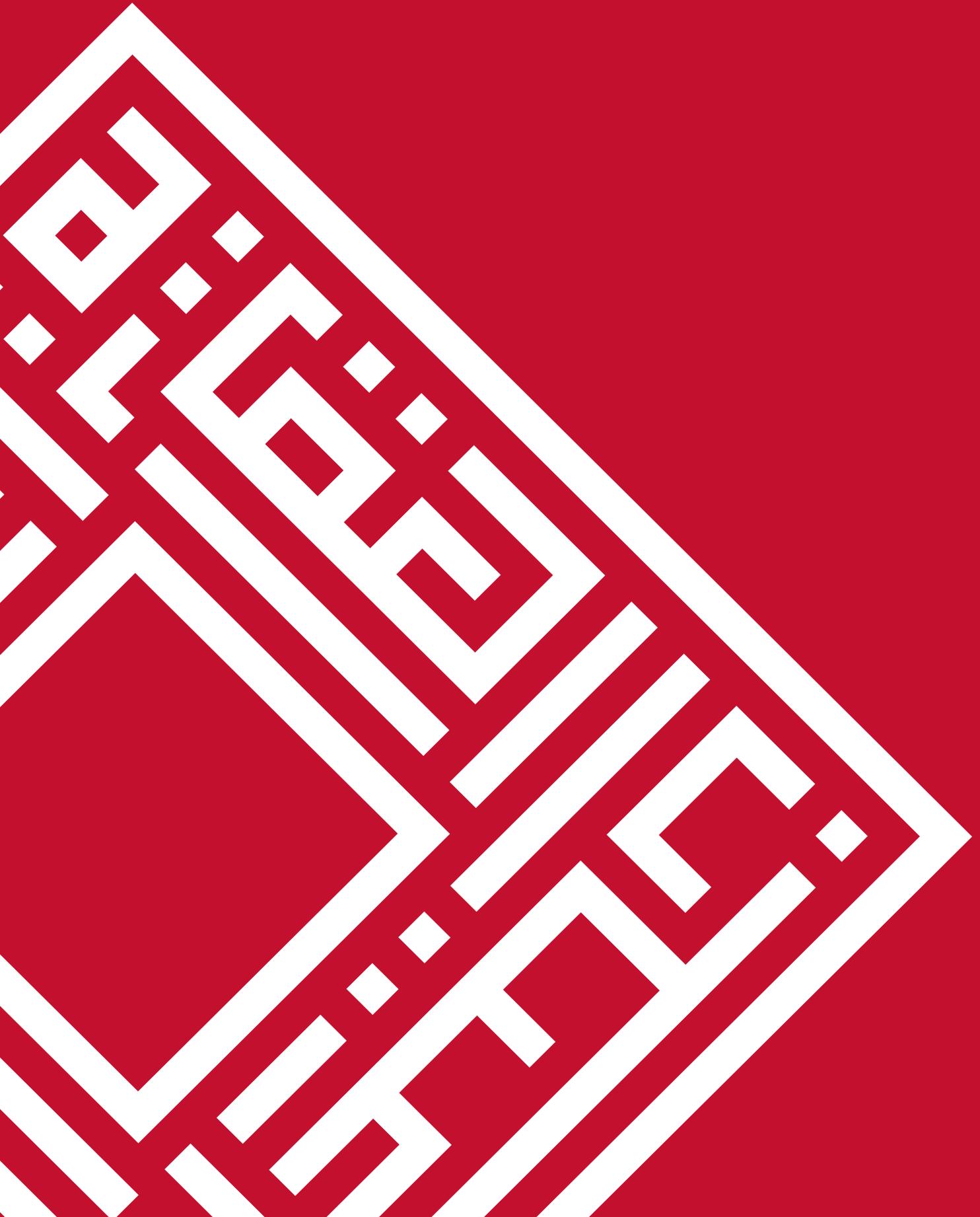


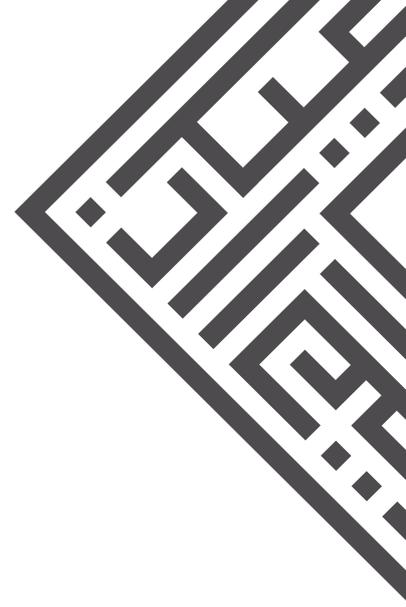
مارفل سيتي جمهورية مصر العربية

يتمتع المشروع بموقع مميز في مدينة القاهرة الجديدة ويقع مباشرة أمام البوابة الرئيسية للجامعة الأمريكية الجديدة بالقرب من محور شارع 90. وتبلغ مساحته الإجمالية حوالي 50,840 متر مربع، وهو عبارة تجمع سكني فاخر بتصميم معاصر يضم 5 مباني سكنية ونادي اجتماعي خاص بمالكي الوحدات و مركز تجاري ضخم ملحق بالمشروع.









شركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
وشركاتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2011



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة مساهمي
شركة أعيان العقارية ش.م.ك (مقفلة)

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2011 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات 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 أخطاء مادية.

يشتمل التدقيق على تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق حول المبالغ والإفصاحات التي تتضمنها البيانات المالية المجمعة. تستند الإجراءات المختارة إلى تقدير مراقبي الحسابات، بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت تلك الأخطاء بسبب الغش أو الخطأ. عند تقييم هذه المخاطر، يأخذ مراقبو الحسابات في الاعتبار أدوات الرقابة الداخلية المتعلقة بإعداد الشركة 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 للشركة. ويشتمل التدقيق أيضاً على تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة وصحة التقديرات المحاسبية الهامة التي أجرتها الإدارة، وكذلك تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا 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 2011 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن 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، وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن كافة المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسيماً وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.



د. سعود الحميدي
سجل مراقبي الحسابات رقم ٥١ فئة أ
د. سعود الحميدي وشركاه
عضو في بيكر تلي العالمية



وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم ٦٨ فئة أ
من العيبان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

28 مارس 2012

الكويت



بيان الدخل المجمع

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

2010	2011	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
-	7,605,652		الإيرادات
-	(7,358,613)		بيع عقارات للمتاجرة
-	247,039		تكلفة بيع عقارات للمتاجرة
4,699,353	4,520,148		ربح بيع عقارات للمتاجرة
77,723	450,952		إيرادات تمويل إسلامي
257,337	108,225		إيرادات إيجار
(1,704)	694		أتعاب إدارة
(6,124)	-		أرباح (خسائر) من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
69,917	121,226		خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
1,429,764	(408,783)	8	ربح بيع عقارات استثمارية
246,545	(89,447)	9	(خسائر) أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
522,321	98,371		حصة في نتائج شركات زميلة
280,490	175,519		إيرادات مرابحة
19,050	7,630		إيرادات ودائع استثمارية
7,594,672	5,231,574		إيرادات أخرى
			المصروفات
2,610,285	2,560,352		تكاليف تمويل
1,297,848	1,258,214		تكاليف موظفين
850,500	787,330		مصروفات إدارية
637,287	-		مصروفات ما قبل التشغيل لشركة تابعة مجمعة حديثاً
-	538,258		خسائر انخفاض قيمة مديني تمويل إسلامي
367,015	9,153	6	خسائر الانخفاض في قيمة عقارات للمتاجرة
143,850	12,150		خسائر الانخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع
-	12,335		خسارة تحويل عملات أجنبية
5,906,785	5,177,792		
1,687,887	53,782		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(48,130)	(1,730)		ضريبة دعم العمالة الوطنية
(20,000)	-		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,619,757	52,052		ربح السنة
			الخاص بـ:
1,857,945	67,462		مساهمي الشركة الأم
(238,188)	(15,410)		الحصص غير المسيطرة
1,619,757	52,052		
4.7 فلس	0.2 فلس	3	ربحية السهم الأساسية والمخفضة - الخاصة بمساهمي الشركة الأم

بيان الدخل الشامل المجمع

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

2010	2011
دينار كويتي	دينار كويتي
1,619,757	52,052
(168,521)	(36,534)
6,124	-
143,850	12,150
(18,547)	(24,384)
1,601,210	27,668
1,839,398	43,078
(238,188)	(15,410)
1,601,210	27,668

ربح السنة

إيرادات شاملة أخرى

التغير في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع

خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع

خسائر الانخفاض في قيمة استثمارات متاحة للبيع

خسائر شاملة أخرى للسنة

إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة

الخاص بـ:

مساهمي الشركة الأم

الحصص غير المسيطرة



بيان المركز المالي المجموع

في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

2010	2011	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
			عقار ومعدات
304,469	238,701		استثمارات متاحة للبيع
2,341,813	2,304,537	7	عقارات استثمارية
28,453,816	28,260,175	8	استثمار في شركات زميلة
16,624,099	16,534,652	9	مدينو تمويل إسلامي
10,338,855	4,086,005	5	
58,063,052	51,424,070		
			موجودات متداولة
			عقارات للمتاجرة
13,143,832	16,250,903	6	مدينو تمويل إسلامي
35,224,931	41,782,338	5	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
1,715,259	543,124	17	مدينون ومدفوعات مقدماً
646,872	591,256		استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
5,890	3,185		ودائع استثمارية
17,226,265	2,000,000	4	نقد وأرصدة لدى البنوك
12,534,046	9,464,655		
80,497,095	70,635,461		
138,560,147	122,059,531		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
			رأس المال
37,699,982	39,584,981	12	علاوة إصدار أسهم
22,742,515	22,742,515		أسهم خزينة
(189,609)	(270,786)	13	احتياطي قانوني
3,706,744	3,713,663	14	احتياطي عام
2,522,549	2,529,468	14	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
(89,568)	(113,952)		أرباح محتفظ بها
3,870,756	1,944,968		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
70,263,369	70,130,857		الحصص غير المسيطرة
1,347,650	1,332,240		إجمالي حقوق الملكية
71,611,019	71,463,097		مطلوبات غير متداولة
			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
230,853	328,732	17	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
-	450,212		دائنو تورق
4,616,338	14,905,921	10	
4,847,191	15,684,865		
			مطلوبات متداولة
			دائنو تورق
57,302,444	31,562,982	10	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
683,287	33,894	17	مطلوبات أخرى
4,116,206	3,314,693	11	
62,101,937	34,911,569		
66,949,128	50,596,434		
138,560,147	122,059,531		

يوسف يعقوب العمر
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

منصور حمد المبارك
رئيس مجلس الإدارة

بيان التدفقات النقدية المجمع

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١١

2010	2011	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,687,887	53,782		أنشطة التشغيل
187,097	151,264		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(275,110)	(175,519)		تعديلات لـ:
1,704	(694)		استهلاك
6,124	-		إيرادات ودائع استثمارية
(69,917)	(121,226)		(أرباح) خسائر من استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(1,429,764)	408,783	8	خسائر محققة من بيع استثمارات متاحة للبيع
(246,545)	89,447	9	ربح بيع عقارات استثمارية
(522,321)	(98,371)		خسائر (أرباح) غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
143,850	12,150		حصص في نتائج شركة زميلة
2,610,285	2,560,352		إيرادات مرابحة
2,093,290	2,879,968		خسائر انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
			تكاليف تمويل
			التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
261,114	55,615		موجودات أخرى
9,052,367	(304,557)		مدينو تمويل إسلامي
1,123,001	(3,107,071)		عقارات للمتاجرة
1,395,063	(701,965)		مطلوبات أخرى
13,924,835	(1,178,010)		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة التشغيل
			أنشطة الاستثمار
(101,300)	(85,496)		شراء عقار ومعدات
(12,000,000)	(2,000,000)		ودائع استثمارية مودعة
-	17,226,265		تصفية وودائع استثمارية
(103,000)	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
32,229	743		المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
(3,426,139)	(2,684,032)		إضافات إلى عقارات استثمارية
1,100,000	2,590,116		المحصل من بيع عقارات استثمارية
(28,125)	-	9	إضافات لاستثمار في شركات زميلة
112,500	-	9	المحصل من بيع جزء من استثمار في شركات زميلة
207,901	-	9	توزيعات أرباح مستلمة من شركة زميلة
2,530,074	1,172,135		صافي الحركة في المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة
(307,830)	(199,181)		صافي الحركة في المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة
797,431	273,890		إيرادات مرابحة وودائع استثمارية مستلمة
(11,186,259)	16,294,440		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(994,238)	(5,369,398)		شراء أسهم خزينة
776,370	5,193,808		المحصل من بيع أسهم خزينة
(1,664,195)	(18,010,231)		صافي الحركة في دائني توريق
(1,882,063)	(18,185,821)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
856,513	(3,069,391)		(النقص) الزيادة في النقد والأرصدة لدى البنوك
11,677,533	12,534,046		النقد والأرصدة لدى البنوك في 1 يناير
12,534,046	9,464,655		النقد والأرصدة لدى البنوك في 31 ديسمبر

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

٣١ ديسمبر ٢٠١١

1. الأنشطة

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة لشركة أعيان العقارية ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة) للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 وفقاً لقرار مجلس الإدارة بتاريخ 28 مارس 2012. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

إن الشركة الأم هي شركة مساهمة كويتية مسجلة في الكويت. تتضمن أنشطة المجموعة المتاجرة في العقارات وإدارتها وتمويلها والأنشطة المتعلقة بها. تتم جميع أنشطة المجموعة وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية السمحة، طبقاً لما تعتمده هيئة الفتوى والرقابة الشرعية للشركة الأم. إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة أعيان للإجارة والاستثمار ش.م.ك. (مقفلة) (الشركة الأم الكبرى).

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

2. السياسات المحاسبية العامة

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 باستثناء قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وفقاً للقيمة العادلة.

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

2.2 أساس التجميع

تتضمن هذه البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة كما في 31 ديسمبر 2011.

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 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.

تتعلق الخسائر في الشركة التابعة بالحصص غير المسيطرة حتى لو أدت إلى رصيد عجز. يتم المحاسبة عن التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كعمالة حقوق ملكية. يتم توزيع الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى لو كانت النتائج رصيد عجز. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

تستبعد موجودات (بما في ذلك الشهرة) ومطلوبات الشركة التابعة.

تستبعد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.

تستبعد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية.

تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.

تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.

تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.

تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، متى كان ذلك مناسباً.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2011

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.2 أساس التجميع (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركة التابعة المجمعة:

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية الفعلية %		الأنشطة الرئيسية
		2011	2010	
مملوكة مباشرة من خلال الشركة الأم				
شركة ركاز العقارية ذ.م.م.	البحرين	100%	100%	التجارة في عقارات
شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)	الكويت	100%	100%	تمويل عقارات
شركة عين الكويتية العقارية المحدودة ذ.م.م.	السعودية	100%	100%	التجارة 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%	التجارة في عقارات
شركة بوابة أملاك العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	التجارة في عقارات
شركة بوابة أملاك الكويت العقارية ذ.م.م.	الكويت	100%	100%	التجارة في عقارات
شركة عنان العقارية (ملكية فردية)	البحرين	100%	100%	التجارة في عقارات
شركة عنان السعودية العقارية ذ.م.م.	السعودية	100%	100%	التجارة في عقارات
مملوكة مباشرة 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

تمتلك الشركة الأم حالياً 60% من أسهم شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة) ويحتفظ بالأسهم المتبقية باسم أمناء نيابة عن الشركة الأم. وقد أكد الأمناء كتابةً بأن الشركة الأم هي المالك المستفيد من الأسهم في الشركات التابعة.

يتم عند التجميع استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات والأرباح غير المحققة بين شركات المجموعة بالكامل.

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

معيار المحاسبة الدولي 24 معاملات الطرف ذي علاقة (تعديل)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً على معيار المحاسبة الدولي 24 والذي يوضح تعريف الطرف ذي علاقة. تركز التعريفات الجديدة على الرؤية المتماثلة للعلاقات مع الطرف ذي علاقة كما يبين الظروف التي يمكن فيها للموظفين وموظفي الإدارة العليا أن يؤثروا على علاقة الطرف ذي علاقة بالمنشأة. إضافةً إلى ذلك، يقدم التعديل إعفاءً من متطلبات الإفصاح العامة للطرف ذي علاقة حول المعاملات مع الحكومة والشركات التي تسيطر عليها نفس الحكومة أو تمارس عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً كمنشأة تقوم بإعداد تقارير. إن تطبيق التعديل لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض (تعديل)

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية تعديلاً ينقح تعريف الالتزام المالي في معيار المحاسبة الدولي 32 حتى يمكن المنشآت من تصنيف إصدار الحقوق وبعض الخيارات أو الكفالات كأدوات حقوق ملكية. يسري التعديل على الحالات التي يتم فيها إعطاء الحقوق حسب الحصة إلى كافة المالكين الحاليين من نفس الفئة لأدوات حقوق الملكية غير المشتقة بالمنشأة، أو حيازة عدد ثابت من أدوات حقوق ملكية المنشأة مقابل مبلغ ثابت بأي عملة. إن التعديل لم يكن له أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للشركة حيث لا يوجد لدى الشركة هذه الفئات من الأدوات.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.3 التغييرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية في مايو 2010 المجموعة الثالثة من التعديلات على بعض المعايير حيث يهدف بصورة رئيسية إلى إزالة حالات عدم التوافق وتقديم التوضيحات حول نصوص هذه المعايير. توجد أحكام انتقالية منفصلة لكل معيار. لقد نتج عن تطبيق التعديلات التالية تغييرات في السياسات المحاسبية، ولكن ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال
- المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات
- معيار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال: لقد تم تعديل خيارات القياس المتوفرة للحصص غير المسيطرة. إن بنود الحصص غير المسيطرة التي تمثل حصة الملكية الحالية التي تعطي مالكيها الحق في حصة نسبية في صافي الموجودات عند التصفية هي فقط التي يتم قياسها بقيمتها العادلة أو بالحصة النسبية في أدوات الملكية الحالية لصافي الموجودات المحددة للشركة المشترية. ويتم قياس كافة البنود الأخرى بقيمتها العادلة في تاريخ الحيابة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية - الإفصاحات

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

معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

يوضح التعديل أنه يجوز للمنشأة اختيار عرض تحليل كل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى قد يدرج ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية أو الإفصاحات حول البيانات المالية المجمعة. تقدم المجموعة هذا التحليل في بيان الدخل الشامل المجمع.

إن التعديلات الأخرى الناتجة عن تحسينات المعايير الدولية للتقارير المالية على المعايير التالية لم يكن لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 3 دمج الأعمال - (مكافآت المدفوعات بالأسهم غير المستبدلة والمستبدلة بصورة اختيارية و كيفية معاملتها محاسبياً ضمن دمج الأعمال).

- معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة
- معيار المحاسبة الدولي 34 البيانات المالية المرحلية
- تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 19 سداد المطلوبات المالية مع أدوات حقوق الملكية

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير الصادرة ولكن لم يسر مفعولها بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إن هذه المعايير هي تلك المعايير الصادرة والتي تتوقع المجموعة بصورة معقولة أن يكون لها تأثير على الإفصاحات والمركز والأداء المالي عند تطبيقها في المستقبل. تعتمزم المجموعة تطبيق تلك المعايير عند سريان مفعولها.

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 إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») كأرباح أو خسائر في فترة مستقبلية (على سبيل المثال، عند الاستبعاد أو التسوية) بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2011

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

معييار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المستقلة (معدل كما في 2011)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعييار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، ما يتبقى من معيار المحاسبة الدولي 27 يقتصر على المحاسبة عن الشركات التابعة والشركات التي تخضع لسيطرة مشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المستقلة. لا تقوم المجموعة بعرض بيانات مالية مستقلة. يسري هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

معييار المحاسبة الدولي 28 استثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (معدل كما في 2011)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعييار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، تم تعديل اسم معيار المحاسبة الدولي 28 إلى معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة وبين تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في شركات المحاصة بالإضافة إلى الشركات الزميلة. يسري هذا التعديل على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعييار الدولي للتقارير المالية 7 الأدوات المالية: الإفصاحات - متطلبات الإفصاحات المحسنة للاستبعاد

يتطلب المعيار المعدل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية المجمعة للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الموجودات التي لم يتم استبعادها والمطلوبات المرتبطة بها. إضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار السيطرة على الموجودات المستبعدة 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 للمجموعة. يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2011.

المعييار 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 المالية 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. سوف تقوم المجموعة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمراحل الأخرى، عند الإصدار، لعرضها بصورة شاملة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015.

المعييار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة

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

يقدم المعيار نموذج رقابة ينطبق على كافة المنشآت بما في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة. سوف تتطلب التغييرات المقدمة من خلال المعيار الدولي للتقارير المالية 10 من الإدارة أن تقوم بممارسة أحكاماً هامة لتحديد الشركات التي تسيطر عليها، ولذا، يتطلب تجميعها من قبل الشركة الأم بالمقارنة بالمتطلبات التي كانت في معيار المحاسبة الدولي 27.

يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.4 معايير صادرة ولكن لم تسر بعد (تتمة)

المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 11 محل معيار المحاسبة الدولي 31 حصص في شركات محاصة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 13 - المنشآت التي تخضع للسيطرة المشتركة. المساهمات غير النقدية من أطراف شركات المحاصة.

يستبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 11 خيار المحاسبة عن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة باستخدام التجميع المناسب. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات التي تخضع للسيطرة المشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. لن يكون لتطبيق هذا المعيار تأثير على البيانات المالية للمجموعة. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 12: الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 كافة الإفصاحات الموجودة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 27 التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة وكذلك كافة الإفصاحات المتضمنة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 31 ومعيار المحاسبة 28. تتعلق هذه الإفصاحات بحصص المنشأة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والمنشآت المهيكلة. وهناك عدد من الإفصاحات الجديدة مطلوبة أيضاً. يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

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

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة

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 الإسلامي 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 الاستشارات والإدارة عندما يتم تقديم الخدمات.
- تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.
- 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 بعبارة أو إنشاء الأصل، الذي يستغرق بالضرورة فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو يبيعه يتم رسملتها 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.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 مخاطر ومزايا الملكية في تلك الموجودات أو عندما لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الملكية وعندما لا يكون لها أي سيطرة على الأصل أو جزء منه. ولا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإغفاء من الالتزام المحدد في العقد أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة في حالة الموجودات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. 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 المعتادة» يتم تسجيلها على أساس تاريخ المتاجرة أي في التاريخ الذي تلتزم فيه الشركة بشراء أو بيع الأصل. إن مشتريات أو مبيعات الطرق المعتادة هي مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الموجودات خلال إطار زمني يتم تحديده عموماً بالنظم أو بالعرف في الأسواق.

النقد والنقد المعادل

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

ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حساب استثماري لدى بنك إسلامي. 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».

مدينو تمويل إسلامي

يتعلق مدينو التمويل الإسلامي 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 التعاقدى 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 مباشرةً بالتكلفة زائداً معدل ربح متفق عليه.

استثمارات متاحة للبيع

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

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

تصنف المجموعة الاستثمارات عند التحقق المبدئي كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب.

بعد التحقق المبدئي، يُعاد قياس الاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل بالقيمة العادلة مع إدراج كافة التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل 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:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.

مطلوبات أخرى

يتم قيد المطلوبات عن مبالغ ستدفع في المستقبل لقاء بضائع أو خدمات تم تسليمها، 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.

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة فقط بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة ونسوي المجموعة السداد على أساس الصافي.

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.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 استبعادها. 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 الحيافة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيافة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة 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 الحصص في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيافة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

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

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيافة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقرر 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)

2.5 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 بالتكلفة زائداً تغيرات بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة ناقصاً أي انخفاض في القيمة. يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج شركاتها الزميلة. 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 القيمة العادلة للشركة الزميلة وتكلفة الحيازة 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.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

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 الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندئذ يتم تقييم قيمته الممكن استرداده كجزء من وحدة إنتاج النقد المتعلقة بها. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما (أو الوحدة المنتجة للنقد) عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد) قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. 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 الوحدة المنتجة للنقد). 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 دليل 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 استرداده. 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 إلى طول فترة خدمة الموظفين. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1٪ من ربح السنة وفقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006، ويتم تحميل المصروف إلى بيان الدخل المجموع.

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 5, 2٪ 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 لاحتساب 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 استثناءه من ربح السنة عند تحديد حصة المؤسسة.

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية (تتمة)

العملات الأجنبية

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

يتم 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 وطبقاً لطريقة التكلفة يتم إدراج تكلفة الأسهم المشتراة في حساب مقابل ضمن حقوق 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

تمثل القيمة العادلة المبلغ الذي يمكن لقاءه مبادلة أصل أو تسوية التزام بين أطراف مطلعة وراغبة في معاملة تجارية بحتة. بالتالي فقد تظهر فروق بين تقديرات القيمة الدفترية والقيمة العادلة.

يقوم تعريف القيمة العادلة بافتراض أن المجموعة مستمرة في أعمالها دون أن تكون هناك نية أو ضرورة لتقليص نطاق أعمالها بصورة جوهرية أو الاضطلاع بمعاملة على أساس شروط مجحفة.

استثمارات متاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاجر بها في أسواق مالية منظمة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى أسعار الشراء المعروضة بسوق الأوراق المالية في نهاية الأعمال بتاريخ بيان المركز المالي.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها أسعار شراء سوقية معروضة، يتم عمل تقدير معقول للقيمة العادلة بالرجوع إلى معاملات تجارية بحتة حديثة بالسوق أو مضاعف الربحية أو مضاعف الربحية الخاص بقطاع أعمال ما أو إلى قيمة تستند إلى شركة عامة مماثلة مدرجة تمارس نشاط مماثل أو استناداً إلى التدفقات النقدية المتوقعة للاستثمار أو قاعدة صافي الأصل الحالية للاستثمار. تأخذ تقديرات القيمة العادلة في الحسبان موقفات السيولة وتحديد أي انخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات التي لا يوجد لها مقاييس للقيمة العادلة موثوق منها والتي يتعذر الحصول على معلومات حول القيمة العادلة لها يتم إدراجها بالتكلفة المبدئية ناقصاً انخفاض القيمة.



2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية يتم تأييد القيمة العادلة بمؤشرات أسعار السوق ويتم إجراء التقييم من قبل مقيمين مستقلين الحاصلين على مؤهلات مهنية معترف بها ولهم خبرة بالحديث في موقع وفئة العقار الاستثماري المقيم.

موجودات ومطلوبات مالية أخرى

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى تحدد القيمة العادلة بناء على التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة وتقديرات الإدارة للمبلغ النقدي الذي يمكن لقاؤه مبادلة تلك الموجودات في معاملة تجارية بحتة أو تسوية التزام لإرضاء الدائنين.

الأحكام المحاسبية

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 اتخاذ قرار بشأن حيازة موجودات مالية سواء كان يجب تصنيفها كأدوات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الأدوات كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل إذا تم حيازتها لغرض تحقيق ربح على المدى القريب.

إن تصنيف الاستثمارات كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الاستثمارات وعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها للمتاجرة ولكن لها قيم عادلة متوفرة وعندما تدرج التغيرات في القيمة العادلة كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، فإن هذه الاستثمارات تصنف كاستثمارات مدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

تصنيف العقارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار معين سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار استثماري أو عقار قيد التطوير.

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:

2. السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

2.5 ملخص السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عدم التأكد من التقديرات (تتمة)

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 بالمدلات الحالية المطبقة للبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

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

تقييم العقارات الاستثمارية

يتم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية استناداً إلى تقييم من قبل مقيم مستقل لديه مؤهلات مهنية وخبرة ذات صلة معترف بها. ويستند تقييم العقارات الاستثمارية المحلية إلى متوسط تقييمات يتم الحصول عليها من مقيمين مستقلين اثنين على الأقل.

خسائر انخفاض القيمة من مديني تمويل إسلامي

تقوم المجموعة بالمراجعة بصورة دورية لمشكلة تسهيلات التمويل لتحديد ما إذا كان يجب أن يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. 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 أقل.

يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات للمتاجرة المستكملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحدد المجموعة 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. 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:

2010	2011	
1,857,945	67,462	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)
394,758,363	392,514,299	المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (سهم)
4.7	0.2	ربحية السهم الأساسية والمخفضة (فلس)

تم تعديل المتوسط الموزون لعدد الأسهم لسنة 2010 بتأثير أسهم المنحة المصدرة في عام 2011 (إيضاح 12).



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2011

4. ودائع استثمارية

تمثل الودائع الاستثمارية مبالغ مودعة في حسابات استثمارية لدى بنوك إسلامية محلية. تستحق هذه الودائع خلال شهر واحد من تاريخ الاستثمار والتي تجدد تلقائياً لفترة مماثلة. يتراوح معدل ربح الودائع الاستثمارية بين 8,0% و 6,1% (2010: 4,2%) سنوياً.

5. مدينو تمويل إسلامي

2010 دينار كويتي	2011 دينار كويتي	
51,258,474	51,242,870	مجمّل المبلغ
(4,861,578)	(4,003,159)	ناقصاً: إيرادات مؤجلة
<u>46,396,896</u>	<u>47,239,711</u>	
(833,110)	(1,371,368)	ناقصاً: انخفاض القيمة
<u>45,563,786</u>	<u>45,868,343</u>	
10,338,855	4,086,005	غير متداول
35,224,931	41,782,338	متداول
<u>45,563,786</u>	<u>45,868,343</u>	

6. عقارات للمتاجرة

تم تسجيل بعض العقارات التي تقع بالكويت وعمان، بقيمة دفترية بمبلغ 4,042,049 دينار كويتي (2010: 8,343,700 دينار كويتي) باسم أمناء أكدوا كتابةً أن المجموعة هي المالك المستفيد لحصة الملكية لهذه العقارات من خلال كتاب تنازل. تمثل القيمة الدفترية لتلك العقارات استثمار المجموعة في عقارات تخضع للسيطرة المشتركة تم حيازتها بموجب ترتيب شركة محاصة مع شركاء استثمار إستراتيجيين.

قامت المجموعة بتخفيض بعض العقارات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2011 بمبلغ 9,153 دينار كويتي (2010: 367,015 دينار كويتي).

7. استثمارات متاحة للبيع

2010 دينار كويتي	2011 دينار كويتي	
138,947	113,937	أوراق مالية مسعرة
454,362	454,362	أوراق مالية غير مسعرة
<u>1,748,504</u>	<u>1,736,238</u>	صناديق مدارة غير مسعرة
<u>2,341,813</u>	<u>2,304,537</u>	

7. استثمارات متاحة للبيع (تتمة)

يمثل هذا البند استثمارات غير مسعرة بمبلغ 454,362 دينار كويتي (2010: 454,362 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 وتعتمزم المجموعة الاحتفاظ بها على المدى البعيد. قامت الإدارة بإجراء مراجعة لاستثماراتها في أسهم غير مسعرة وذلك لتقييم ما إذا كان هناك انخفاض في قيمة هذه الاستثمارات. استناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة، ترى الإدارة عدم وجود حاجة إلى احتساب مخصص للانخفاض في القيمة كما في 31 ديسمبر 2011 (2010: لا شيء) فيما يتعلق بهذه الاستثمارات.

8. عقارات استثمارية

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
23,341,962	28,453,816	في 1 يناير
5,011,977	2,684,032	إضافات
(1,329,887)	(2,468,890)	مستبعادات
1,429,764	(408,783)	(خسائر) أرباح غير محققة من إعادة تقييم عقارات استثمارية
<u>28,453,816</u>	<u>28,260,175</u>	في 31 ديسمبر

يتم تصنيف العقارات الاستثمارية كما يلي:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
27,599,737	23,301,509	عقارات قيد التطوير
854,079	4,958,666	عقارات مطورة
<u>28,453,816</u>	<u>28,260,175</u>	

إن عقار بقيمة دفترية تبلغ 14,495,357 دينار كويتي (2010: 14,297,649 دينار كويتي) وهو عقار محتفظ به بصورة مشتركة مع شريك استثمار إستراتيجي.

إن القيمة الدفترية للعقارات يتم تحديدها استناداً إلى تقييمات تم إجرائها كما في 31 ديسمبر 2011 من قبل مقيمين عقاريين مستقلين متخصصين.

9. استثمار في شركات زميلة

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
16,669,830	16,624,099	في 1 يناير
28,125	-	إضافات
(112,500)	-	استبعاد جزء
(207,901)	-	توزيعات أرباح مستلمة خلال السنة
246,545	(89,447)	حصة في النتائج
<u>16,624,099</u>	<u>16,534,652</u>	في 31 ديسمبر



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2011

9. استثمار في شركات زميلة (تتمة)

فيما يلي تفاصيل الشركات الزميلة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية %		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2010	2011		
خدمات المجمعات السكنية	31.5%	31.5%	الكويت	شركة برج هاجر العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
شراء وبيع وتطوير العقارات والمباني	26.0%	26.0%	الكويت	شركة الجداف العقارية ش.م.ك. (مقفلة)
نادي صحي وخدمات معدات رياضية	45.0%	45.0%	الكويت	شركة القوة القابضة ش.م.ك. (قابضة)

يوضح الجدول التالي ملخص المعلومات المالية للاستثمار في شركة زميلة.

2010	2011
دينار كويتي	دينار كويتي
13,101,649	15,935,223
16,804,361	17,745,761
(4,018,600)	(1,867,921)
(9,933,311)	(15,948,411)
15,954,099	15,864,652
670,000	670,000
16,624,099	16,534,652
3,902,589	4,739,243
246,545	(89,447)

الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:

موجودات متداولة
موجودات غير متداولة
مطلوبات متداولة
مطلوبات غير متداولة
صافي الموجودات
الشهرة
الإجمالي
الحصة في إيرادات وأرباح الشركات الزميلة:
الإيرادات
(الخسارة) الربح

10. دائنو تورق

2010	2011
دينار كويتي	دينار كويتي
62,950,983	49,215,070
(1,032,201)	(2,746,167)
61,918,782	46,468,903
4,616,338	14,905,921
57,302,444	31,562,982
61,918,782	46,468,903

مجمّل المبلغ
ناقصاً: الربح المستحق المؤجل

غير متداول
متداول

يحمل دائنو تورق متوسط معدل ربح 0,6% تقريباً (2010: 3,7%) سنوياً.

تم الحصول على تسهيلات تمويل بمبلغ 41,436,637 دينار كويتي (2010: 42,431,869 دينار كويتي) مضمونة لقاء عقارات استثمارية بقيمة دفترية تبلغ 23,321,508 دينار كويتي في 31 ديسمبر 2011 (2010: 23,452,033 دينار كويتي) واستثمار المجموعة في شركة عنان للتمويل العقاري ش.م.ك. (مقفلة)، شركة تابعة مملوكة بنسبة 100%.

11. مطلوبات أخرى

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
740,115	466,755	مصروفات مستحقة
1,018,235	1,292,858	دفعات مقدماً من عملاء
657,816	984,807	مبالغ مستحقة إلى مقاولين
252,827	85,842	محتجزات مستحقة
1,447,213	484,431	دائنون آخرون
<u>4,116,206</u>	<u>3,314,693</u>	

12. رأس المال وعلاوة إصدار أسهم

المصدر والمدفوع بالكامل		المصرح به		
2010	2011	2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
37,699,982	39,584,981	37,699,982	39,584,981	أسهم بقيمة 100 فلس

في 11 مايو 2011، وافقت الجمعية العمومية العادية وغير العادية لمساهمي الشركة الأم على اقتراح إصدار أسهم منحة بقيمة 1.884.999 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، بما يمثل 5 أسهم لكل 100 سهم إلى مساهمي الشركة الأم المسجلين كما في تاريخ انعقاد الجمعية العمومية.

13. أسهم الخزانة

احتفظت الشركة الأم كما في 31 ديسمبر 2011 بعدد 4.686.900 من أسهم الخزينة (2.458.000 : 2010) بما يعادل نسبة 18، 1% (2010 : 62، 0%) من إجمالي الأسهم المصدرة.

بلغت القيمة السوقية لأسهم الخزينة كما في 31 ديسمبر 2011 257.780 دينار كويتي (2010 : 186.808 دينار كويتي).

14. احتياطات

احتياطي قانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية الكويتية والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل الزكاة وحصص 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 لا تزيد عن 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 وحصص 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.



15. معلومات القطاعات

إن أرباح القطاعات المسجلة تستند 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 لتشكيل القطاعات التشغيلية المذكورة أعلاه.

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لقطاعاتها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً 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 السنة المنتهية في 31 ديسمبر هي كما يلي:

المجموع		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات		
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
7,594,672	5,231,574	5,555,635	5,285,888	1,794,382	(187,758)	244,655	133,444	إيرادات (خسائر) القطاع
(3,057,570)	(4,153,053)	(2,869,237)	(3,488,877)	(34,031)	(101,021)	(154,302)	(563,155)	مصروفات القطاع
4,537,102	1,078,521	2,686,398	1,797,011	1,760,351	(288,779)	90,353	(429,711)	نتائج القطاع
(2,849,215)	(1,024,739)							مصروفات غير موزعة الربح قبل مخصص الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
1,687,887	53,782							

15. معلومات القطاعات (تتمة)

المجموع		التمويل العقاري		الاستثمارات المالية		إدارة المشاريع والعقارات		
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
137,539,949	121,215,585	87,073,598	72,602,605	22,761,507	20,985,418	27,704,844	27,627,562	موجودات القطاع
1,020,198	843,946							موجودات غير موزعة
<u>138,560,147</u>	<u>122,059,531</u>							إجمالي الموجودات
65,373,777	49,893,119	44,556,519	29,026,948	20,303,647	20,517,288	513,611	348,883	مطلوبات القطاع
1,575,351	703,315							مطلوبات غير موزعة
<u>66,949,128</u>	<u>50,596,434</u>							إجمال المطلوبات

16. التزامات رأسمالية

يوجد لدى المجموعة التزامات تتعلق بعقارات قيد التطوير بمبلغ 223,256 دينار كويتي (2010: 451,114 دينار كويتي).

17. معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل هذه المعاملات تلك التي تمت مع بعض الأطراف (المساهمين 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 مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان الدخل المجمع هي كما يلي:

المجموع		أطراف أخرى ذات علاقة		الشركات الزميلة		الشركة الأم الكبرى		
2010	2011	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
499,815	87,872	-	-	87,872	-	-	-	بيان الدخل المجمع
192,911	87,139	3,500	35,000	48,639	-	-	-	إيرادات تمويل إسلامي
298,385	9,901	-	-	9,901	-	-	-	أتعاب إدارة
								تكاليف تمويل
6,088,092	-	-	-	-	-	-	-	بيان المركز المالي المجمع
1,715,259	543,124	447,161	13,483	82,480	-	-	-	مدينو تمويل إسلامي
3,717,704	3,327,605	-	-	3,327,605	-	-	-	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
683,287	484,106	456,973	-	27,133	-	-	-	دائنو توريق
								مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
416,318	585,422							مدفوعات الإدارة العليا: (بيان الدخل المجمع)
62,871	64,899							رواتب ومزايا أخرى قصيرة الأجل
								مكافأة نهاية الخدمة



18. إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقبود 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 داخل المجموعة.

تتعرض المجموعة لمخاطر السوق (مخاطر معدلات الربح ومخاطر أسعار الأسهم ومخاطر العملات الأجنبية) ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

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

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

تشأ 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. يبين الجدول التالي حساسية التغيرات المتركمة في القيمة العادلة بسبب التغيرات المعقولة المتوقعة في أسعار الأسهم، مع الاحتفاظ بثبات كافة المتغيرات الأخرى. إن تأثير النقص في أسعار الأسهم من المتوقع أن يعادل ويقابل تأثير الزيادة المبين.

2010		2011		
التأثير	التغيرات	التأثير	التغيرات	
على حقوق الملكية	في أسعار الأسهم	على حقوق الملكية	في أسعار الأسهم	
دينار كويتي	%	دينار كويتي	%	
13,895	10 +	11,394	10 +	سوق الكويت للأوراق المالية

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 2011 على موجوداتها ومطلوباتها النقدية لغير أغراض المتاجرة وتدفقاتها النقدية المتوقعة.

18. إدارة المخاطر (تتمة)

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 الإسلامي بوضع حدود ائتمانية للعملاء الأفراد ومراقبة أرصدة المدينين القائمة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة من الموجودات المالية الأخرى، ومنها النقد والنقد المعادل، 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.

إن رصيد مديني التمويل الإسلامي لدى المجموعة غير متأخر الدفع أو منخفض القيمة، باستثناء أرصدة بمبلغ 775,615 دينار كويتي (2010: 2,573,443 دينار كويتي) متأخرة الدفع حتى 90 يوماً.

يوجد لدى المجموعة تركيزات ائتمان جوهرية مع الأطراف ذات علاقة والشركات الزميلة.

الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

فيما يلي إجمالي التعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية:

2010	2011	
دينار كويتي	دينار كويتي	
12,534,046	9,464,655	أرصدة لدى البنوك
17,226,265	2,000,000	ودائع استثمارية
45,563,786	45,868,343	مدينو تمويل إسلامي
1,715,259	543,124	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
587,400	550,503	موجودات أخرى
<u>77,626,756</u>	<u>58,426,625</u>	

إن التعرض المذكور أعلاه يستند إلى صافي المبالغ الدفترية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع.

تركز مخاطر الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان مقابل طرف مقابل منفرد كما في 31 ديسمبر 2011 بلغ 5,935,438 دينار كويتي (2010: 6,088,092 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 بوضع تعليمات يتم تطبيقها فيما يتعلق بقبول أنواع الضمانات ومعايير التقييم. إن النوع الرئيسي الذي يتم قبوله هو العقارات.

إن مديني التمويل الإسلامي 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.



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2011

18. إدارة المخاطر (تتمة)

مخاطر السيولة

تحد المجموعة من مخاطر السيولة لديها بالتأكد من توفر التسهيلات البنكية. يوضح الجدول أدناه تواريخ استحقاق المطلوبات المالية غير المخصومة للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2011 استناداً إلى تواريخ السداد التعاقدية ومعدلات تكلفة التمويل الحالية في السوق.

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	في 31 ديسمبر 2011
49,215,070	16,388,706	13,198,900	19,627,464	دائتو تورق
484,106	450,212	-	33,894	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
3,314,693	512,503	2,040,778	761,412	مطلوبات أخرى
53,013,869	17,351,421	15,239,678	20,422,770	

المجموع	1 إلى 5 سنوات	3 إلى 12 شهراً	أقل من 3 أشهر	في 31 ديسمبر 2010
62,950,983	4,842,654	14,172,889	43,935,440	دائتو تورق
683,287	-	683,287	-	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
4,116,206	-	3,839,877	276,329	مطلوبات أخرى
67,750,476	4,842,654	18,696,053	44,211,769	

19. 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 2011 و31 ديسمبر 2010.

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

2010 KD	2011 KD	
61,918,782	46,468,903	دائتو تورق
3,097,971	2,022,880	المطلوبات الأخرى (باستثناء دفعات مقدما من عملاء)
(12,534,046)	(9,464,655)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
52,482,707	39,027,128	صافي النقد
70,263,369	70,130,857	رأس المال
122,746,076	109,157,985	رأس المال وصافي الدين
43%	36%	معدل الإقراض

20. القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات المالية والمطلوبات المالية.

تتكون الموجودات المالية من النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع الاستثمارية والاستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والاستثمارات المتاحة للبيع والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة والمدنين. وتتكون المطلوبات المالية من دائني التورق والمبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة والمطلوبات الأخرى.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

الجدول الهرمي للقيمة العادلة

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للموجودات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم:

- المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات المماثلة أو المطلوبات المماثلة.
- المستوى 2: أساليب أخرى التي تكون جميع مدخلاتها لها تأثيراً ملموساً على القيمة العادلة المسجلة معروضة بشكل مباشر أو غير مباشر.
- المستوى 3: الأساليب التي تستخدم مدخلات ذات التأثير الجوهرية على القيمة العادلة المسجلة والتي لا تستند إلى المعلومات المعروضة في السوق.

يوضح الجدول التالي تحليل الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستويات الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

إجمالي القيمة العادلة	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
دينار كويتي 3,185	دينار كويتي -	دينار كويتي -	دينار كويتي 3,185	31 ديسمبر 2011 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
113,937	-	-	113,937	استثمارات متاحة للبيع:
1,736,238	1,520,477	215,761	-	أوراق مالية مسعرة
1,853,360	1,520,477	215,761	117,122	صناديق مدارة غير مسعرة
5,890	-	-	5,890	31 ديسمبر 2010 استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
138,947	-	-	138,947	استثمارات متاحة للبيع:
1,748,504	1,520,477	228,027	-	أوراق مالية مسعرة
1,893,341	1,520,477	228,027	144,837	صناديق مدارة غير مسعرة



إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة | 31 ديسمبر 2011

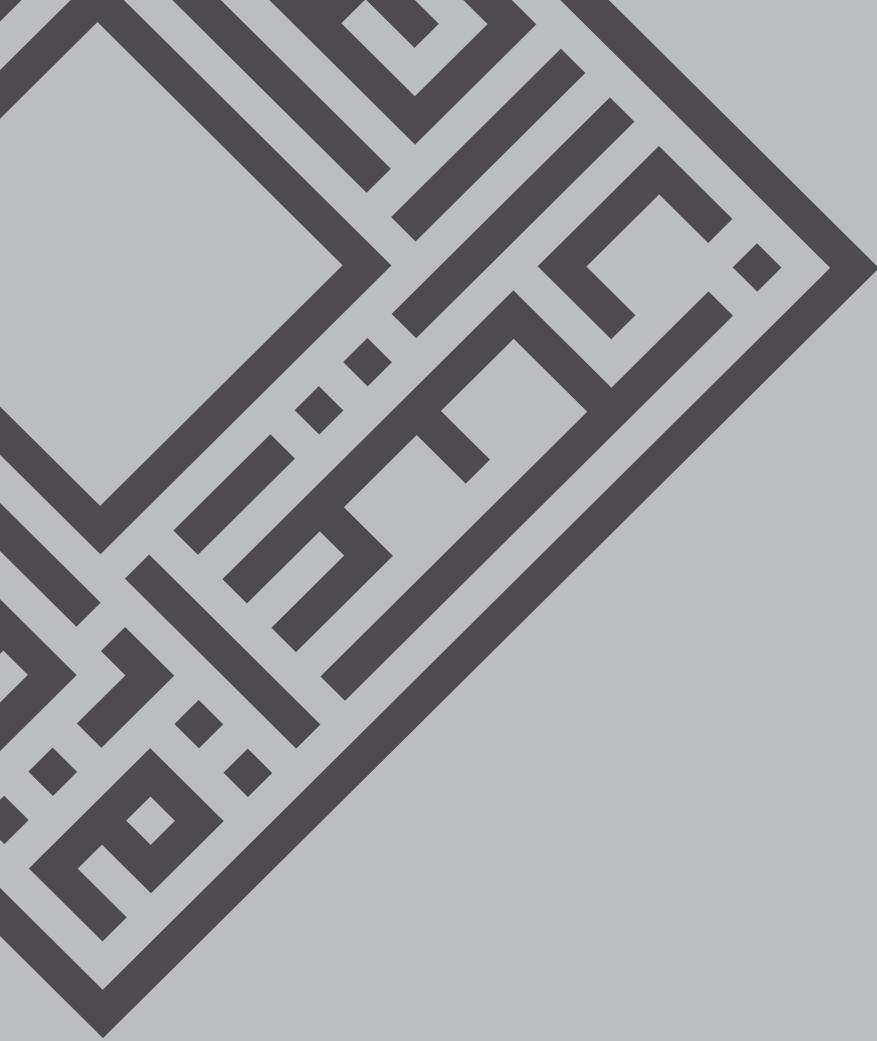
20. القيمة العادلة للأدوات المالية (تتمة)

الجدول الهرمي للقيمة العادلة (تتمة)

خلال السنة، لم توجد أي تحويلات بين مستويات الجدول الهرمي.

يوضح الجدول التالي مطابقة المبلغ الافتتاحي والختامي للموجودات والمطلوبات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من المستوى الثالث.

في 31 ديسمبر 2011	خسارة مسجلة في إيرادات شاملة أخرى	صافي المشتريات / المبيعات	في 1 يناير 2011	في 31 ديسمبر 2011
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	موجودات مالية متاحة للبيع:
1,520,477	-	-	1,520,477	صناديق مدارة غير مسعرة
1,974,839	-	-	1,974,839	الإجمالي
في 31 ديسمبر 2010	خسارة مسجلة في إيرادات شاملة أخرى	صافي المشتريات / المبيعات	في 1 يناير 2010	موجودات مالية متاحة للبيع:
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	صناديق مدارة غير مسعرة
1,520,477	(11,612)	(20,195)	1,552,284	الإجمالي
1,974,839	(135,212)	(20,195)	2,130,246	



Al-Soor Tower - Al-Soor St. (21F) - P.O Box : 2973, Safat - 13030, Kuwait - Tel : (+965) 2221 2121 - Fax : (+965) 2221 2120

www.aayanre.com - info@aayanre.com - @Aayanre

