بسم الله الرحمن الرحيم

ينازل

سمو الشيخ نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت

حضرة صاحب السمو الشيخ مبارك الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت

سمو الشيخ ناصر المحمد الأحمد الجابر الصباح

رئيس مجلس الوزراء - دولة الكويت

المحتويات

- أعضاء مجلس الإدارة
- تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- كلمة رئيس مجلس الإدارة
- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2009

اعضاء مجلس الادارة

عدنان عبدالوهاب النصف

رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

عمرو علي أبو السعود

نائب رئيس مجلس الإدارة

عبدالعزيز نجيب الحميضي

عضـــو مجلس الإدارة

خالد محمد الدلالي

عضـــو مجلس الإدارة

محمد خالد بورسلي

عضـــو مجلس الإدارة

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

باطلاعنا على عقود وأنشطة شركة منازل القابضة القابضة التي عرضت على الهيئة، وبناء على تقرير المراقب الشرعي الذي يدقق على أعمال الشركة تباعاً، تبين للهيئة حرص الشركة على الالتزام بأحكام الشريعة الإسلامية ونقر بأن عقود وأنشطة الشركة خلال الفترة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009م، قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

الشيخ الفاضل / أحمد بزيع الياسين
رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذكور
عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عجيل جاسم النشمي
عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي
عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كلمـة رئيـس مجلـس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلاة والسلام على نبيه محمد وعلى آله وصحبه أجمعين ،،،

حضرات / السـادة المساهميـن

السلام عليكم ورحمـة اللـه وبركاتـه ،،،

بالأصالة عن نفسي ونيابة عن زملائي أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم ، واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009.

لقد شهد العام 2009 تغيرات جوهريه بكل المقاييس وعلى كافه الأصعدة المحلية منها والدولية ، كانت امتداد لما شهده الربع الأخير من العام 2008 من أزمة اقتصاديه عالميه غير مسبوقة انعكاساً لتداعيات الأزمة المالية العالمية.

فعلى الصعيد المحلي كانت لهذه الأزمة أثر على السوق المحلي مما أدى إلى انخفاض مؤشرات الأداء المالي للشركات بمختلف قطاعاتها ، كذلك ألقت الأزمة الاقتصادية بظلالها على سوق الائتمان المحلي والإقليمي والدولي مما دفع الكثير من المؤسسات المالية المصرفية إلى تبني سياسات أكثر تحفظاً في منح التسهيلات البنكية والمطالبة بشروط أكثر تشدداً.

وعلى الرغم من الأزمة المالية وتداعياتها إلا أن الشركة وبفضل من الله تعالى تمكنت من تحقيق أرباح من نشاطها العقاري وذلك بزيادة مبيعاتها في عام 2009 مقارنه بمبيعات 2008 كما أن الشركة وبفضل الله مـازالت مستمـرة في تنفيـذ مشـروعها خارج دوله الكويت وهو مشروع منـازل (ليان) – جمهوريه مصر العربية والذي تتوقع الشركة أن يؤتى نتائج طيبه في المرحلة القادمة ، ولكن تأثرت استثمارات الشركة المالية بانخفاض أسعار الأسهم وتم تحويل كامل قيمة الانخفاض في الاستثمارات المالية إلى بيان الدخل مما أثر بالسلب على نتائج الشركة الإجمالية للسنة المالية .

يضاف إلى ذلك انجاز آخر على مستوى ديون والتزامات الشركة ، حيث تمكنت الشركة من إعادة جدوله الجزء الأكبر من الديون القصيرة الأجل إلى ديون طويلة الأجل مما كان له الأثر الايجابي على التدفقات النقدية وعلى مركزها المالي .

وهنا نوجز لكم بعض المؤشرات المالية للعام 2009 ، فقد حققت الشركة إجمالي مبيعات بمبلغ 12.3 مليون دينار كويتي مقارنه بمبيعات 2008 بمبلغ 4.3 مليون دينار كويتي بزيادة قدرها 8 مليون دينار كويتي ، كما حققت الشركة صافي خسارة (15.5) مليون دينار كويتي مقارنه بصافي خسارة مبلغ (8.4) مليون دينار كويتي لعام 2008م وترجع

تلك الخسارة إلى الانخفاض الناتج عن الاستثمارات المالية ، وبلغت خسارة السهم (21.6) فلس لعام 2009م.

وعلى ضوء هذه النتائج فقد قرر مجلس الإدارة في جلسته المنعقدة يوم الاثنين الموافق 2010/03/22 بالتوصية للجمعية العمومية بعدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 2009/12/31.

نبذه عن مشاريع الشركة الرئيسية :-

أ- عقارات بغرض المتاجرة داخل دولة الكويت في منطقة الزهراء والتي تتضمن عدد 29 قسيمة .

ب- مشروع منازل (ليان) في جمهوريه مصر العربية، حيث قامت الشركة خلال عام 2009 بالمباشرة في انجاز المرحلة الأولى للمشروع والتي تتضمن 61 قطعة ، كما بدأت الشركة حملتها التسويقية والدعائية للمشروع في نهاية 2009 مما كان له بالغ الأثر في زيادة مبيعات المشروع حيث بلغ عدد الفلل المباعة حتى نهاية 2009 عدد 35 فيلا ، ومن المتوقع أن يتم الانتهاء من انجاز المرحلة الأولى للمشروع بنهاية عام 2010 .

وتسعى الشركة جاهدة في المرحلة المقبلة إلى اقتناص الفرص الاستثمارية في القطاع العقاري سواء داخل دولة الكويت أو خارجها وذلك حتى تتمكن من تحقيق أهدافها المنشودة في التوسع الجغرافي والعمل على زيادة حقوق المساهمين .

وفي هذا المقام يسرنا أن نتوجه بالشكر والتقدير للسادة المساهمين الكرام على دعمهم لشركتهم وتفهمهم للظروف الدقيقة التي يمر بها الاقتصاد.

وفي الختام أسال الله العلي القدير أن يوفقنا في عام 2010 وأن يأخذ بأيدينا لتحقيق نتائج أفضل من العام السابق.

والله ولي التوفيق ،،،
والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

عدنان عبدالوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية قابضة
وشركتها التابعة
الكويت

البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في
٣١ ديسمبر ٢٠٠٩
مـع
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

	البيان
بيان المركز المالي المجمع	أ
بيان الدخل المجمع	ب
بيان الدخل الشامل المجمع	ج
بيان التدفقات النقدية المجمع	د
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع	هـ

	صفحة
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	19 - 39

Rödl
Middle East
برقان محاسبون عالميون
علي الحساوي وشركاه

ص.ب: 22351 الصفاة 13084 الكويت
الشرق – مجمع دسمان – بلوك 2 – الدور التاسع
تلفون: 6-22464574 / 3-22426862 فاكس: 22414956
البريد الالكتروني: info-kuwait@rodlme.com
www.rodlme.com

الفرج لتدقيق الحسابات
علي حمد الفرج
محاسب قانوني
خبير جدول لدى المحكمة الكلية
تلفون : ٢٤٠٨٥٦٨/٢٤٠٨٥٦٩
فاكس : ٢٤٠٨٥٧١
ص.ب : ٢٠٨٧٠ الصفاة ١٣٠٦٩ الكويت

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

السادة / المساهمين المحترمين
شركة منازل القابضة
شركة مساهمة كويتية قابضة
دولة الكويت

تقرير عن البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة لشركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة – («الشركة الأم») وشركتها التابعة (يشار إليهما مجتمعتين بـ «المجموعة») والتي تتضمن بيان المركز المالي المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 وكذلك البيانات المجمعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والايضاحات التفصيلية الاخرى.

مسئولية ادارة الشركة عن البيانات المالية المجمعة

إن اعداد هذه البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية هي من مسئولية إدارة الشركة الأم. إن هذه المسئولية تتضمن تصميم وتطبيق والاحتفاظ بنظام رقابة داخلي يتعلق باعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية اخطاء مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة واعداد التقديرات المحاسبية المعقوله وفقا للظروف المحيطة.

مسئولية مراقب الحسابات

إن مسئوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استنادا الى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقا لمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب منا الالتزام بمتطلبات المهنة الاخلاقية وتخطيط واداء اعمال التدقيق للحصول على تاكيد معقول بان البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن اعمال التدقيق تتطلب تنفيذ اجراءات للحصول على ادلة تدقيق على المبالغ والايضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. ان تلك الاجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقب الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك الأخطار فإن مراقب الحسابات يأخذ في عين الاعتبار الرقابة الداخلية المرتبطة بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وذلك بهدف تصميم إجراءات التدقيق الملائمة، وليس بغرض إبداء رأي حول فاعلية نظم الرقابة الداخلية المطبقة بالشركة الأم.

إن أعمال التدقيق تتضمن أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية المطبقة ومدى معقولية التقديرات المحاسبية التي أعدتها الإدارة بالإضافة إلى تقييم العرض الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتقادنا أن أدلة التدقيق التى حصلنا عليها كافية ومناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا على البيانات المالية المجمعة.

الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تظهر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2009 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الاخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة، وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه السجلات، وقد حصلنا على المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق ، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 وتعديلاته والنظام الأساسي للشركة الأم ، وأن الجرد قد أجرى وفقاً للأصول المرعية. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 وتعديلاته أو النظام الأساسي للشركة الأم على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي.

علي عبد الرحمن الحساوي
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 30
Rödl الشرق الأوسط
برقان – محاسبون عالميون

علي خالد الفرج
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 28
مكتب الفرج لتدقيق الحسابات

22 مارس 2010
دولة الكويت

بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2009

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان- أ

	إيضاح	2009	2008
الموجودات			
الموجودات المتداولة			
النقد والنقد المعادل	4	**5,528,159**	5,229,920
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	5	**125,760**	-
عقارات بغرض المتاجرة	6	**6,484,500**	14,747,722
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	7	**2,476,531**	1,731,699
مستحق من اطراف ذات صلة	13	**2,559**	1,639
		14,617,509	21,710,980
الموجودات غير المتداولة			
إستثمارات متاحة للبيع	8	**21,697,829**	33,882,141
إستثمارات عقارية	9	**28,194,410**	78,488,873
مشروعات قيد التطوير	10	**53,681,222**	-
شهرة	11	**14,235,310**	15,061,327
ممتلكات ومعدات		**179,731**	229,083
		117,988,502	127,661,424
مجموع الموجودات		**132,606,011**	149,372,404
المطلوبات وحقوق الملكية			
المطلوبات المتداولة			
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	12	**7,763,714**	6,128,853
مستحق الى اطراف ذات صله	13	**60,853**	-
تمويل من الغير	14	**11,338,920**	60,634,220
		19,163,487	66,763,073
المطلوبات غير المتداولة			
تمويل من الغير	14	**43,645,000**	-
مخصص مكافأة نهاية الخدمة		**39,991**	24,641
		43,684,991	24,641
حقوق الملكية			
رأس المال	15	**71,500,000**	71,500,000
إحتياطي قانوني	16	**1,969,119**	1,969,119
إحتياطي اختياري	17	**1,707,943**	1,707,943
إحتياطي ترجمة عملات أجنبية		**1,953,864**	302,523
خسائر مرحلة		**(18,968,158)**	(3,490,446)
إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم		**58,162,768**	71,989,139
حصص غير مسيطرة		**11,594,765**	10,595,551
		69,757,533	82,584,690
مجموع المطلوبات وحقوق الملكية		**132,606,011**	149,372,404

عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

عمرو علي ابوالسعود
نائب رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009

« جميع المبالغ بالدينار الكويتي »

بيان- ب

	ايضاح	2009	2008
الايرادات			
أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة	6	**2,300,915**	1,078,083
أرباح محققة من بيع استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل		**5,315**	-
(خسائر) / أرباح غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	5	**(50,965)**	1,978,796
خسائر إنخفاض في قيمة إستثمارات متاحة للبيع	8	**(12,184,312)**	(23,222,988)
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية	9	**-**	16,593,812
خسائر إنخفاض في قيمة الشهرة	11	**(826,017)**	-
إيرادات توزيعات أرباح		**-**	1,679,419
ايرادات اخرى		**282,438**	207,806
		(10,472,626)	(1,685,072)
المصروفات والأعباء الأخرى			
مصروفات عمومية وإدارية	18	**1,057,328**	1,222,602
مصروفات تسويقية		**21,221**	12,787
اعباء تمويلية		**3,872,528**	5,464,705
استهلاكات		**59,688**	34,257
		5,010,765	6,734,351
صافي خسارة السنة		**(15,483,391)**	(8,419,423)
صافي خسارة السنة الخاصة بـ :			
مساهمو الشركة الأم		**(15,477,712)**	(8,453,467)
حصص غير مسيطرة		**(5,679)**	34,044
صافي خسارة السنة		**(15,483,391)**	(8,419,423)
خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم (فلس)	21	**(21.6)**	(11.8)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان- ج

	2009	2008
صافي خسارة السنة	**(15,483,391)**	(8,419,423)
الدخل الشامل الآخر		
التغير في القيمة العادلة لإستثمارات متاحة للبيع	**-**	(26,196,453)
المحول لبيان الدخل نتيجة انخفاض قيمة الاستثمارات	**-**	23,222,988
فروق ترجمة عملات أجنبية	**1,651,341**	896,476
إجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة الأخرى للسنة	**1,651,341**	(2,076,989)
إجمالى الخسارة الشاملة للسنة	**(13,832,050)**	(10,496,412)
صافي خسارة السنة الخاصة بـ :		
مساهموا الشركة الأم	**(13,826,371)**	(10,530,456)
حصص غير مسيطرة	**(5,679)**	34,044
إجمالى الخسارة الشاملة للسنة	**(13,832,050)**	(10,496,412)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدفقات النقدية المجمع عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

بيان- د

	2009	2008
الأنشطة التشغيلية		
صافي خسارة السنة	**(15,483,391)**	(8,419,423)
تعديلات		
استهلاك ممتلكات ومعدات	**59,688**	34,257
خسائر إستبعاد ممتلكات ومعدات	**7,768**	-
أرباح بيع عقارات بغرض المتاجرة	**(2,300,915)**	(1,078,083)
أرباح محققة من بيع أستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	**(5,315)**	-
خسائر إنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع	**12,184,312**	23,222,988
خسائر / (أرباح) غير محققة من استثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	**50,965**	(1,978,796)
أرباح غير محققة من إعادة تقييم استثمارات عقارية	**-**	(16,593,812)
خسائر إنخفاض في قيمة الشهرة	**826,017**	-
إيرادات توزيعات ارباح	**-**	(1,679,419)
أعباء تمويلية	**3,872,528**	5,464,705
مكافأة نهاية الخدمة	**15,350**	14,854
صافي الخسارة المعدلة قبل احتساب اثر التغير في بنود رأس المال العامل	**(772,993)**	(1,012,729)
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى	**(744,832)**	851,942
أستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	**(171,410)**	-
المحصل من بيع عقارات بغرض المتاجرة	**6,666,579**	4,312,585
المدفوع لشراء عقارات بغرض المتاجرة	**(218,306)**	-
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	**188,191**	(3,593,524)
مستحق من اطراف ذات صله	**(920)**	(1,639)
المسدد من مكافأة نهاية الخدمة	**-**	(1,971)
صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية	**4,946,309**	554,664
الأنشطة الاستثمارية		
المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات	**(14,025)**	(183,100)
المحصل من بيع ممتلكات ومعدات	**-**	44,291
مشروعات قيد التطوير	**(2,182,412)**	(896,053)
المدفوع لشراء إستثمارات عقارية	**-**	(1,273,516)
إنخفاض في التكلفة نتيجة تخصيص استثمارات عقارية	**-**	119,700
إيرادات توزيعات أرباح	**-**	1,679,419
صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية	**(2,196,437)**	(509,259)
الأنشطة التمويلية		
مستحق الى أطراف ذات صلة	**60,853**	(30,500)
تمويل من الغير	**-**	10,272,864
المدفوع من اعباء تمويلية	**(3,060,294)**	(2,850,966)
توزيعات نقدية	**-**	(3,250,000)
حصص غير مسيطرة	**1,004,893**	243,700
صافي النقد (المستخدم في) / الناتج من الأنشطة التمويلية	**(1,994,548)**	4,385,098
ترجمة عملات اجنبية	**(457,085)**	(166,627)
صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل	**298,239**	4,263,876
النقد والنقد المعادل في اول السنة	**5,229,920**	966,044
النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (ايضاح 4)	**5,528,159**	5,229,920

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المالية النتهية في 31 ديسمبر 2009

« جميع المبالغ بالدينار الكويتي »

بيان- مـ

	حقوق ملكية مساهمي الشركة الأم								
	رأس المال	إحتياطي قانوني	إحتياطي اختياري	إحتياطي التغير في القيمة العادلة	إحتياطي ترجمة عملات اجنبية	خسائر مرحلة	المجموع	حصص غير مسيطرة	مجموع حقوق الملكية
الرصيد في 1 يناير 2008	65,000,000	1,969,119	1,707,943	2,973,465	(593,953)	14,713,021	85,769,595	236,779	86,006,374
اجمالي الخسارة الشاملة للسنة	-	-	-	(2,973,465)	896,476	(8,453,467)	(10,530,456)	34,044	(10,496,412)
صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	10,324,728	10,324,728
اصدار اسهم منحة	6,500,000	-	-	-	-	(6,500,000)	-	-	-
توزيعات نقدية	-	-	-	-	-	(3,250,000)	(3,250,000)	-	(3,250,000)
الرصيد في 31 ديسمبر 2008	71,500,000	1,969,119	1,707,943	-	302,523	(3,490,446)	71,989,139	10,595,551	82,584,690
الرصيد في 1 يناير 2009	71,500,000	1,969,119	1,707,943	-	302,523	(3,490,446)	71,989,139	10,595,551	82,584,690
اجمالي الربح / (الخسارة) الشاملة للسنة	-	-	-	-	1,651,341	(15,477,712)	(13,826,371)	(5,679)	(13,832,050)
صافي الحركة في الحصص غير المسيطرة	-	-	-	-	-	-	-	1,004,893	1,004,893
الرصيد في 31 ديسمبر 2009	**71,500,000**	**1,969,119**	**1,707,943**	**-**	**1,953,864**	**(18,968,158)**	**58,162,768**	**11,594,765**	**69,757,533**

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءا من هذه البيانات المالية المجمعة.

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009

« جميع المبالغ بالدينار الكويتي ما لم يذكر غير ذلك »

1 – نبذة عن المجموعة

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - الكويت - بموجب عقد التأسيس المؤرخ فى 5 يوليو 1983 تحت أسم شركة الكويت وإيطاليا للمقاولات العامة (ش.م.ك) مقفلة ثم تم تغيير اسم الشركة إلى شركة منازل القابضة (ش.م.ك.قابضه) وذلك بتاريخ 5 يونيو 2005.

تمارس الشركة الأم جميع الأنشطة وفقا لتعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم قيام بما يلى :-

1- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسئولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.

2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهما وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتعين ألا تقل نسبة مشاركة الشركة القابضة في رأس مال الشركة المقترضة عن 20% على الأقل.

3- تملك حقوق الملكية الصناعية من براءات اختراع أو علامات تجارية صناعية أو رسوم صناعية أو أية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجيرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.

4- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقا للقانون.

5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو: ص.ب26131 الكويت – الرمز البريدي 13121 الصفاة .

تشتمل البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 على البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة (ويشار إليهما مجتمعتين «بالمجموعة»).

تم التصريح بإصدار البيانات المالية بناءاً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 22 مارس 2010 وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الام.

2 – تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة والجديدة (IFRS)

2/1) المعايير الجديدة والتفسيرات المطبقة خلال السنة :

قامت المجموعة بتطبيق المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي تسري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009.

إن المتطلبات الجديدة فيما يتعلق بهذه التعديلات يمكن تلخيصها فيما يلي:

معيار المحاسبة الدولي رقم 1 – عرض البيانات المالية (معدل)

يفصل المعيار المعدل بين التغيرات في حقوق الملكية للمالك وغير المالك. يتضمن بيان التغيرات في حقوق الملكية فقط تفاصيل المعاملات مع المالكين، مع عرض جميع التغيرات في حقوق الملكية لغير المالك كبند منفصل. إضافة إلى ذلك، يقدم المعيار بيان الدخل الشامل: الذي يعرض كافة بنود الإيرادات والمصروفات المسجلة سواء كان ذلك في بيان واحد أو في بيانين مرتبطين. وقد إختارت المجموعة عرض بيانين.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 «قطاعات التشغيل»

يتطلب المعيار الجديد الذي حل محل معيار المحاسبة الدولي 14– «تقارير القطاعات» وجود «منهج إدارة» يتم بموجبه عرض معلومات القطاعات إستناداً إلى نفس الأساس المستخدم لأغراض التقارير الداخلية. لقد أدى تطبيق هذا المعيار إلى إعداد تقارير القطاعات بطريقة تتوافق مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي قرارات التشغيل.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7: الادوات المالية: الافصاحات

إن التعديلات على المعيار (IFRS7) تتطلب إفصاحات إضافية فيما يتعلق بقياس القيمة العادلة للأدوات المالية ومخاطر السيولة ولقد إختارت المجموعة عدم تقديم معلومات مقارنة خاصة بالمتطلبات الجديدة إستناداً إلى الترتيبات الإنتقالية التي تسمح بها هذه التعديلات.

معيار المحاسبة الدولي رقم 23 «تكاليف الاقتراض» (معدل)

يتطلب معيار المحاسبة الدولي رقم – 23 تكاليف الاقتراض (المعدل عام 2007) رسملة تكاليف الاقتراض إلى الحد الذي تصبح فيه متعلقة مباشرة بعملية شراء او انتاج او انشاء الاصول المؤهلة التي تحتاج إلى فترة زمنية لتصبح للاستخدام المقصود أو للبيع. إن تطبيق المعيار المعدل لم يكن له اي تأثير على قياس وتحقق الموجودات والمطلوبات والايرادات والمصروفات للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 40 «العقارات الاستثمارية» (معدل)

تم تعديل معيار المحاسبة الدولي رقم 40كجزء من التحسينات على المعايير الدولية للتقارير المالية (2008)، ليشمل ضمن نطاقه العقار الاستثماري قيد الانشاء. لذلك، وبعد تطبيق التعديلات وطبقا للسياسة المحاسبية العامة فإنه يتم قياس العقار الاستثماري قيد الانشاء بالقيمة العادلة (حيث يمكن تحديد تلك القيمة العادلة بشكل موثوق فيه)، مع تغيرات في القيمة العادلة المدرجة في الارباح او الخسائر. ان تطبيق التعديل لم يكن له اي تأثير على قياس وتحقق موجودات ومطلوبات وايرادات ومصروفات المجموعة.

2/2) المعايير والتفسيرات التي صدرت ولم يحن موعد تطبيقها:

بتاريخ اعتماد هذه البيانات المالية، كانت هناك بعض المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة الخاصة بالمعايير التي تم اصدارها ولكن لم يتم تطبيقها حتى الآن:

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 دمج الاعمال (معدل):

المعيار قابل للتطبيق لعمليات دمج الاعمال التي تتم في فترات التقارير المالية التي تبدأ في او بعد 1 يوليو 2009 ويتم تطبيقه باثر مستقبلي. يقوم المعيار الجديد بادخال تغييرات على المتطلبات المحاسبية الخاصة بعمليات دمج الاعمال، لكن ما زال يتطلب استخدام طريقة الشراء، وسيكون له أثر كبير على عمليات دمج الاعمال التي تتم في فترات التقارير المالية المستقبلية.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الادوات المالية:

يهدف مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) إلى استبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الادوات المالية: التحقق والقياس بكامله في نهاية عام 2010 على أن يسري مفعول المعيار البديل للفترات السنوية التي تبدأ في 1 يناير 2013 مع السماح بالتطبيق المبكر ويعتبر المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 هو الجزء الاول من المرحلة الاولى لهذا المشروع. والذي يشمل المراحل الرئيسية الآتية:

- المرحلة الاولى: التصنيف والقياس
- المرحلة الثانية: منهجية هبوط القيمة
- المرحلة الثالثة: محاسبة التحوط

وطبقاً للتعليمات الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة بدولة الكويت بتاريخ 30 ديسمبر 2009، فإن أعضاء اللجنة الفنية بالوزارة والمعنية بوضع القواعد المحاسبية قررت تأجيل تطبيق المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم (9) لعدم اكتمال مراحله الأخرى لحين اشعار آخر من اللجنة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 27 البيانات المالية المجمعة والمنفصلة (معدل):

ساري المفعول ابتداء من 1 يوليو 2009

قام المعيار المعدل بادخال تغييرات على المتطلبات المحاسبية الخاصة بفقدان سيطرة أى من الشركات التابعة والتغييرات في حصة المجموعة في الشركات التابعة. ويمكن تطبيق هذه التغييرات وفقا للتدابير الانتقالية ولذلك فانه من المتوقع أن لا يكون لها تأثير فوري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 28 استثمارات في شركات زميلة (معدل):

ساري المفعول ابتداء من 1 يوليو 2009

قام المعيار المعدل بادخال تغييرات على المتطلبات المحاسبية الخاصة بفقدان التأثير الفعال على احدى الشركات الزميلة والتغييرات في حصة المجموعة في الشركات الزميلة. ويمكن تطبيق هذه التغييرات وفقا للتدابير الانتقالية ولذلك فانها ليس لها تأثير فوري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

التفسير رقم 17 توزيع الاصول غير النقدية على المالكين

يقدم هذا التفسير دليلا على المعالجة المحاسبية المناسبة عندما تقوم احدى المنشآت بتوزيع الاصول غير النقدية كتوزيعات ارباح لمساهميها.

التحسينات السنوية للمعايير المحاسبية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) باصدار تحسينات خاصة بالمعايير الدولية للتقارير المالية لعام 2009 أدت الى عدد من التغييرات في تفاصيل السياسات المحاسبية للمجموعة – منها تغييرات في المصطلحات فقط، ومنها تغييرات جوهرية لكن ليس لها تأثير مادي على المبالغ المعلنة. معظم هذه التعديلات تصبح نافذة المفعول في الفترات السنوية التي تبدأ في او بعد 1 يوليو 2009 او 1 يناير 2010:

- **المعيار الدولي لإعداد التقارير المالية رقم 5: «الأصول غير المتداولة المحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة»:**

  يسرى على الفترات التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2010

  كجزء من التحسينات التي أجريت على المعايير الدولية لإعداد التقارير المالية خلال 2009 فإن متطلبات الإفصاح المطلوبة طبقاً للمعايير بخلاف المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 لا يتم تطبيقها بصفة عامة على الأصول غير المتداولة المصنفة كمحتفظ بها برسم البيع والعمليات المتوقفة.

- **معيار المحاسبة الدولي رقم 7 "بيان التدفقات النقدية":**

  يسرى على الفترات التي تبدأ في او بعد 1 يناير 2010

  إن التعديلات على المعيار (والتي تعتبر جزءاً من التحسينات التي أجريت على المعايير خلال (2009 تحدد أن التكاليف الرأسمالية التي ينتج عنها فقط الإعتراف بأصل في بيان المركز المالي المجمع يمكن تصنيفها ضمن الأنشطة الاستثمارية في بيان التدفقات النقدية المجمع. وبالتالي فإن التدفقات النقدية فيما يتعلق بتكاليف التطوير والتي لا تنطبق عليها مقاييس معيار المحاسبة الدولي رقم (38) رسملة الأصول غير الملموسة والتي هي جزء من أصل غير ملموس مولد داخلياً (ومن ثم

يتم الإعتراف به في بيان الدخل المجمع حين تكبده) يتم إعادة تصنيفها من التدفقات الاستثمارية إلى التدفقات التشغيلية في بيان التدفقات النقدية المجمع.

تتوقع الادارة أن يتم تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة في السياسات المحاسبية للمجموعة للفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ الفعلي لسريان هذه المعايير والتفسيرات. كما ان بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الاخرى والتى تم اصدارها ليس لها علاقة بانشطة المجموعة، وعليه، فانه ليس من المتوقع ان يكون لها تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

3 – السياسات المحاسبية الهامة

فيما يلي ملخص لأهم السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية:

3/1) أسس إعداد البيانات المالية

- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية (IFRS) الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتفسيرات الصادرة عن لجنة تفسير المعايير الدولية للتقارير المالية (IFRIC) ومتطلبات قانون الشركات التجارية بدولة الكويت، والعرف المحاسبي المتعلق بالاستثمارات في دولة الكويت.
- تم اتباع السياسات المحاسبية المستخدمة بصورة منتظمة خلال السنة ومطابقة للسياسات المحاسبية المتبعة في السنة السابقة، فيما عدا قيام المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة.

3/2) العرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصليا في السياسات والإيضاحات المرفقة .
- يتم إعداد البيانات المالية بالدينار الكويتي .

3/3) أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركة التابعة المملوكة لها كما هو موضح تعرف الشركة الأم والشركة التابعة فيما بعد "بالمجموعة"

اسم الشركة	بلد التأسيس	حصة الملكية		النشاط الرئيسي
		2009	2008	
شركة تابعة مباشرة				
شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقفلة)	الكويت	% 100	% 100	بيع وشراء الاراضى والعقارات.
شركات مملوكة من خلال الشركة التابعه:				
شركة منازل للتعمير (شركة محاصه)	الكويت	% 99	% 99	بيع وشراء الاراضى والعقارات.
وشركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية	مصر	% 78.6	% 78.6	بيع وشراء الاراضى والعقارات.

قامت شركة منازل للتعمير (ش.م.ك "مقفلة") خلال السنة ببيع 25 % من حصتها فى شركة منازل للتطوير العقاري شركة مساهمة مصرية لشركة منازل المحاصة – الكويت ، ولم ينتج عن عملية البيع ربح أو خسارة.

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم ، وتوجد السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم المقدرة بشكل مباشر أو غير مباشر على التحكم في السياسات المالية والتشغيلية للشركات التابعة لتستفيد من أنشطتها. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعليا وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعليا . يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع ، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة.

3/4) دمج الاعمال

يتم المحاسبة عن عمليات الدمج للشركات التابعة والأعمال باستخدام طريقة الشراء. يتم قياس تكلفة دمج الأعمال بمجموع القيم العادلة (بتاريخ التبادل) للموجودات التي يتم الحصول عليها والمطلوبات التي يتم تكبدها أو أخذها وأدوات حقوق الملكية التي تم اصدارها من قبل الشركة كمقابل للسيطرة على الشركة التي يتم امتلاكها بالإضافة إلى التكاليف التي يمكن تخصيصها مباشرة لعملية دمج الأعمال. إن الموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة التي تحقق شروط الاعتراف بها وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال، يتم اثباتها بالقيمة العادلة بتاريخ الإمتلاك.

يتم الاعتراف بالشهرة الناتجة عن الإمتلاك كأصل وتقاس مبدئياً بالتكلفة وتمثل الزيادة في تكلفة دمج الأعمال عن حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة المعترف بها، وفيما لو زادت حصة الشركة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والالتزامات الطارئة المحددة للمجموعة الممتلكة، وذلك بعد إعادة تقديرها، عن تكلفة الإمتلاك، فإنه يتم الاعتراف بالزيادة في الحال في بيان الدخل المجمع.

3/5) الأدوات المالية

التصنيف

يعتمد التصنيف على الغرض من اقتناء الاستثمار. تقوم الإدارة بتحديد هذا التصنيف عند الاعتراف المبدئي بالأداة المالية ويتم إعادة النظر في هذا التصنيف عند إعداد البيانات المالية .

قامت الشركة بتصنيف أدواتها المالية كما يلي :

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

يتضمن هذا التصنيف تصنيفين فرعيين وهما موجودات مالية بغرض المتاجرة وموجودات مالية بالقيمة العادلة عند الاعتراف المبدئي. يتم تصنيف الأصل المالي ضمن هذا التصنيف إذا تم إقتنائه بصورة أساسية للبيع في الأجل القريب أو إذا قررت الإدارة تصنيفه كذلك عند الاعتراف المبدئي.

مدينون

هي موجودات مالية – بخلاف المشتقات المالية – ذات استحقاق ثابت أو محدد وتكون غير مسعرة في أسواق نشطة. وتنشأ عندما تقوم المجموعه بأداء خدمات بصفة مباشرة إلى العملاء مع عدم وجود نية لتداول هذه الديون.

الموجودات المتاحة للبيع

هي تلك الموجودات المالية بخلاف المشتقات المالية والتي لم يتم تصنيفها ضمن أي من التصنيفات المذكورة أعلاه ، ويتم الاحتفاظ بها لمدة غيرمحددة من الوقت ويمكن بيعها عند الحاجة الى سيولة أو عند التغير في معدلات الربح.

التحقق وعدم التحقق

يتم إثبات المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية طبقا لتاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه استلام الأصل أو تسلمه بواسطة المجموعة. يتم حذف الموجودات المالية عندما ينتهي حق المجموعة في التدفقات النقدية الناشئة عن هذا الأصل أو عندما يتم تحويل الأصل بواسطة المجموعة وتحويل المخاطر والمنافع المرتبطة بملكية هذا الأصل للغير.

القياس

يتم قياس جميع الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الاستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة – بيان الدخل . حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الدخل.

لاحقاً يتم إعادة قياس الموجودات المتاحة للبيع والموجودات المالية بالقيمة العادلة – بيان الدخل بقيمتها العادلة. ويتم إثبات المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

يتم إثبات الأرباح والخسائر المحققة وغير المحققة والناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة – بيان الدخل في بيان الدخل في الفترة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة . عند بيع الاستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود انخفاض في القيمة يتم تحويل المبالغ المعترف بها في حقوق الملكية إلى بيان الدخل.

القيمة العادلة

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في سوق مالي منظم ، طبقاً لسعر آخر أمر شراء معلن.

بالنسبة للاستثمارات غير المسعرة ، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للاستثمارات المشابه أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديلها لكي تعكس الظروف المحددة للشركة المصدرة. إن الاستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة.

الانخفاض في القيمة

تقوم المجوعة بتاريخ كل ميزانية عمومية بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول متشابهة. في حالة الاستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فإن الانخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الاستثمارات يتم أخذه في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الانخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة المعترف- بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل. إن خسائر الانخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

يتم تكوين مخصص محدد للانخفاض في القيمة لمواجهة خطر الائتمان بالنسبة للمدينون وذلك عند وجود دليل موضوعي للشركة بأنها لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة لها . إن مقدار المخصص المحدد هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة المستردة للاصل والتي يتم تحديدها اعتماداً على القيمة الحالية للتدفقات النقدية مع الأخذ في الاعتبار استبعاد المبالغ القابلة للاسترداد للكفالات والضمانات مخصومة بناء على معدل الفائدة الفعلي عند بدء العقد. يتم الاعتراف بقيمة ذلك المخصص في بيان الدخل.

3/6) استثمارات عقارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها للغير ضمن الاستثمارات العقارية. يتم إثبات تلك الأراضي والعقارات عند إقتناؤها بالتكلفة، ويتم إعادة قياسها بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها بالقيمة السوقية التي تحدد سنوياً بواسطة مقيم مستقل وتدرج أرباح وخسائر التقييم في بيان الدخل المجمع.

3/7) عقارات بغرض المتاجرة

يتم تبويب الاراضي والعقارات التي تم اقتناءها لبيعها كاراضي وعقارات بغرض المتاجرة. يتم اثبات تلك الاراضي بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد ايهما اقل. ان صافي القيمة القابله للاسترداد هي قيمة سعر البيع المقدر مطروحا منه تكاليف بيعها المقدرة.

3/8) مشروعات قيد التطوير

تدرج مشروعات تطوير العقارات بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها إيهما أقل. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتكبدة حتي يصبح كل عقار في وضعه الحالى بما في ذلك تكاليف التمويل المقرر. تستند صافي القيمة الممكن تحقيقها إلي سعر البيع المقدر ناقصاً أي تكاليف أخرى متوقع تكبدها عند الاستكمال والبيع.

3/9) الممتلكات والمعدات

تدرج الممتلكات والمعدات بالتكلفة ناقصا الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة. عند استبعاد الممتلكات والمعدات أو تخريدها، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات وتدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من الاستبعاد في بيان الدخل.

يتم مراجعة العمر الإنتاجي بصفة دورية ، وفي حالة تغير الأعمار الإنتاجية المقدرة ، فإنه يتم تغيير تلك الأعمار اعتباراً من السنة المالية التي حدث بها التغير بدون أثر رجعي.

يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية وذلك بعد الأخذ في الاعتبار القيم التخريدية طبقاً لما يلي:

البيـــان	العمر الانتاجي	
معدات	5	سنوات
أثاث وديكورات	5 -2	سنوات
سيارت	5	سنوات
اجهزة اتصال	2	سنوات
كمبيوترات وآلات مكتبية	3-2	سنوات

3/10) انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

إن الموجودات التي لها عمر إنتاجي غير محدد والتي لا يتم إطفائها يتم دراسة الإنخفاض في قيمتها سنوياً. إن الموجودات التي يتم إستهلاكها أو إطفائها يتم مراجعة مدى وجود إنخفاض في القيمة سنوياً عندما تشير الظروف أو الأحداث إلى أن القيمة الدفترية غير قابلة للإسترداد. يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة عندما تزيد القيمة الدفترية للأصل عن صافي القيمة المستردة ويتم تحديد صافي القيمة المستردة على أساس القيمة العادلة للأصل ناقصاً تكاليف البيع أو قيمة الاستخدام أيهما أعلى، يتم الإعتراف بخسائر الإنخفاض في القيمة على بيان الدخل في الفترة التي ظهرت فيها هذه الخسائر.

3/11) الشهرة

تتمثل الشهرة في الزيادة في تكلفة الإقتناء عن نصيب المجموعة في القيمة العادلة لصافي موجودات الشركات التابعة المقتناه كما في تاريخ الإقتناء. يتم إدراج الشهرة الناتجة عن إقتناء شركات تابعة في الموجودات غير الملموسة . يتم دراسة مدى

وجود إنخفاض في قيمة الشهرة سنوياً ويتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة. إن خسائر الإنخفاض في القيمة لا يتم ردها مرة أخرى.

3/ 12) النقد والنقد المعادل

يتمثل النقد والنقد المعادل في الصندوق ولدى البنوك وكذلك الودائع لأجل التي تستحق خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة شهور من تاريخ الإيداع.

3/13) ذمم تجارية دائنة

تظهر الذمم الدائنة بالتكلفة ، وتتمثل في الأرصدة المستحقة على المجموعة مقابل تقدم خدمات أو توريد بضائع سواء تم إصدار فواتير بها ام لم يتم.

3/14) تحقق الإيراد

- يدرج ربح بيع الاستثمارات في اوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للاستثمار المباع .
- يتم اثبات ناتج بيع العقارات بغرض المتاجرة و الاستثمارات العقارية من ربح او خسارة في بيان الدخل عند اتمام عملية البيع.
- يتم اثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق فى استلام تلك الإيرادات.

3/15) مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة وفقاً لقانون العمل الكويتي بسداد مبالغ للموظفين عند ترك الخدمة وفقاً لخطة مزايا محددة، ويتم سداد تلك المبالغ دفعة واحدة عند نهاية خدمة الموظفين .

إن هذا الإلتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الإلتزام كنتيجة لإنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإدارة أن ينتج عن هذه الطريقة تقديراً مناسباً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

3/16) تمويل من الغير

يتم الاعتراف المبدئي بها بالقيمة العادلة مطروحاً منها تكلفة المعاملة. لاحقاً يتم إثبات ذلك التمويل بالتكلفة المطفأة، ويتم إدراج الفرق بين القيمة التي تم تحصيلها (مطروحاً منها تكلفة المعاملة) والقيمة الواجبة السداد في بيان الدخل المجمع على مدار فترة عقود التمويل باستخدام طريقة معدل التكلفة الفعلي.

3/17) المخصصات

تثبت المخصصات في بيان المركز المالي عندما يكون على المجموعة التزامات قانونية أو التزامات متوقعة نتيجة لأحداث سابقة. ومن المحتمل أن يتطلب ذلك تدفقات خارجية للمنافع الاقتصادية وذلك للوفاء بهذه الالتزامات. فاذا كان التأثير مادياً فانه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام .

3/18) العملات الاجنبية

المعاملات والأرصدة

تمسك الشركة دفاترها بالدينار الكويتي ، ويتم تحويل المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ المعاملة ، وتحول الموجودات والمطلوبات ذات الطبيعة النقدية بالعملات الأجنبية في تاريخ بيان المركز المالي المجمعه باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ ، وتؤخذ جميع فروق العملة الناتجة إلى بيان الدخل المجمع.

وتعتبر فروق العملة الناتجة من تحويل الموجودات المالية غير النقدية التي تقاس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على انها تمثل جزء من عمليات الشركة . وبناءاً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات باستخدام اسعار الصرف السارية في تاريخ البيانات المالية، كما يتم تحويل بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام . وتؤخذ فروق العملة الناتجة إلى حقوق المساهمين المجمع مباشرة في حساب احتياطي ترجمة عملات أجنبية.

3/19) توزيعات الارباح

يتم الاعتراف بتوزيعات الارباح كالتزام في بيان المركز المالي المجمع في الفترة التي يتم الموافقة عليها من قبل المساهمين.

3/20) التقارير القطاعية

القطاع هو مكون مميز من المجموعة يقدم منتجات او خدمات « قطاعات الاعمال» او يقدم منتجات وخدمات ضمن بيئة اقتصادية معينة «القطاعات الجغرافية» وتخضع لمخاطر او منافع تختلف عن القطاعات الاخرى.

3/21) التقديرات المحاسبية الهامة وعدم التأكد من التقديرات

طبقاً للسياسات المحاسبية التي تتضمنها المعايير الدولية للتقارير المالية والمطبقة من قبل المجموعة، تتطلب هذه المعايير من الإدارة أن تقوم بعمل التقديرات والافتراضات التالية التي قد تؤثر على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات.

تصنيف العقارات

عند إقتناء الأراضي ، تقوم الإدارة بتصنيف هذه العقارات في أحد البنود التالية ، بناءا على نية الإدارة لإستخدام هذه العقارات .

مشروعات قيد التطوير

تثبت الاراضي والعقارات بغرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنيفها إلى عقارات بغرض المتاجرة.

عقارات بغرض المتاجرة

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتنائها بغرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي .

إستثمارات عقارية

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناؤها بغرض تأجيرها أو بغرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستغلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة .

تقدير الانخفاض في قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بدراسة مدى وجود إنخفاض في نسبة الشهرة طبقاً للسياسة المحاسبية المذكورة في إيضاح (3.11) إن القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد يتم إحتسابها بناءاً على قيمة الاستخدام لهذه الوحدة. إن هذا الاحتساب يتطلب استخدام بعض التقديرات. لا يوجد خسائر إنخفاض في القيمة خلال عام 2009 نتيجة تخفيض القيمة الدفترية للشهرة إلى صافى قيمتها الاستردادية.

انخفاض قيمة الإستثمارات

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

تصنيف الإستثمارات

في تاريخ إقتناء الإستثمارات تقرر الإدارة تصنيف تلك الاستثمارات إما بغرض المتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

تقوم المجموعة بتصنيف الإستثمارات على أنها بغرض المتاجرة إذا كان الغرض من إقتنائها هو تحقيق ربح منها في الأجل القصير.

يعتمد تصنيف الإستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل على مدى فترة مراقبة الإدراة لأداء تلك الإستثمارات. عندما لا يتم تصنيف الإستثمارات على أنها استثمارات بغرض المتاجرة ولكن يتاح بسهولة الوثوق بالقيمة العادلة، يتم تسجيل التغير في القيمة العادلة بحسابات الإدارة كجزء من بيان الدخل، ويتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. يتم تصنيف كافة الإستثمارات الأخرى كاستثمارات متاحة للبيع.

التقديرات غير المؤكدة

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

تقييم إستثمارت أدوات حقوق الملكية غير المسعرة

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

- القيمة العادلة للأدوات الأخرى المشابهة.
- خصم التدفقات النقدية المتوقع بالمعدلات الحالية المطبق على البنود التي لها آجال وسمات المخاطر المتشابهة.
- نماذج التقييم الأخرى

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسعرة يتطلب تقدير هام.

4 – النقد والنقد المعادل

	2009	2008
نقد بالمحافظ	**367,347**	52,931
نقد لدى البنوك	**5,160,812**	5,176,989
	5,528,159	5,229,920

5 – استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

	2009	2008
رصيد أول السنة	-	23,672,875
اضافات	479,718	
استبعادات	(302,993)	-
التغير فى القيمة العادلة	(50,965)	1,978,796
إعادة تبويب	-	(25,651,671)
	125,760	-

إن جميع الاستثمارت بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عبارة عن أسهم محلية وغيرمحلية مسعرة تدار من خلال محافظ من قبل شركات وجهات متخصصة.

6 – عقارات بغرض المتاجرة

	2009	2008
رصيد أول السنة	14,747,722	12,050,722
اضافات	838,306	-
محول من مشروعات قيد التطوير (إيضاح 10)	-	5,931,502
استبعادات	(9,101,528)	(3,234,502)
	6,484,500	14,747,722

تتمثل تلك العقارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة مضافا اليها التكلفة المنصرفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقا لخطط الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد. وقد تم خلال السنة بيع عقارات بتكلفة إجمالية قدرها مبلغ 9,101,528 دينار كويتي (2008 : 3,234,502 دينار كويتي) وقد بلغ إجمالي الأرباح المحققة من عملية البيع 2,300,915 دينار كويتي (2008: 1,078,083 دينار كويتي).

7 – ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى

	2009	2008
ذمم مدينة	349,579	398,000
دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع	1,230,925	1,240,494
تأمينات مستردة لدى الغير	2,560	2,456
مصاريف مدفوعة مقدماً	27,012	7,440
اوراق قبض	515,169	-
شيكات تحت التحصيل	325,380	-
أرصدة مدينة أخرى	25,906	83,309
	2,476,531	1,731,699

عند تحديد قابلية استرداد الذمم المدينة التجارية فإن المجموعة تأخذ في الإعتبار أي تغير في جودة الإئتمان للذمم المدينة التجارية من تاريخ منح الإئتمان أولياً وحتى تاريخ البيانات المالية المجمعة. إن تركيز مخاطر الإئتمان محدودة وذلك لأن قاعدة العملاء كبيرة وليست ذات صلة وبالتالي فإن إدارة المجموعة تعتقد أنه لا يوجد حاجة لعمل مخصص.

8 – استثمارات متاحة للبيع

	2009	2008
استثمارات في أسهم محلية مسعرة	**2,659,585**	3,468,221
استثمارات في أسهم محلية غير مسعرة	**19,038,244**	30,413,920
	21,697,829	33,882,141

يتضمن رصيد الاستثمارات المتاحة للبيع مبلغ 21,695,651 دينار كويتي (2008 :33,380,173 دينار كويتي) مرهون لأحد البنوك المحلية (ايضاح – 14).

إنخفضت قيمة بعض الإستثمارت المتاحة للبيع في أسهم محلية مسعرة وغير مسعرة بمبلغ 12,184,312 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2009 (2008 : 23,222,988 دينار كويتي) وبالتالي تم إدراج قيمة الإنخفاض في بيان الدخل المجمع.

9 – استثمارات عقارية

	2009	2008
رصيد أول السنة	**78,488,873**	59,678,142
إضافات	**-**	1,273,516
محول الى مشروعات قيد التطوير (إيضاح 10)	**(49,394,463)**	-
استبعادات	**(900,000)**	-
تخفيض التكلفة نتيجة التخصيص	**-**	(119,700)
فروق ترجمة عملات اجنبية	**-**	1,063,103
التغير في القيمة العادلة	**-**	16,593,812
	28,194,410	78,488,873

تتمثل تلك الاستثمارات في قيمة اراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت إحداها بموجب تنازل من طرف ذو صله وذلك بغرض استثمارها.

قد تم تقييم الاستثمارات العقارية في 31 ديسمبر 2009 عن طريق مقيمين مستقلين. إن الاستثمارات العقارية والبالغ قيمتها 28,194,410 دينار كويتي (2008 : 28,194,410 دينار كويتي) مرهونة مقابل الحصول على تمويل من الغير (ايضاح 14).

10 – مشروعات قيد التطوير

	2009	2008
رصيد أول السنة	-	5,035,449
محول من استثمارات عقارية (إيضاح 9)	**49,394,463**	-
اضافات	**2,182,412**	896,053
محول الى عقارات بغرض المتاجرة (إيضاح 6)	-	(5,931,502)
فروق ترجمة عملات اجنبية	**2,104,347**	-
	53,681,222	-

11 – شهرة

نتجت تلك الشهرة عن عملية حيازة شركة منازل للتعمير (شركة محاصة) من قبل شركة منازل للتعمير (ش.م.ك) مقفلة (شركة تابعة) والتي تمت بتاريخ 30 يونيو 2005 لـ 99 % من راس مال الشركة ونتج عن عملية الحيازة شهرة بمبلغ 15,061,327 دينار كويتي.

إنخفضت قيمة الشهرة بمبلغ 826,017 دينار كويتي بناءاً على تقييم من جهة مستقلة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009، وبالتالي تم إدراج قيمة الإنخفاض في بيان الدخل المجمع.

	2009	2008
التكلفة	**15,061,327**	15,061,327
إنخفاض القيمة	**(826,017)**	-
	14,235,310	15,061,327

12 – ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

	2009	2008
ذمم دائنة تجارية	**6,100,665**	5,294,935
ايرادات مقبوضة مقدما	**200,000**	120,000
مصاريف مستحقة	**223,226**	233,295
محجوز ضمان	**208,392**	266,979
مخصص الزكاة	**193,544**	197,794
عملاء دفعات مقدمة	**780,420**	-
أرصدة دائنة أخرى	**57,467**	15,850
	7,763,714	6,128,853

13 – المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الأطراف ذات الصلة في المساهمين والشركات المملوكة للمساهمين وأفراد الإدارة العليا والشركات الزميلة والشركات التي يديرها المساهمين وأفراد الإدارة العليا .

فيما يلي ملخص بهذه المعاملات :

	2009	2008
بيان المركز المالي المجمع		
تمويل صفقات عقارية	**3,675,984**	3,297,350
مستحق من اطراف ذات صلة	**2,559**	1,639
مستحق إلى أطراف ذات صلة	**60,853**	-
بيان الدخل المجمع		
مصاريف التمويل	**378,636**	176,978
مكافات ومزايا الادارة التنفيذية	**307,091**	325,657

تخضع جميع المعاملات مع الأطراف ذات الصلة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين .

14 – تمويل من الغير

	2009	2008
الجزء المتداول	**11,338,920**	60,634,220
الجزء غير المتداول	**43,645,000**	-
	54,983,920	60,634,220

إن التمويل من الغير يتمثل في التالي

	2009	2008
وكالات دائنة	**43,947,526**	45,431,298
عقود تورق	**11,036,394**	15,202,922
	54,983,920	60,634,220

يتمثل رصيد وكالات دائنة في قيمة وكالات بالاستثمار مع حق التعاقد مع النفس بمبلغ 43,947,526 دينار كويتي (2008: 45,431,298 دينار كويتي) لمدة من ثلاثة أشهر الى خمس سنوات بمعدل عائد سنوي يتراوح ما بين 5.5 % إلى 6.75 % تقديرا من اصل راس المال المستثمر كما في 31 ديسمبر 2009.

يتمثل رصيد عقود التورق في قيمة تسهيلات ائتمانية ممنوحه من قبل شركات إسلاميه وذلك بمتوسط عائد سنوي 9 % إلى 12 %. تم منح هذا التمويل مقابل رهن استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 8) واستثمارات عقارية (إيضاح 9).

15 – رأس المال

ان رأس مال المصدر والمدفوع 71,500,000 دينار كويتي موزعاً على عدد 715,000,000 سهم، بقيمة إسمية 100 فلس للسهم كما في 31 ديسمبر 2009 (2008 :715,000,000 سهم، بقيمة إسمية 100 فلس للسهم).

16 – إحتياطي قانوني

وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام يتم إقتطاع 10 % من صافي ربح السنة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة وحصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الاحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الإقتطاع إذا زاد الإحتياطي عن 50 % من رأس المال.

لايجوز توزيع الاحتياطي القانوني على المساهمين وإنما يجوز استعماله لتأمين توزيع ارباح على المساهمين تصل إلى 5 % من رأس المال المدفوع من السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة الأم بتأمين هذا الحد، لم يتم التحويل هذه السنة نظرا لتحقيق خسائر.

17 – إحتياطي إختياري

وفقا لمتطلبات عقد تأسيس الشركة الام يتم إقتطاع نسبة مئوية من صافي ربح السنة إلى الإحتياطي الإختياري يقترحها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادية بناء على إقتراح مجلس الإدارة. وقد اقترح مجلس الادارة عدم التحويل هذه السنة نظراً لتحقيق خسائر.

18 – مصروفات عمومية وادارية

	2009	2008
تكاليف الموظفين	**390,213**	433,164
مصاريف تأسيس و إستشارات	**79,755**	45,477
مصاريف أتعاب وإدارة محافظ	**14,486**	31,771
رسوم وإشتراكات و معاملات	**84,707**	42,358
مصاريف الاجازات ونهاية الخدمة	**42,385**	37,725
مصاريف مكافات وعمولات	**216,990**	226,840
مصاريف الإيجارات	**80,232**	79,399
مصاريف متنوعة	**148,560**	219,007
خسائر فروق عملة	**-**	106,861
	1,057,328	1,222,602

19 – مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع مكافآت عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (2008: لا شئ).

20 – الزكاة

يتمثل هذا البند فيما يلي:

- الزكاة المحتسبة الخاصه بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقفلة، ويتم إحتساب هذه النسبة بما يعادل 1 % من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدها الشركة الأم.

- اقترح مجلس الإدارة تكليف السادة مساهمي الشركة الام في احتساب الزكاة وفقا لنسبة مساهمتهم في راس مال الشركة، وعدم احتسابها نيابة عن المساهمين للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (2008: لاشي)، ان هذا الاقتراح يخضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

21 – خسارة السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب خسارة السهم بقسمة صافي خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلى:

	2009	2008
صافي خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم	**(15,477,712)**	(8,453,467)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة	**715,000,000**	715,000,000
خسارة السهم (فلس)	**(21.6)**	(11.8)

22 – توزيعات أرباح

اقترح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2009 (31 ديسمبر 2008 : لاشيء).

23 – الأدوات المالية

فئات الأدوات المالية

تتمثل الأدوات المالية في الموجودات والمطلوبات المالية للشركة وتشمل الموجودات المالية النقد والنقد المعادل والاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل وذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى واستثمارت متاحة للبيع أما المطلوبات المالية فتشمل بنوك دائنة وذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى.

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسدد بها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أسس متكافئة. وقد أستخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المتعارف عليها في تقدير القيم العادلة للأدوات المالية حيث يتم تحديد القيمة العادلة لموجودات ومطلوبات المجموعة طبقاً لما يلي:

- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية التي لها نفس الطبيعة والشروط والمتداولة في سوق نشط يتم تحديدها بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة.
- القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (فيما عدا المشتقات المالية) يتم تحديد قيمتها العادلة طبقاً لنماذج التسعير المتعارف عليها إستناداً إلى التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة بسعر الخصم الجاري المتاح بالسوق لأداة مالية مماثلة.

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية.

إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة أدوات مالية تتعرض للمخاطر المالية مثل مخاطر الإئتمان ومخاطر السوق ومخاطر السيولة.
تقوم المجموعة بصورة دورية بمراجعة المخاطر التي تتعرض لها وتقوم بإتخاذ الإجراءات المناسبة لتخفيض تلك المخاطر للحد المقبول.

إن أهم المخاطر التي تتعرض لها المجموعة تتمثل فيما يلي:

- **خطر الإئتمان**

إن خطر الإئتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد اطراف الإداة المالية على الوفاء بإلتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض المجموعة بشكل رئيسي لخطر الإئتمان، تتمثل بشكل رئيسي في النقد والنقد المعادل والمدينون. تقوم المجموعة بالاحتفاظ بالنقد والنقد المعادل لدى جهات ومؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية عاليه. بالإضافة إلى أن مخاطر الإئتمان تعتبر محدودة نتيجة لتعدد العملاء وتوزيع الإئتمان على عدد كبير من العملاء. ولمزيد من التفاصيل يرجع لإيضاح (7).

إن غالبية مديونيات المجموعة تستحق خلال 90 يوماً ويمثل الجزء الأكبر من تلك المديونيات مستحقات أفراد وشركات.

ونتيجة لذلك، تعتقد الإدارة أنه لا يوجد ما يستدعي تكوين مخصص للديون المشكوك فيها زيادة عن المخصص الحالي المكون للإنخفاض في القيمة خلال السنة.

- **مخاطر السيولة**

تتمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ بنقدية كافية وتوفير مصادر التمويل عن طريق توفير تسهيلات كافية، والإحتفاظ بالموجودات ذات السيولة العالية ومراقبة السيولة بشكل دوري عن طريق التدفقات النقدية المستقبلية.

تم عرض جدول الإستحقاقات للإلتزامات المدرج أدناه إستناداً إلى الفترة من تاريخ بيان المركز المالي حتى تاريخ الإستحقاقات التعاقدية وفي حال عدم وجود تاريخ إستحقاق تعاقدي للأداة المالية يتم عرضها طبقاً لتقديرات الإدارة على أساس الفترة التي يتم فيها تحصيل أو إستبعاد الأصل لتسوية الإلتزام.

ان ارصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الاستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقا لتواريخ التعاقد ، وحيث ان تلك الارصدة تستحق خلال فترة اقل من سنة فان اثر الخصم يعتبر غير مادي.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2009:

	من 3 أشهر إلى سنة	من سنة إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
المطلوبات				
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	**7,763,714**	**-**	**-**	**7,763,714**
تمويل من الغير	**11,338,920**	**43,645,000**	**-**	**54,983,920**
مستحق الى اطراف ذات صلة	**60,853**	**-**	**-**	**60,853**
مكافأة نهاية الخدمة	**-**	**9,998**	**29,993**	**39,991**
إجمالي المطلوبات	**19,163,487**	**43,654,998**	**29,993**	**62,848,478**

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2008:

	من3أشهر إلىسنة	منسنةإلى 5سنوات	أكثرمن 5سنوات	الإجمالي
المطلوبات				
ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى	6,128,853	-	-	6,128,853
تمويل من الغير	60,634,220	-	-	60,634,220
مكافأة نهاية الخدمة	-	6,160	18,481	24,641
إجمالي المطلوبات	66,763,073	6,160	18,481	66,787,714

- **مخاطر السوق**

تتضمن مخاطر السوق خطر السعر وخطر سعر الفائدة وخطر العملات الأجنبية، وتنشأ تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق وكذلك تغيير معدلات الفائدة وأسعار الصرف.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات الأجنبية هى مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار العملات الأجنبية.

تنشأ تلك المخاطر عن المعاملات بالعملات الأجنبية. وتقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق وضع حدود للتعامل في عملات أجنبية ومع الأطراف الأخرى وكذلك التعامل فقط بالعملات الرئيسية ومع أطراف ذوي سمعة حسنة.

مخاطر التدفقات النقدية والقيمة العادلة ومعدلات العائد

إن مخاطر أسعار الفائدة هي مخاطر تقلب القيمة العادلة أو التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية بسبب التغيرات في أسعار الفائدة بالسوق.

لا يوجد لدى المجموعة موجودات هامة يمكن أن تتعرض لهذا النوع من المخاطر، وعليه فإن دخل المجموعة وتدفقاتها النقدية والتشغيلية لا تتأثر بتغيرات سعر العائد بالسوق.

لا تتعرض المجموعة لخطر التقلبات من التدفقات النقدية نتيجة تغيرات معدلات العائد الناتجة عن الوكالات الدائنة وعقود التورق حيث أن تلك المطلوبات تحمل معدلات عائد بأسعار ثابتة وبالتالي فإن المجموعة غير معرضه لخطر إعادة تسعير مطلوباتها المالية الخاصة بالوكالات والتورق.

- **مخاطر سعر الأسهم**

إن مخاطر أسعار الأسهم هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأسهم نتيجة التغيرات في مستوى مؤشرات الأسهم أو قيمة أسعار الأسهم المستقله. وتنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم.

تقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق الاستثمار في اسهم شركات ذات اداء تشغيلي متميز وربحية عالية ، ويتم هذا الاستثمار وفقاً للمحددات الموضوعة بواسطة مجلس ادارة المجموعة.

تحتفظ المجموعة خلال السنة باستثمارات تم تبويبها في تاريخ بيان المركز المالي بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل واستثمارات متاحة للبيع.

تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناء على الإفتراضات تغير اسعار الاسهم في سوق الكويت للاوراق المالية بنسبة +/- 5 % للعامين 2009 و 2008 .

إن تحليل الحساسية ادناه قد تم تحديدها بناء على مدى التعرض للمخاطر السعرية لمساهمات الملكية في تاريخ البيانات المالية . إن التحليل يعكس تاثير التغيرات الإيجابية في أسعار مساهمات الملكية وفقا لافتراضات الحساسية للمخاطر السعرية المذكورة أعلاه مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة .

	(خسائر) / أرباح السنة		حقوق الملكية	
	2009	2008	**2009**	2008
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	**6,288**	-	**-**	-
استثمارات متاحة للبيع	**-**	-	**1,084,891**	1,694,107

في حالة انخفاض اسعار الاسهم بنسبة 5 % مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة فان بيان الدخل وحقوق الملكية سوف تتاثر بنفس القيم في الجدول اعلاه ولكن باشاره عكسية.

- **القيمة العادلة للأدوات المالية**

القيمة العادلة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة

في رأي الإدارة للشركة أن القيمة الدفترية للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة لا تختلف ماديًا عن قيمتها العادلة بتاريخ البيانات المالية، باستثناء المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات صلة، والقيمة العادلة التي لا يمكن تحديدها بشكل معقول نظرا لأنه ليس لها تاريخ استحقاق ثابت.

أساليب التقييم والافتراضات المطبقة لأغراض قياس القيمة العادلة

فيما يلي القيمة العادلة المحددة للموجودات والمطلوبات المالية:

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية ذات البنود والشروط القياسية والمتداولة في أسواق نشطة بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة (تشمل أوراق مدرجة قابلة للتحصيل، وأوامر دفع، وسندات وأوراق ليس لها تاريخ استحقاق نهائي).

- يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية الأخرى (باستثناء الأدوات المشتقة) وفقًا لنماذج التسعير المتعارف عليها على أساس تحليل التدفقات النقدية المخصومة باستخدام أسعار معاملات سوق حالية ملحوظة وعروض المتعاملين في أدوات مشابهة.

يتم إحتسب القيمة العادلة للأدوات المالية المشتقة بإستخدام أسعار معلنة. وفي حالة عدم توفر سعر معلن يتم عمل تحليل للتدفقات النقدية المخصومة بإستخدام منحنى العائد المطبق خلال فترة الأدوات المالية للمشتقات بدون خيارات، ونماذج تسعير الخيارات للمشتقات بخيارات. يتم قياس العقود الأجلة للعملة الأجنبية بإستخدام أسعار تحويل أجلة معلنة ومنحيات عائد مستمدة من معدلات فائدة معلنة تتناسب مع تواريخ إستحقاق العقود. يتم قياس مبادلات معدل الفائدة بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصومة بمنحنيات العائد المطبقة المستمدة من معدلات الفائدة المعلنة.

قياسات القيمة العادلة المثبتة في بيان المركز المالي

يقدم الجدول التالي تحليلا للأدوات المالية التي يتم قياسها بعد التحقق المبدئي بالقيمة العادلة، مصنفة في مستويات من 1 إلى 3 على أساس درجة دعم القيمة العادلة الخاصة بكل مستوى بمصادر.

- قياسات القيمة العادلة للمستوى 1 مستمدة من الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في أسواق نشطة لموجودات ومطلوبات مماثلة.
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 2 مستمدة من مدخلات بخلاف الأسعار المعلنة الواردة في المستوى 1 المدعومة بمصادر للموجودات أو المطلوبات إما بشكل مباشر (أي الأسعار) أو بشكل غير مباشر (أي مستمدة من الأسعار).
- قياسات القيمة العادلة للمستوى 3 مستمدة من أساليب تقييم تتضمن مدخلات للموجودات أو المطلوبات التي لا تستند إلى بيانات سوق مدعومة بمصادر (مدخلات غير مدعومة بمصادر).

31 ديسمبر 2009	المستوى 1	المستوى 2	المستوى 3	الإجمالي
إستثمارات متاحة للبيع				
حقوق ملكية مسعرة	2,659,585	-	-	2,659,585
حقوق ملكية غير مسعرة	-	19,038,244	-	19,038,244
الأجمالي	**2,659,585**	**19,038,244**	**-**	**21,697,829**

24 – إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة عند إدارة رأس المال هو ضمان استمرار قدرتها على توفير عائد مناسب للمساهمين والمستفيدين الآخرين بشكل يتناسب مع مستوى المخاطر.

وتحدد المجموعة رأس المال بما يتناسب مع المخاطره كما تدير هيكل رأس المال وتجرى التعديلات عليه في ضوء التغيرات في الظروف الأقتصادية وخصائص المخاطره المتعلقة بالأصل ومن أجل المحافظة على هيكل رأس المال أوتعديله تقوم بتعديل مبلغ الأرباح الذي يدفع للمساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض الدين.

وتمشيا مع الشركات الاخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الديون إلى إجمالي رأس المال

المعدل ويحتسب صافي الديون كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي مخصوماً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

ان نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

	2009	2008
اجمالي الديون	**54,983,920**	60,634,220
ناقصاً: النقد والنقد المعادل	**(5,528,159)**	(5,229,920)
صافي الديون	**49,455,761**	55,404,300
إجمالي حقوق الملكية	**69,757,533**	82,584,690
اجمالي الديون وحقوق الملكية	**119,213,294**	137,988,990
نسبة الديون إلى حقوق الملكية	**% 41.49**	% 40.15

25 – المعلومات المالية حسب القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والاستثمار العقاري.

القطاع الاستثماري: يتمثل في استثمارات ومحافظ استثمارية مدارة بواسطة الغير.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في:

	الايرادات		النتائج		الموجودات	
	2009	2008	**2009**	2008	**2009**	2008
التوزيع الجغرافى						
الكويت	**(10,668,744)**	(18,474,781)	**(15,351,951)**	(24,975,598)	**75,016,512**	94,964,287
جمهورية مصر العربية	**196,118**	16,789,709	**(131,440)**	16,556,175	**57,589,499**	54,408,117
المجموع	**(10,472,626)**	(1,685,072)	**(15,483,391)**	(8,419,423)	**132,606,011**	149,372,404
التوزيع القطاعى						
الاستثمار	**(12,229,962)**	(19,564,774)	**(12,244,448)**	(19,596,545)	**21,823,589**	33,882,141
عقارات	**2,300,915**	17,671,895	**(1,571,613)**	12,194,405	**88,360,132**	93,236,595
اخرى	**(543,579)**	207,807	**(1,667,330)**	(1,017,283)	**22,422,290**	22,253,668
المجموع	**(10,472,626)**	(1,685,072)	**(15,483,391)**	(8,419,423)	**132,606,011**	149,372,404

26 – أرقام المقارنة

تم إعادة تبويب بعض أرقام المقارنة للسنة المالية السابقة لتتناسب مع تبويب أرقام السنة الحالية.

ص.ب. ٢٦١٣١ الصفاة ١٣١٢١ الكويت
هاتف: ٢٢٣٢٤٤٧٦ (٩٦٥) - فاكس ٢٢٣٢٤٤٧٢(٩٦٥)
الموقع الالكتروني : www.manazelholding.com