



التقرير السنوي
2010

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



جَهْرَةِ حَيْلَةِ الْمُؤْلِفِ هُبَّابِ اللَّهِ مُحَمَّدِ الْجَنْجَنِ بْنِ الصَّبَّاعِ

أَمْتَرِدَ وَلَسْتَ الْمُكَوِّتَ



شَهْوَاتِ النَّفَخِ فَلَافِضِ اللَّهِ مُحَمَّدِ الْجَنْجَنِ بْنِ الصَّبَّاعِ

وَقِيْ عَنْهُ دُوَلَةُ الْمُكَوِّتَ



شَهْوَاتِ النَّفَخِ فَأَصْرَ الْجَنْجَنِ لِلَّهِ مُحَمَّدِ الْجَنْجَنِ بْنِ الصَّبَّاعِ

رَئِيسُ هَيْلَةِ الْمُؤْلِفِينَ - دُوَلَةُ الْكُوَيْتِ



المحتويات

- أعضاء مجلس الإدارة
- تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية
- كلمة رئيس مجلس الإدارة
- البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في 31 / 12 / 2010

اعضاء مجلس الادارة

عدنان عبدالوهاب النصف

رئيس مجلس الادارة والعضو المنتدب

عمرو علي أبوالسعود

نائب رئيس مجلس الادارة

عبدالعزيز نجيب الحميضي

عضو مجلس الادارة

خالد محمد الدلالي

عضو مجلس الادارة

محمد خالد بورسلی

عضو مجلس الادارة

بسم الله الرحمن الرحيم

تقرير هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

لشركة منازل القابضة

باطلاعنا على عقود وأنشطة شركة منازل 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 2010م ، قد تمت وفق أحكام الشريعة الإسلامية ، ولم يتبين للهيئة ما يخالف ذلك مما عرض عليها.

الشيخ الدكتور / خالد مذكور المذكور

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الفاضل / أحمد بزيز الياسين

رئيس هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عصام خلف العنزي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

الشيخ الدكتور / عجیل جاسم النشمي

عضو هيئة الفتوى والرقابة الشرعية

كلمة رئيس مجلس الإدارة

بسم الله والحمد لله والصلوة والسلام على نبيه محمد وعلی آله وصحبه أجمعين ،“

حضرات / السادة المساهمين

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

بالأصلية عن نفسي ونيابة عن أخوانني أعضاء مجلس الإدارة والإدارة التنفيذية يطيب لي أن أرحب بكم ، واضعاً بين أيديكم التقرير السنوي للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010م.

لقد شهد العام 2010 استمراراً للازمة الاقتصادية التي رمت بثقلها السلبي منذ نهاية عام 2008 والتي طالت كل القطاعات الاقتصادية سواء على الصعيد المحلي والدولي وما لهذه الازمة من أثر قد يمتد لسنوات اخرى قادمة ، حيث تمثل ذلك في الانخفاض في قيم العقارات وضعف الطلب عليها ، مضافاً إلى ذلك القيود والضمانات التي فرضتها البنوك المحلية على موضوع التمويل الائتماني ، وهو ما ادى إلى هبوط مستوى أداء قطاع الاستثمار العقاري.

الاخوة المساهمين الكرام ،،،

بلغ اجمالي اصول الشركة لعام 2010م مبلغ 125.4 مليون دينار كويتي مقارنة بعام 2009 بمبلغ 132.6 مليون دينار كويتي ، ومن ناحية الايرادات التشغيلية لعام 2010 حققت الشركة اجمالي مبيعات بمبلغ 4.5 مليون دينار كويتي مقارنة بمبيعات 2009 بمبلغ 12.3 مليون دينار كويتي .

اما بخصوص المصروفات فقد بلغ اجمالي المصروفات 3.7 مليون دينار كويتي مقارنة بمصروفات 2009 بمبلغ 5 مليون دينار كويتي ، ومن ناحية اخرى قامت الشركة بتسجيل الانخفاض الناتج عن اعادة تقييم استثمارات متاحة للبيع في بيان الدخل بدلاً من تخفيض حقوق الملكية ، كما قامت الشركة بالعمل على تخفيض قيمة الشهرة بمبلغ 1.3 مليون دينار كويتي.

هذا وعلى الرغم من كل التأثيرات المصاحبة للازمة المالية العالمية المستمرة وانعكاسها على السوق المحلية فقد تمكنت الشركة بفضل من الله من تقليل خسائرها بشكل كبير مقارنة بالعام السابق حيث كانت خسائر الشركة 15.4 مليون دينار كويتي عام 2009 بينما في عام 2010 فقد بلغت الخسائر 4.9 مليون دينار كويتي وهو الامر الذي انعكس على سهم الشركة حيث كانت خسارة السهم في عام 2009 (21.6) فلس مقارنة بـ 2010 فقد بلغت خسارة السهم (6.9) فلس.

وعلى ضوء هذه النتائج فقد قرر مجلس الإدارة التوصية للجمعية العمومية بعدم توزيع ارباح عن السنة المالية المنتهية في 31/12/2010 م.

الإخوة المساهمين الكرام ،،،

مع استمرار تأثير الأزمة السلبية على كافة القطاعات فإن الشركة بفضل من الله ما زالت مستمرة في تنفيذ مشروع منازل (ليان) جمهورية مصر العربية معتمدة بذلك على التدفقات النقدية من الأعمال التشغيلية للشركة ، كما قامت الشركة خلال عام 2010 بتكييف حملتها التسويقية والدعائية لمشروع منازل (ليان) وذلك عن طريق المشاركة في المعارض العقارية والاعلانات في الصحف اليومية في الكويت ومصر وهو ما أدى إلى زيادة مبيعات المشروع.

وختاماً يقدم كافة أعضاء مجلس الإدارة بجزيل الشكر والامتنان والتقدير للمساهمين الكرام على دعمهم ومساندتهم المستمرة لدفع مسيرة التقدم للشركة كما لا يفوته تقديم الشكر لكافه العاملين في الشركة على الجهدات التي بذلوها خلال هذا العام متمنين للجميع دوام التوفيق والنجاح.

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
دولة الكويت

البيانات المالية المجمعة عن السنة المالية
المنتهية في
31 ديسمبر 2010
م
تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

المحتويات

الصفحة

12	تقرير مراقبى الحسابات المستقلين
14	بيان المركز المالي المجمع
15	بيان الدخل المجمع
16	بيان الدخل الشامل المجمع
17	بيان التدفقات النقدية المجمع
18	بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
40 - 19	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

الفوج للتقييم الحسابات

على حساب الرزق

ستانتنر

خبير جمالي لدى المحكمة العُليا

تلفون: ٢٤٠٨٥٦٩/٢٤٠٨٥٦٨

فاكس: ٢٤٠٨٥٧٣

عنوان: ٢٠٨٧٠ الصفة ١٣٠٦٩ الكويت

Rödl

Middle East

شركة منازل القابضة

جبل الصادق - الكويت

ص.ب: 22351 الصفة 13084 الكويت

الشرق - مجمع دسمان - بلوك 2 - الدور التاسع

تلفون: 6 22426862-3 / 22464574 فاكس: 22414956

البريد الإلكتروني: info-kuwait@rodlme.com

www.rodlme.com

تقرير مراقبى الحسابات المستقلين

السادة / المساهمين المحترمين

شركة منازل القابضة

شركة مساهمة كويتية قابضة

دولة الكويت

تقرير حول 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 2010 وكذلك البيانات المجمعة للدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية للسنة المالية المنتهية بذلك التاريخ، وكذلك ملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات التفصيلية الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

مسؤولية مراقبى الحسابات

إن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بالتدقيق وفقاً للمعايير التدقيق الدولية. إن هذه المعايير تتطلب من الالتزام بمتطلبات المهنة الأخلاقية وتحطيم وادء أعمال التدقيق للحصول على تأكيد معقول بأن البيانات المالية المجمعة لا تحتوي على أخطاء مادية.

إن أعمال التدقيق تتطلب تنفيذ إجراءات للحصول على أدلة تدقيق على المبالغ والإيضاحات الواردة في البيانات المالية المجمعة. إن تلك الإجراءات تعتمد على الحكم المهني لمراقبى الحسابات بما في ذلك تقييم مخاطر الأخطاء المادية في البيانات المالية المجمعة سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. في سبيل تقييم تلك المخاطر يأخذ مراقبى الحسابات 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 أيضاً 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 التي حصلنا عليها كافية و المناسبة لتوفير أساس معقول يمكننا من إبداء رأينا على البيانات المالية المجمعة.

الأدلة

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة - من جميع النواحي المالية - المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2010 وأدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

برأينا كذلك أن الشركة الأم تتحقق 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 أجري وفقاً للأصول المعنية. وفي حدود المعلومات التي توافرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010 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 خالد الفرج
مراقب حسابات مرخص فئة (أ) رقم 28
مكتب الفرج لتدقيق الحسابات



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

17 مارس 2011
دولة الكويت

2009	2010	إيضاح	
5,528,159	3,001,150	4	الموجودات
125,760	454,726	5	الموجودات المتداولة
6,484,500	3,219,584	6	نقد ونقد معادل
2,476,531	3,426,774	7	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,559	-	13	عقارات بغرض التاجرة
14,617,509	10,102,234		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
			مستحق من أطراف ذات صلة
21,697,829	20,512,526	8	الموجودات غير المتداولة
28,194,410	28,194,410	9	إستثمارات متاحة للبيع
53,681,222	53,588,529	10	عقارات إستثمارية
14,235,310	12,952,611	11	مشروعات قيد التطوير
179,731	115,221		الشهرة
117,988,502	115,363,297		ممتلكات ومعدات
132,606,011	125,465,531		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
7,763,714	11,731,662	12	المطلوبات المتداولة
60,853	690,029	13	دائنون ومصاريف مستحقة
11,338,920	9,523,382	14	مستحق إلى أطراف ذات صلة
19,163,487	21,945,073		تمويل من الغير
43,645,000	42,735,000	14	المطلوبات غير المتداولة
39,991	53,477		تمويل من الغير
43,684,991	42,788,477		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
71,500,000	71,500,000	15	حقوق الملكية
1,969,119	1,969,119	16	رأس المال
1,707,943	1,707,943	17	احتياطي قانوني
1,953,864	(1,242,467)		احتياطي اختياري
(18,968,158)	(23,880,603)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
58,162,768	50,053,992		خسائر مرحلة
11,594,765	10,677,989		إجمالي حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
69,757,533	60,731,981		حصص غير مسيطرة
132,606,011	125,465,531		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية

عمرو علي ابوالسعود
نائب رئيس مجلس الإدارة

عدنان عبد الوهاب النصف
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

	2009	2010	ايضاح
الإيرادات			
2,300,915	1,268,587	6	أرباح بيع عقارات بفرض المتاجرة
(45,650)	7,036	18	أرباح / (خسائر) إستثمارات مالية
(12,184,312)	(1,183,125)	8	خسائر انخفاض في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
85,912	(162,230)		(خسائر) / إيرادات فروق عملات
(826,017)	(1,282,699)	11	خسائر انخفاض في قيمة الشهرة
196,526	180,230		إيرادات أخرى
(10,472,626)	(1,172,201)		
المصروفات والأعباء الأخرى			
(1,057,328)	(1,013,594)	19	مصروفات عمومية وإدارية
(21,221)	(4,200)		مصروفات تسويقية
(3,872,528)	(2,697,535)		أعباء تمويلية
(59,688)	(58,468)		استهلاكات
(15,483,391)	(4,945,998)		صافي خسارة السنة
صافي خسارة السنة الخاصة بـ :			
(15,477,712)	(4,912,445)		مساهمو الشركة الأُم
(5,679)	(33,553)		حصص غير مسيطرة
(15,483,391)	(4,945,998)		صافي خسارة السنة
(21.6)	(6.9)	21	خسارة الأسهم الخاصة بمساهمي الشركة الأُم (فلس)

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2009	2010	
(15,483,391)	(4,945,998)	صافي خسارة السنة
		الدخل الشامل الآخر
1,651,341	(3,196,331)	فروق ترجمة عملات أجنبية
1,651,341	(3,196,331)	إجمالي (الخسارة) / الربح الشامل الآخر للسنة
(13,832,050)	(8,142,329)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة
		صافي خسارة السنة الخاصة بـ :
(13,826,371)	(8,108,776)	مساهمو الشركة الأم
(5,679)	(33,553)	حصص غير مسيطرة
(13,832,050)	(8,142,329)	إجمالي الخسارة الشاملة للسنة

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

	2009	2010	
	(15,483,391)	(4,945,998)	الأنشطة التشغيلية صافي خسارة السنة تعديلات
59,688	58,468		استهلاك ممتلكات ومعدات
7,768	1,125		خسائر إستبعاد ممتلكات ومعدات
(2,300,915)	(1,268,587)		أرباح بيع عقارات بغير ضمان التجارة (أرباح) / خسائر إستثمارات مالية
45,650	(7,036)		خسائر إنخفاض في قيمة الإستثمارات المتاحة للبيع
12,184,312	1,183,125		خسائر إنخفاض في قيمة الشهرة
826,017	1,282,699		أعباء تمويلية
3,872,528	2,697,535		مكافأة نهاية الخدمة
15,350	13,486		صافي الخسارة المعدلة قبل التغيير في بنود رأس المال العامل
(772,993)	(985,183)		مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(744,832)	(950,243)		إستثمارات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
(171,410)	(332,734)		المحصل من بيع عقارات بغير ضمان التجارة
6,666,579	4,357,000		المدفوع لشراء عقارات بغير ضمان التجارة
(218,306)	(23,497)		دائنون ومحاريف مستحقة
188,191	2,266,416		أطراف ذات صلة، بالصافي
59,933	631,735		صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
5,007,162	<u>4,963,494</u>		الأنشطة الاستثمارية
			المدفوع لشراء ممتلكات ومعدات
(14,025)	(1,429)		المحصل من بيع ممتلكات ومعدات
-	119		مشروعات قيد التطوير
(2,182,412)	(4,222,984)		المحصل من بيع إستثمارات متاحة للبيع
-	1,934		توزيعات أرباح مستلمة
-	11,048		صافي النقد المستخدم في الأنشطة الاستثمارية
(2,196,437)	<u>(4,211,312)</u>		الأنشطة التمويلية
			المدفوع من أعباء تمويلية
(3,060,294)	(2,309,015)		المدفوع من تمويل من الغير
-	(1,212,526)		حصص غير مسيطرة
1,004,893	-		صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
(2,055,401)	<u>(3,521,541)</u>		ترجمة عملات أجنبية
	(457,085)	242,350	صافي (النقص) / الزيادة في النقد والنقد المعادل
298,239	(2,527,009)		النقد والنقد المعادل في أول السنة
5,229,920	<u>5,528,159</u>		النقد والنقد المعادل في نهاية السنة (إيضاح 4)
5,528,159	<u>3,001,150</u>		

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

بيان التدابير في دفتر المدفوعات والمدفوعات المالية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010

«جميع المبالغ بالدينار الكويتي»

حقوق ملكية مساهمي الشركة للأم

رأس المال	احتياطي قانوني	احتياطي احتياطي	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	خسائر مرحلة اجنبية	المجموع	محصص غير مستطرد	حقوق الملكية	مجموع
الرصيد في 1 يناير 2009								
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة								
صافي الحركة في المحصص غير المسطورة -								
الرصيد في 31 ديسمبر 2009								
69,757,533	11,594,765	58,162,768	(18,968,158)	1,953,864	1,707,943	1,969,119	71,500,000	82,584,690
الرصيد في 1 يناير 2010								
إجمالي الخسارة الشاملة للسنة								
صافي الحركة في المحصص غير المسطورة -								
الرصيد في 31 ديسمبر 2010								
60,731,981	10,677,989	50,053,992	(23,880,603)	(1,242,467)	1,707,943	1,969,119	71,500,000	69,757,533
(8,142,329)	(33,553)	(8,108,776)	(4,912,445)	(3,196,331)	-	-	-	(8,142,329)
(883,223)	(883,223)	-	-	-	-	-	-	(883,223)
60,731,981	10,677,989	50,053,992	(23,880,603)	(1,242,467)	1,707,943	1,969,119	71,500,000	69,757,533

إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- تأسيس الشركة ونشاطها

تأسست شركة منازل القابضة - شركة مساهمة كويتية قابضة - الكويت - بموجب عقد التأسيس المؤرخ في 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 وفقاً ل تعاليم الشريعة الإسلامية السمحاء.

الأغراض التي تأسست من أجلها الشركة الأم القيام بما يلي :

- 1- تملك أسهم شركات مساهمة كويتية أو أجنبية وكذلك تملك أسهم أو حصص في شركات ذات مسؤولية محدودة كويتية أو أجنبية أو الاشتراك في تأسيس هذه الشركات بنوعيها وإدارتها وإقراضها وكفالتها لدى الغير.
- 2- إقراض الشركات التي تملك فيها أسهماً وكفالتها لدى الغير وفي هذه الحالة يتquin لا 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 آية حقوق أخرى تتعلق بذلك وتأجرها لشركات أخرى لاستغلالها سواء في داخل الكويت أو خارجها.
- 4- تملك المنقولات والعقارات الالزمة لباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها وفقاً للقانون.
- 5- استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

إن عنوان الشركة الأم المسجل هو: ص.ب 26131 الكويت - الرمز البريدي 13121 الصفة .

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة بناءً على قرار مجلس الإدارة بتاريخ 17 مارس 2011، وهي خاضعة لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية للشركة الأم.

2- تطبيق المعايير الدولية للتقارير المالية المعدلة الجديدة (IFRS)

2/1 المعايير والتفسيرات المطبقة خلال السنة :

قامت المجموعة بتطبيق المعايير والتفسيرات والتعديلات الجديدة للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية (IASB) والتي لها علاقة بالبيانات المالية المجمعة وتسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2010.

التحسينات السنوية للمعايير المحاسبية:

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

إن المتطلبات الجديدة المتعلقة بالمجموعة بخصوص هذه التعديلات التي تمت على المعايير يمكن تلخيصها فيما يلي:

معايير المحاسبة الدولي رقم 1 - عرض البيانات المالية (معدل)

ساري المفعول ابتداء من 1 يناير 2010

إن التعديل يختص بتصنيف الأدوات القابلة للتحويل بين متداولة وغير متداولة.

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

ساري المفعول ابتداء من 1 يوليو 2009

يقوم المعيار الجديد بادخال تغييرات على المتطلبات المحاسبية الخاصة بعمليات دمج الأعمال ويتم تطبيقه بأثر مستقبلي ، لكن ما زال يتطلب استخدام طريقة الشراء ، وسيكون له أثر كبير على عمليات دمج الأعمال التي تم في فترات التقارير المالية المستقبلية.

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 أي من الشركات التابعة والتغييرات في حصة المجموعة في الشركات التابعة. ويمكن تطبيق هذه التغييرات وفقاً للتداير الانتحالية ولذلك فإنه من المتوقع أن لا يكون لها تأثير فوري على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 7 ”بيان التدفقات النقدية“ :

ساري المفعول ابتداء من 1 يناير 2010

إن التعديلات على المعيار تحدد التكاليف الرأسمالية والتي ينتج عنها فقط الإعتراف بأصل في بيان المركز المالي المجمع يمكن تصنيفها ضمن الأنشطة الاستثمارية في بيان التدفقات النقدية. وبالتالي فإن التدفقات النقدية التي تتعلق بتكاليف التطوير والتي لا ينطبق عليها 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 تكتبه) يتم إعادة تصنيفها من التدفقات الاستثمارية إلى التدفقات التشغيلية في بيان التدفقات النقدية المجمع.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 ”قطاعات التشغيل“

ساري المفعول ابتداء من 1 يناير 2010

إن التعديل يختص بالإيضاح عن قطاع الموجودات.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 : الأدوات المالية: الإفصاحات

ساري المفعول ابتداء من 1 يناير 2010

إن التعديلات على المعيار تتعلق بتوضيحات إضافية للإفصاحات المطلوبة.

(2) المعايير الجديدة والمعدلة التي صدرت ولم يحن موعد تطبيقها:

لم تقم المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة والتي صدرت ولم يحن بعد موعد تطبيقها وهي كما يلي:

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS) رقم 7

(تسري على الفترات المالية التي تبدأ من أو بعد 1 يوليو 2011)

تطبق التعديلات المزيد من الإفصاحات للعمليات التي تشتمل على تحويل للموجودات المالية. هذه التعديلات يقصد بها توفير شفافية أكبر حول التعرض للمخاطر حينما يتم تحويل أصل مع إحتفاظ الناقل ببعض المخاطر التي يتعرض لها الأصل، كما تطلب التعديلات أيضاً إفصاحات أينما توجد تحويلات للأصول المالية لم يتم توزيعها على مدار السنة.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 (المعدل في 2010)

(يسري تطبيقه للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 - يسمح بالتطبيق المبكر)

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 الصادر في نوفمبر 2009 والمعدل في أكتوبر 2010 قدم متطلبات جديدة لتصنيف وقياس الموجودات والإلتزامات المالية أو عدم تحققيها.

يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية (IFRS) رقم 9 بأن الموجودات المالية المعترف بها ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي ”39“ الأدوات المالية: الإعتراف والقياس، يتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة أو القيمة العادلة، وعلى وجه الخصوص إستثمارات الدين المحتفظ بها ضمن نموذج الأعمال الذي يكون هدفه تحصيل التدفقات النقدية التعاقدية أما تلك التي لها تدفقات نقدية تعاقدية وتمثل فقط مدفوعات لأصل الدين والفائدة على أصل الدين القائم فإنها تقتاس بشكل عام بالتكلفة المطفأة في نهاية الفترة المحاسبية اللاحقة.

أما كل إستثمارات الدين والإستثمارات في أدوات حقوق الملكية الأخرى يتم قياسها بقيمتها العادلة في نهاية الفترات المحاسبية اللاحقة.

أن التأثير الأهم للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 فيما يتعلق بتصنيف وقياس الإلتزام المالي هو فيما يخص المحاسبة عن التغيرات في القيمة العادلة للإلتزام المالي (والمحدة على أساس القيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر) والتي تعزى للتغيرات في خطر الإئتمان لهذه المطلوبات.

بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية (9) وفيما يتعلق بالإلتزامات المالية والتي تم تحديدها بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر فإن مبلغ التغير في القيمة العادلة للإلتزام المالي الذي يعزى للتغيرات في خطر الإئتمان لذلك الإلتزام يتم الإعتراف بها في بيان الدخل الشامل الآخر ما لم يكن الإعتراف بتأثير التغيرات في خطر الإئتمان للإلتزام المالي في بيان الدخل الشامل سوف يخلق أو يزيد من عدم التطابق المحاسبي في الأرباح والخسائر. إن التغيرات في القيمة العادلة التي تعزى لمخاطر الإئتمان للإلتزامات المالية لا يتم إعادة تصنيفها لاحقاً بالأرباح والخسائر.

ولقد كان يتم سابقاً تحت معيار المحاسبة الدولي رقم 39 تحديد كامل مبلغ التغير في القيمة العادلة للإلتزام المالي بالقيمة العادلة من خلال الأرباح والخسائر كما يتم الإعتراف بها في بيان الدخل.

وطبقاً للتعليمات الصادرة عن وزارة التجارة والصناعة بدولة الكويت بتاريخ 28 ديسمبر 2010 ، فإن أعضاء اللجنة الفنية بالوزارة والمعنية بوضع القواعد المحاسبية قررت تأجيل تطبيق معيار التقارير المالية رقم (9) لعدم إكمال مراحله الأخرى لحين إشعار آخر من اللجنة.

معايير المحاسبة الدولي رقم 24 (المعدل في 2009)
 (يسري تطبيقه لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2011)
 معيار المحاسبة الدولي 24 - الإفصاحات عن الأطراف ذات العلاقة (المعدل في 2009) قام بتعديل تعريف الأطراف ذات العلاقة وتبسيط الإفصاحات عن الجهات الحكومية ذات العلاقة.

إن الإفصاحات المقدمة في معيار المحاسبة الدولي 24 (المعدل في 2009) لا تؤثر على المجموعة لأن المجموعة ليست كيان حكومي ذات صلة ومع ذلك فإن الإفصاحات التي تتعلق بمعاملات وأرصدة الأطراف ذات العلاقة في البيانات المالية المجمعة قد تتأثر عندما يتم تطبيق نسخة معدلة من المعيار في الفترات المحاسبية المستقبلية لأن بعض الأطراف الخارجية التي لا تعي سابقاً تعريف الأطراف ذات العلاقة قد تدخل في نطاق المعيار.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32
 (يسري تطبيقه لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 فبراير 2010)
 إن التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 «تصنيف حقوق الإصدار» عالجت تصنيف حقوق الإصدار المقومة بعملة أجنبية كأداة حقوق الملكية أو إلتزام مالي. حتى الآن المجموعة لم تدخل في أي ترتيبات من شأنها أن تدخل

في نطاق هذه التعديلات. ومع ذلك إذا دخلت المجموعة في أي حقوق إصدار ضمن نطاق التعديلات خلال الفترات المحاسبية المستقبلية. إن التعديلات التي أدخلت على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 يكون لها تأثير على تصنيف حقوق الإصدار تلك.

التفسير رقم (19)

(يسري تطبيقه لفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2010)

إن التفسير رقم 19 يوفر إرشاد يتعلق بالمحاسبة عن إطفاء الالتزام المالي عن طريق إصدار أدوات مالية. حتى الآن لم تدخل المجموعة في أي معاملات من هذا النوع ومع ذلك فإن دخلت هذه المجموعة في أي من هذه المعاملات في المستقبل فإن التفسير رقم 19 سوف يؤثر على تلك المعاملات. وبموجب التفسير رقم 19 على وجه الخصوص، يمكن قياس أدوات حقوق الملكية الصادرة في إطار هذه الترتيبات بقيمتها العادلة، وأي فرق بين القيمة الدفترية للالتزام المالي الذي تم إطفاؤه والقيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المصدرة يتم تسجيلها في الأرباح أو الخسائر.

توقع الإدارة أن يتم تطبيق المعايير والتفسيرات الجديدة التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة للمجموعة للفترة التي تبدأ في أو بعد التاريخ الفعلي لسريان هذه المعايير والتفسيرات. كما أن بعض المعايير والتفسيرات الجديدة الأخرى التي تم إصدارها وليس لها علاقة بأنشطة المجموعة، من المتوقع أن لا 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) أساس إعداد البيانات المالية

- يتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة وفقاً 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 بالإستثمارات في دولة الكويت.

3/2) العرف المحاسبي

- تم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على أساس التكلفة التاريخية المعدل بإعادة تقييم بعض الموجودات بالقيمة العادلة كما هو موضح تفصيلاً في السياسات والإيضاحات المرفقة.
- تم اتباع السياسات المحاسبية المستخدمة بصورة منتظمة خلال السنة ومطابقة للسياسات المحاسبية المتبعة في السنة السابقة، فيما عدا قيام المجموعة بتطبيق المعايير الجديدة والمعدلة (إيضاً 2).
- يتم إعداد البيانات المالية بالدينار الكويتي.

3/3) أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم والشركة التابعة المملوكة لها كما هو موضع تعرف الشركة الأم والشركة التابعة فيما بعد "المجموعة".

النشاط الرئيسي	حصة الملكية		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2009	2010		
بيع وشراء الاراضى والعقارات.	% 100	% 100	الكويت	شركة منازل للتعمير (شركة مساهمة كويتية مقلدة)
بيع وشراء الاراضى والعقارات.	% 99	% 99	الكويت	شركة منازل للتعمير (شركة محاصه)
بيع وشراء الاراضى والعقارات.	% 78.6	% 78.6	مصر	شركة منازل للتطوير العقاري (شركة مساهمة مصرية)

تم الإعتماد على بيانات مالية مدقة كما في 31 ديسمبر 2010 للشركات التابعة.

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 والتشفيرية للشركات التابعة لاستفادة من أنشطتها. تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة فعلياً وحتى تاريخ انتهاء السيطرة فعلياً. يتم استبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين شركات المجموعة عند التجميع، بما فيها الأرباح المتداولة والخسائر والأرباح غير المحققة. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة لمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف مشابهة.

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل في حقوق الملكية للمجموعة. إن الحصص غير المسيطرة تكون من تلك الحصة في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيبها في التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الشراء. يتم تحديد الأرباح والخسائر العائد للملكية الشركة الأم والمحصص غير المسيطرة بحسب نسبة حصص ملكيتهم حتى لو نتج عن ذلك عجز في رصيد المحصص غير المسيطرة.

(3/4) دمج الأعمال

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 مقابل 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 اقتداء الإستثمار. تقوم الإدارة بتحديد هذا التصنيف عند الاعتراف المبدئي بالأداة المالية ويتم إعادة النظر في هذا التصنيف عند إعداد البيانات المالية. قامت المجموعة بتصنيف أدواتها المالية كما يلي:

موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

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

مديون

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

موجودات متاحة للبيع

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

التحقق وعدم التتحقق

يتم إثبات المشتريات والمبيعات الاعتيادية من الموجودات المالية طبقاً لتاريخ التسوية وهو التاريخ الذي يتم فيه استلام الأصل أو تسليمه 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 مضافةً إليها تكاليف المعاملة بخلاف الإستثمارات المالية المبوبة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل. حيث يتم إدراج تكاليف المعاملة المتعلقة بها في بيان الدخل.

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

يتم إثبات الأرباح والخسائر الحقيقة وغير الحقيقة والناتجة عن التغير في القيمة العادلة للموجودات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل في الفترة التي ظهرت خلالها تلك التغيرات. ويتم إثبات التغيرات في القيمة العادلة للإستثمارات المتاحة للبيع في حقوق الملكية مباشرة. عند بيع الإستثمارات المتاحة للبيع أو عند وجود إنخفاض 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 للإستثمارات غير المسيرة، فيتم تحديد قيمتها العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية للإستثمارات المشابهة أو بالاعتماد على التدفقات النقدية المخصومة المتوقعة بعد تعديليها لكي تعكس الظروف المحددة لشركة المصدرة. إن الإستثمارات المتاحة للبيع التي لا يمكن تحديد قيمتها العادلة يتم إثباتها بالتكلفة ناقصاً الإنخفاض في القيمة.

الإنخفاض في القيمة

تقوم المجموعة بتاريخ كل بيان مركز مالي بتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على إنخفاض أصل محدد أو مجموعة أصول مشابهة. في حالة الإستثمارات في أدوات ملكية المصنفة كـإسثمارات متاحة للبيع فإن الإنخفاض الدائم أو الهام في قيمة تلك الإستثمارات يتم أخذها في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك مؤشرات على وجود إنخفاض في القيمة. وفي حالة وجود دليل على ذلك الإنخفاض فإن إجمالي الخسائر المتراكمة يتم قياسها بالفرق بين تكلفة الاقتناء والقيمة العادلة ناقصاً خسائر الإنخفاض في القيمة المعترف بها في سنوات سابقة، ويتم تحويلها من حقوق الملكية إلى بيان الدخل. إن خسائر الإنخفاض في القيمة في أدوات مالية تمثل حقوق ملكية لا يتم عكسها مرة أخرى على بيان الدخل.

يتم تكوين مخصص محدد للإنخفاض في القيمة لواجهة خطر الائتمان بالنسبة للمدينون وذلك عند وجود دليل موضوعي للمجموعة بأنها لن تستطيع تحصيل كافة المبالغ المستحقة لها. إن مقدار المخصص المحدد هو الفرق بين القيمة الدفترية والقيمة المسترددة للأصل والتي يتم تحديدها اعتماداً على القيمة الحالية للتغيرات النقدية مع الأخذ في الاعتبار إستبعاد المبالغ القابلة للاسترداد للكفالات والضمادات مخصومة بناءاً على معدل الفائدة الفعلي عند بدء العقد. يتم الاعتراف بقيمة ذلك المخصص في بيان الدخل.

(3/6) عقارات إستثمارية

تدرج الأراضي والعقارات التي تحتفظ بها المجموعة بغرض تحقيق نمو رأسمالي أو بغرض تأجيرها لغير ضمن العقارات الإستثمارية. يتم إثبات تلك الأرضيات والعقارات عند إقتناها 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 الأرضيات والعقارات التي تم اقتناها لبيعها كأراضي وعقارات بغرض المتاجرة. يتم إثبات تلك الأرضيات بالتكلفة أو صافي القيمة القابلة للاسترداد أيهما أقل. ان صافي القيمة القابلة للاسترداد هي قيمة سعر البيع المقدر مطروحاً منه تكاليف بيعها المقدرة.

(3/8) مشروعات قيد التطوير

تدرج المشروعات قيد التطوير بالتكلفة حيث تهدف المجموعة إلى تحويل هذه المشروعات بعد إنتهاء التطوير إلى عقارات بغرض المتاجرة. إن التكاليف هي تلك المصروفات المتکدة حتى يصبح كل عقار في وضعه الحالي بما في ذلك تكاليف التمويل المقررة. يتم مراجعة قيمة العقارات بتاريخ المركز المالي لتحديد فيما إذا يوجد مؤشرات للإنخفاض في القيمة، ليتم إستدراكتها في البيانات المالية.

(3/9) ممتلكات ومعدات

تظهر الممتلكات والمعدات بالتكلفة بعد خصم الاستهلاك المتراكم وخسائر الإنخفاض في القيمة. ويتم احتساب الاستهلاك في بيان الدخل بطريقة القسط الثابت على مدار العمر الإنتاجي المقدر للممتلكات والمعدات كما يلي:

سنوات	5	معدات
سنوات	5 - 2	أثاث وديكورات
سنوات	5	سيارات
سنوات	2	أجهزة اتصال
سنوات	3-2	كمبيوترات وألات مكتبية

تضمن التكفة المبدئية للممتلكات والمعدات تكلفة الشراء وأي تكلفة مرتبطة مباشرة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل. يتم مراجعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للممتلكات والمعدات بصفة دورية وإذا تغيرت الأعمار الإنتاجية عن الأعمار المقدرة فإنه يتم تغيير تلك الأعمار اعتباراً من السنة المالية التي حدث بها التغير بدون أثر رجعي.

(3) الشهرة

تمثل الشهرة الناتجة عن إمتلاك شركة تابعة في زيادة تكلفة الإمتلاك عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والإلتزامات الطارئة المحددة للشركة التابعة المعترف بها بتاريخ الشراء. يتم الإعتراف بمبدأ بالشهرة كأصل بالتكلفة ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة ناقصاً الخسائر المتراكمة للانخفاض في القيمة.

لأهداف اختبار الإنخفاض في القيمة يتم توزيع الشهرة على كل الوحدات المولدة للنقد الخاصة بالمجموعة التي يتوقع أن تستفيد من مزايا الدمج. يتم اختبار الوحدات المولدة للنقد التي وزعت عليها الشهرة لتحديد الإنخفاض في قيمتها سنوياً أو غالباً عندما يكون هناك دليل على إنخفاض قيمة الوحدة. إذا كانت القيمة القابلة للإسترداد للوحدة المولدة للنقد أقل من القيمة الدفترية لها فإنه يتم تخصيص خسارة الإنخفاض في القيمة بمبدأ لتخفيف القيمة الدفترية لشهرة الوحدة ومن ثم تخفيض الموجودات الأخرى للوحدة تناسباً على أساس نسبة القيمة الدفترية لكل أصل في الوحدة.

(3) إنخفاض قيمة الموجودات الملموسة وغير الملموسة

يتم عمل تقييم بتاريخ كل مركز مالي للبالغ المرحلة لموجودات المجموعة وغير الملموسة لتحديد ما إذا كان هناك دليل إيجابي على أن هذه الموجودات قد انخفضت قيمتها المرحلة. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل، يتم ادراج أي خسائر من إنخفاض القيمة في بيان الدخل مباشرة. يعرف مبلغ الإنخفاض بأنه الفرق بين المبالغ المرحلة للموجودات والمبلغ القابل للإسترداد من الموجودات. أما المبلغ القابل للإسترداد فيعرف بأنه وحدة توليد النقد أو القيمة المستعملة أيهما أعلى مطروحا منها تكلفة البيع والقيمة المستعملة. وتعرف القيمة المستعملة بأنها التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مخصوصة بسعر خصم مناسب.

يتم عكس خسارة الإنخفاض المعترف بها للموجودات في السنوات السابقة، باستثناء الشهرة، إذا كان هناك تغير في التقديرات المستخدمة لتحديد مبلغ الموجودات القابل للإسترداد منذ الاعتراف بأخر خسارة في إنخفاض القيمة. يجب أن لا يزيد المبلغ المرحل المراد زيارته على الموجودات بسبب عكس خسارة إنخفاض القيمة عن المبلغ المرحل الذي كان سيحدد (ناقصاً الأطفاء أو الاستهلاك) فيما لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة في إنخفاض القيمة في السنوات السابقة.

(3) نقد ونقد معادل

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

(3) دائون

يظهر الدائون بالتكلفة، ويتمثل في الأرصدة المستحقة على المجموعة مقابل تقديم خدمات أو توريد بضائع سواء تم إصدار فواتير بها أم لم يتم.

(3) تحقق الإيراد

- يدرج ربح بيع الإستثمارات في أوراق مالية بالفرق بين صافي حصيلة المبيعات النقدية والقيمة المدرجة للإستثمار المباع .
- يتحقق الربح من بيع عقارات بغرض المتاجرة وعقارات إستثمارية في بيان الدخل عندما يتم تحويل الاخطار الرئيسية

وملكية العقار للمشتري وعندما لا يوجد أي شك هام فيما يتعلق بالتعويض الخاص ببيع العقارات والتكاليف التي قد تتسبب احتمال وجود مردودات لهذه العقارات.

- يتم إثبات إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام تلك الإيرادات.

- تتحسب بنود الإيرادات الأخرى عند اكتسابها في الوقت الذي يتم فيه تقديم الخدمات المتعلقة بها وأو على أساس شروط الاتفاق التعاقي لكل نشاط.

(3) 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 الالتزام غير ممول ويتم حسابه على أساس المبلغ المستحق بافتراض وقوع كامل الالتزام كنتيجة ل إنهاء خدمة العاملين في تاريخ بيان المركز المالي وتتوقع الإداره أن ينتج عن هذه الطريقة تقديرًا مناسباً للقيمة الحالية لهذا الالتزام.

(3) 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) المخصصات

تشتت 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. فإذا كان التأثير مادياً فإنه يتم تحديد المخصصات بخصم التدفقات النقدية المستقبلية إلى الحد الذي يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للمال والمخاطر المحددة للالتزام.

(3) العملات الأجنبية

المعاملات والأرصدة

تسك المجموعة 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 المجموعه باستخدام أسعار الصرف السارية في ذلك التاريخ، وتؤخذ جميع فروق العملة الناتجة إلى بيان الدخل. وتعتبر فروق العملة الناتجة من تحويل الموجودات المالية غير النقدية التي تقايس بالقيمة العادلة جزء من فروق التغير في القيمة العادلة.

ترجمة البيانات المالية

لا يتم اعتبار عمليات الشركات التابعة والزميلة على أنها تمثل جزء من عمليات المجموعة. وبناءً عليه، يتم ترجمة موجودات ومطلوبات تلك الشركات إلى الدينار الكويتي باستخدام أسعار الصرف السارية في تاريخ بيان المركز المالي المجمع، كما يتم تحويل بنود الإيرادات والمصروفات باستخدام متوسط أسعار الصرف الجارية خلال العام. وتؤخذ فروق العملة الناتجة إلى حقوق المساهمين مباشرة في حساب "احتياطي ترجمة عملات أجنبية".

(3) توزيعات الأرباح

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

(3) التقارير القطاعية

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

(3/21) التقديرات المحاسبية الهامة وعدم التأكيد من التقديرات

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

تصنيف العقارات

عند إقتناء العقارات، تقوم الإداره بتصنيف هذه العقارات في أحد البنود التالية، بناءاً على نية الإداره لاستخدام هذه العقارات.

مشروعات قيد التطوير

ثبت الاراضي والعقارات بفرض التطوير بالتكلفة متضمنة مصاريف التطوير. عند الانتهاء من عملية التطوير يتم اعادة تصنفيتها إلى عقارات بفرض المتاجرة.

عقارات بفرض المتاجرة

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناصها بفرض بيعها ضمن نطاق العمل العادي.

عقارات إستثمارية

يتم تصنيف الأرض ضمن هذا البند إذا تم إقتناصها بفرض تأجيرها أو بفرض زيادة قيمتها الرأسمالية أو عندما يكون الغرض من إستقلال الأرض غير محدد من قبل المجموعة.

تقدير الإنخفاض في قيمة الشهرة

تقوم المجموعة بدراسة مدى وجود إنخفاض في نسبة الشهرة طبقاً للسياسة المحاسبية المذكورة في إيضاح (3.10). إن القيمة الاستردادية لوحدة توليد النقد يتم إحتسابها بناءً على قيمة الاستخدام لهذه الوحدة. إن هذا الاحتساب يتطلب استخدام بعض التقديرات.

إنخفاض قيمة الإستثمارات

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

تصنيف الإستثمارات

في تاريخ إقتناص الإستثمارات تقرر الإداره تصنيف تلك الإستثمارات إما بفرض المتاجرة أو بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو متاحة للبيع.

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

يعتمد تصنيف الإستثمارات كاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل على مدى فترة مراقبة الإدارة لأداء تلك الإستثمارات. عندما لا يتم تصنيف الإستثمارات على أنها إستثمارات 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 كإستثمارات 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 إستثمارات أدوات حقوق الملكية غير المسورة
إن تقييم الإستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسورة يعتمد على إحدى معاملات السوق المنفذة على أسس تجارية بحثة:

- القيمة العادلة للأدوات الأخرى المشابهة.
 - خصم التدفقات النقدية المتوقع بالمعدلات الحالية المطبق على البنود التي لها آجال وسمات المخاطر المشابهة.
 - نماذج التقييم الأخرى
- إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية غير المسورة يتطلب تقدير هام.

(3/22) الضرائب

الزكاة

يتم إحتساب الزكاة وفقاً للقانون رقم 46/2006 والقرار الوزاري رقم 58/2007 والخاص بفرض زكاة على الشركات المساهمة العامة والمقلفة عن السنة بما يعادل 1% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدّها المجموعة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

يتم إحتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19/2000 والقرار الوزاري رقم 24/2006 والخاص بفرض ضريبة دعم العمالة الوطنية على الشركات المساهمة المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية عن السنة بما يعادل 2.5% من صافي الربح قبل خصم المخصصات والإحتياطيات التي تعدّها المجموعة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

يتم إحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% من صافي الربح بعد إقطاع المبلغ المحول إلى الاحتياطي القانوني للسنة.

4- نقد ونقد معادل

2009	2010	
367,347	27,682	نقد بالمحافظ
5,160,812	2,973,468	نقد لدى البنوك
5,528,159	3,001,150	

5- إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

2009	2010	
-	125,760	رصيد أول السنة
479,718	931,544	إضافات
(302,993)	(664,397)	إستبعادات
(50,965)	61,819	التغير في القيمة العادلة
125,760	454,726	

إن جميع الإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عبارة عن أسهم محلية مسيرة تدار من خلال محافظ من قبل شركات وجهات متخصصة، وقد تم إدراج التغير في القيمة العادلة بناءً على تقارير المحافظ.

6- عقارات بفرض المتاجرة

2009	2010	
14,747,722	6,484,500	رصيد أول السنة
838,306	23,497	إضافات
(9,101,528)	(3,288,413)	إستبعادات
6,484,500	3,219,584	

تتمثل تلك العقارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة مضافاً إليها التكاليف المنصرفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقاً لخطط الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد.

وقد تم خلال السنة بيع عقارات بتكلفة إجمالية قدرها مبلغ 3,288,413 دينار كويتي (2009: 9,101,528 دينار كويتي) وقد بلغ إجمالي الأرباح المحققة من عملية البيع 1,268,587 دينار كويتي (2009: 2,300,915 دينار كويتي).

بناءً على تقييم إدارة المجموعة فإن القيمة العادلة للعقارات بفرض المتاجرة لا تختلف بشكل جوهري عن قيمتها الدفترية.

7- مدینون وأرصدة مدينة أخرى

2009	2010	
349,579	349,579	مدینون
1,230,925	418,019	دفعات مقدمة لمقاولى المشاريع
515,169	2,641,311	أوراق قبض
325,380	-	شيكات تحت التحصيل
55,478	17,865	أرصدة مدينة أخرى
2,476,531	3,426,774	

إن بند المدینون والأرصدة المدينة الأخرى، لا تتضمن موجودات واجبة التخفيض، حيث أن أقصى مبلغ يتعرض لمخاطر الإئتمان في تاريخ المركز المالي هو القيمة العادلة لكل بند من بند الذمم المذكورة أعلاه، وترى الإدارة أن القيمة الدفترية للمدینون والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها العادلة.

8- إستثمارات متاحة للبيع

2009	2010	
2,659,585	2,471,782	استثمارات في أسهم محلية مسيرة
19,038,244	18,040,744	استثمارات في أسهم محلية غير مسيرة
21,697,829	20,512,526	

إن جميع الإستثمارات المتاحة للبيع تدار من خلال محفظة من قبل شركة متخصصة، وقد تم إدراج التغير في القيمة العادلة بناءً على تقرير المحفظة في بيان الدخل المجمع.

إن الإستثمارات المتاحة للبيع مرهونة لأحد البنوك المحلية (إيضاح 14).

إنخفضت قيمة بعض الإستثمارات المتاحة للبيع في أسهم محلية مسيرة وغير مسيرة بمبلغ 1,183,125 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010 (2009: 12,184,312 دينار كويتي) وبالتالي تم إدراج قيمة الإنخفاض في بيان الدخل المجمع.

9- عقارات إستثمارية

2009	2010	
78,488,873	28,194,410	رصيد أول السنة
(49,394,463)	-	محول إلى مشروعات قيد التطوير (إيضاح 10)
(900,000)	-	إستبعادات
28,194,410	28,194,410	

تمثل تلك الإستثمارات في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة داخل دولة الكويت.

تم تقييم العقارات الإستثمارية في 31 ديسمبر 2010 عن طريق مقيمين مستقلين، ولا يوجد تغير مادي في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية عن القيمة المدرجة في بيان المركز المالي.

إن العقارات الإستثمارية مرهونة مقابل الحصول على تمويل من الغير (إيضاح 14).

10-مشروعات قيد التطوير

2009	2010	
-	53,681,222	رصيد أول السنة
49,394,463	-	محول من عقارات إستثمارية (إيضاح 9)
2,182,412	4,222,984	إضافات
2,104,347	(4,315,677)	فروق ترجمة عملات أجنبية
53,681,222	53,588,529	

تمثل تلك المشروعات قيد التطوير في قيمة أراضي مملوكة للشركة التابعة مضافاً إليها التكالفة المنصرفة عليها لإقامة عقارات ومشروعات وفقاً لخطط الإدارة على أن يتم بيعها فيما بعد.

11- الشهرة

نتجت تلك الشهرة عن عملية حيازة شركة منازل للتعمير (شركة محاصة) من قبل شركة منازل للتعمير (ش.م.ك) مقلدة (شركة تابعة)، والتي تمت بتاريخ 30 يونيو 2005 بـ 99% من رأس مال الشركة.

إنخفضت قيمة الشهرة بمبلغ 1,282,699 دينار كويتي بناءً على تقييم من جهة مستقلة لسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2010، وبالتالي تم إدراج قيمة الإنخفاض في بيان الدخل المجمع.

2009	2010	
15,061,327	14,235,310	رصيد أول السنة
(826,017)	(1,282,699)	إنخفاض القيمة
14,235,310	12,952,611	

12- دائنون ومصاريف مستحقة

2009	2010	
6,100,665	6,858,299	دائنون
200,000	2,000	إيرادات مقبوضة مقدماً
223,226	22,256	مصاريف مستحقة
208,392	257,525	محجوز ضمان
193,544	211,302	مخصص الزكاة
780,420	4,316,461	عملاء دفعات مقدمة
57,467	63,819	أرصدة دائنة أخرى
7,763,714	11,731,662	

13- معاملات مع أطراف ذات صلة

إن الأطراف ذات صلة تمثل في المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والمدراء التنفيذيين وأعضاء الإدارة العليا للشركة وعائالتهم والشركات التي يملكون حصصاً رئيسية فيها. تقوم إدارة المجموعة بتحديد شروط المعاملات والخدمات المستلمة أو المقدمة من وإلى الأطراف ذات صلة إلى جانب المصاريف الأخرى. لا تستحق فوائد على المبالغ المستحقة من وإلى الأطراف ذات صلة وليس لها تواریخ إستحقاق محددة. إن المعاملات مع أطراف ذات صلة خاضعة لموافقة الجمعية العمومية للمساهمين.

وتتمثل الأرصدة والمعاملات الهامة التي تتعلق بتلك الأطراف فيما يلي:

2009	2010	
2,137,658	2,137,658	بيان المركز المالي المجمع
3,675,984	3,780,371	استثمارات متاحة للبيع
2,559	-	تمويل صفقات عقارية
60,853	690,029	مستحق من أطراف ذات صلة
		مستحق إلى أطراف ذات صلة

378,636	104,386	بيان الدخل المجمع
307,091	133,692	مصاريف التمويل مكافآت ومزايا الادارة التنفيذية

14- تمويل من الغير

2009	2010	
11,338,920	9,523,382	الجزء المتداول
43,645,000	42,735,000	الجزء غير المتداول
54,983,920	52,258,382	

إن التمويل من الغير يتمثل في التالي:

2009	2010	
43,947,526	42,735,000	وكالات دائنة
11,036,394	9,523,382	عقود تورق
54,983,920	52,258,382	

يتمثل رصيد وكالات دائنة في قيمة وكالات بالاستثمار بمبلغ 42,735,000 دينار كويتي (2009: 43,947,526 دينار كويتي) لمدة من ثلاثة أشهر إلى خمس سنوات بمعدل عائد سنوي يتراوح ما بين 5% إلى 5.5% (5.5%: 2009 6.75%) من أصل رأس المال المستثمر كما في 31 ديسمبر 2010.

يتمثل رصيد عقود التورق في قيمة تسهيلات ائتمانية ممنوحة من قبل شركات إسلامية وذلك بمعدل عائد سنوي يتراوح ما بين 5.4% إلى 11% (11%: 2009 12%). تم منح هذا التمويل مقابل رهن إستثمارات متاحة للبيع (إيضاح 8) وعقارات إستثمارية (إيضاح 9).

15- رأس المال

ان رأس مال المصرح به والمصدر والمدفوع نقداً 71,500,000 دينار كويتي موزعاً على عدد 715,000,000 سهم، بقيمة إسمية 100 فلس للسهم كما في 31 ديسمبر 2010 (2009: 715,000,000 سهم، بقيمة إسمية 100 فلس للسهم).

16- إحتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات التجارية والنظام الأساسي للشركة الأم يتم إقطاع 10% من صافي ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والزكاة وضريبة دعم العمالة الوطنية إلى الإحتياطي القانوني. ويجوز إيقاف هذا الإقطاع إذا زاد الإحتياطي عن 50% من رأس المال. إن هذا الاحتياطي غير قابل للتوزيع إلا في الحدود المنصوص عليها في القانون والنظام الأساسي للشركة الأم.

17-احتياطي إحتياطي

وفقاً لمتطلبات عقد تأسيس الشركة الأم يتم اقتطاع نسبة مئوية من صافي ربح السنة إلى الاحتياطي الإحتياطي يقتربها مجلس الإدارة وتوافق عليه الجمعية العامة. ويوقف بقرار من الجمعية العامة العادلة بناء على إقتراح مجلس الإدارة.

18-أرباح (خسائر) إستثمارات مالية

2009	2010	
5,315	(65,587)	(خسائر) /إيرادات محققة من بيع إستثمارات بالقيمة العادلة
-	(244)	من خلال بيان الدخل
-	11,048	خسائر محققة من بيع إستثمارات متاحة للبيع
(50,965)	61,819	إيرادات توزيعات أرباح
(45,650)	7,036	إيرادات / (خسائر) غير محققة من الإستثمارات المدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

19-مصروفات عمومية وإدارية

2009	2010	
607,203	482,606	تكاليف الموظفين
79,755	111,891	مصاريف تأسيس و استشارات
84,707	56,080	رسوم واشتراكات و معاملات
42,385	47,138	مصاريف الاجازات ونهاية الخدمة
-	73,436	رسوم حكومية
80,232	91,682	مصاريف الإيجارات
163,046	150,761	مصاريف متنوعة
1,057,328	1,013,594	

20-مكافأة أعضاء مجلس الإدارة

اقتراح مجلس الإدارة عدم توزيع مكافآت عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010. إن هذا الاقتراح خاضع لموافقة الجمعية العمومية 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 العادلة القائمة خلال السنة كما يلى:

2009	2010	
(15,477,712)	(4,912,445)	صافي خسارة السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
715,000,000	715,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة
(21.6)	(6.9)	خسارة السهم (فلس)

22-توزيعات أرباح

اقتراح مجلس الإدارة عدم توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010، إن هذا الاقتراح يخضع لموافقة الجمعية العامة للمساهمين.

23- الأدوات المالية وإدارة المخاطر

(ا) الأدوات المالية

السياسات المحاسبية الهامة

إن تفاصيل السياسات المحاسبية الهامة - متضمنة مبادئ القياس والإعتراف بالإيرادات والمصروفات - لكل فئات الموجودات والمطلوبات المالية تم الإفصاح عنها في إيضاح رقم (3) حول البيانات المالية.

فئات الأدوات المالية

تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية للمجموعة كما تظهر في بيان المركز المالي على النحو التالي:

2009	2010	الموجودات المالية:
5,528,159	3,001,150	نقد ونقد معادل
125,760	454,726	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
6,484,500	3,219,584	عقارات بغرض المتاجرة
2,476,531	3,426,774	مديون وأرصدة مدينة أخرى
2,559	-	مستحق من أطراف ذات صلة
21,697,829	20,512,526	إستثمارات متاحة للبيع
36,315,338	30,614,760	

2009	2010	المطلوبات المالية:
7,763,714	11,731,662	دائنون ومصاريف مستحقة
60,853	690,029	مستحق إلى أطراف ذات صلة
54,983,920	52,258,382	تمويل من الغير
62,808,487	64,680,073	

القيمة العادلة للأدوات المالية

تمثل القيمة العادلة للأدوات المالية المبالغ التي يمكن أن يستبدل بها أصل أو يسددها إلتزام بين أطراف ذوي دراية كافية ورغبة في التعامل على أساس متكافئة. وقد استخدمت المجموعة الإفتراضات والطرق المعترف 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 المعترف 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.

القيمة العادلة المعترف بها في بيان المركز المالي

وفقاً لمتطلبات المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 تقوم المجموعة ب تقديم بعض المعلومات حول الأدوات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي.

يوضح الجدول التالي الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة ضمن بيان المركز المالي وفقاً للتسلسل الهرمي للقيمة العادلة، حيث يقوم التسلسل الهرمي بتصنيف الموجودات والمطلوبات المالية إلى ثلاثة مستويات استناداً إلى أهمية المدخلات المستخدمة في قياس القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية.

فيما يلي مستويات التسلسل الهرمي لقيمة العادلة:

- ♦ مستوى 1: اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسوق نشطة موجودات أو مطلوبات مماثلة;
- ♦ مستوى 2: معطيات غير الأسعار المدرجة المضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للموجودات أو للمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالأسعار) أو بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار); و
- ♦ مستوى 3: معطيات للموجودات والمطلوبات التي لا تستند إلى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

المستوى الذي تصنف ضمنه الموجودات والمطلوبات المالية يتم تحديده بناءً على أدنى مستوى للمعطيات الهامة التي أدت إلى قياس القيمة العادلة.

وقد تم تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي حسب التسلسل الهرمي المستخدم لقياس القيمة العادلة كما يلي:

الإجمالي	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2010
454,726	-	454,726	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,471,782	-	2,471,782	أوراق مالية مسيرة
18,040,744	18,040,744	-	أوراق مالية غير مسيرة
<u>20,967,252</u>	<u>18,040,744</u>	<u>2,926,508</u>	الإجمالي
الإجمالي	المستوى 2	المستوى 1	31 ديسمبر 2009
125,760	-	125,760	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,659,585	-	2,659,585	أوراق مالية مسيرة
19,038,244	19,038,244	-	أوراق مالية غير مسيرة
<u>21,823,589</u>	<u>19,038,244</u>	<u>2,785,345</u>	الإجمالي

ب) إدارة المخاطر المالية

تستخدم المجموعة الأدوات المالية مما يعرضها 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:

مخاطر الإئتمان

إن مخاطر الإئتمان هو خطر إحتمال عدم قدرة أحد أطراف الإدارة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. إن الموجودات المالية والتي تعرض الشركة بشكل رئيسي لمخاطر الإئتمان، تمثل بشكل رئيسي في النقد لدى البنوك والمديونون. تم إيداع النقد لدى عدة مؤسسات مالية وبنوك محلية لتجاوز تركيز الإئتمان في بنك واحد. إن مخاطر الإئتمان المتعلقة بالمديونون تعتبر محدودة نتيجة لتنوع العملاء وتوزيع الإئتمان على عدد كبير من العملاء.

مخاطر السيولة

تمثل مخاطر السيولة في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها النقدية. إن إدارة مخاطر السيولة تتضمن الإحتفاظ ببنية 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 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.

إن أرصدة المطلوبات المفصح عنها في جدول تحليل الإستحقاقات والموجودات أدناه هي التدفقات النقدية غير المخصومة طبقاً لتاريخ التعاقد، وحيث أن تلك الأرصدة تستحق خلال فترة أقل من سنة فإن أثر الخصم يعتبر غير مادي.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2010:

المطلوبات	من 3 أشهر إلى سنة	من 5 سنوات إلى 5 سنوات	أكثر من 5 سنوات	الإجمالي
دائنون ومصاريف مستحقة	11,731,662	-	-	11,731,662
تمويل من الغير	9,523,382	42,735,000	-	52,258,382
مستحق إلى أطراف ذات صلة	690,029	-	-	690,029
مكافأة نهاية الخدمة	-	13,369	40,108	53,477
إجمالي المطلوبات	21,945,073	42,748,369	40,108	64,733,550

إن المطلوبات المتداولة تجاوزت الموجودات المتداولة للمجموعة بفارق عجز 11,842,839 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2010، علماً بأنه يتم تجديد الجزء المتداول من التمويل من الغير تلقائياً متى استدعت الحاجة إلى ذلك ولا تواجه المجموعة أيه صعوبة في التجديد، وتم إعداد هذه البيانات المالية المجمعة على فرضية الإستمرارية.

فيما يلي تحليل الإستحقاقات للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2009:

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

مخاطر السوق

تتضمن مخاطر السوق خطر السعر وخطر العائد وخطر العملات الأجنبية، وتتشاً تلك المخاطر نتيجة تغير الأسعار بالسوق ومعدلات العائد وأسعار العملات الأجنبية.

مخاطر العملات الأجنبية

تشاً 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 من معدلات العائد

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.

تشاً مخاطر سعر العائد عن القروض طويلة الأجل. كما أن القروض بمعدلات عائد متغيرة قد تعرض المجموعة إلى مخاطر التدفقات النقدية بسبب تغير معدل العائد.

إن المجموعة لا تتعرض لخطر التقلبات في التدفقات النقدية نتيجة تغيرات معدلات العائد الناتجة عن عقود التورق حيث إن تلك المطلوبات تحمل معدلات عائد باسعار ثابتة.

تقوم المجموعة بإدارة مخاطر العائد من خلال إعادة التمويل وتتجدد التسهيلات القائمة أو عوائد تمويل أخرى، كما في 31 ديسمبر 2010 فإنه في حالة زيادة / إنخفاض سعر العائد على الوكالات الدائنة بمعدل 50 نقطة رئيسية مع ثبات باقي العوامل الأخرى، فإن أرباح السنة سوف تتحفظ / تزيد بمبلغ 213,675 دينار كويتي وذلك بسبب زيادة / إنخفاض مصروف التمويل على الوكالات الدائنة بأسعار عوائد متغيرة.

مخاطر سعر الأسهم

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

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

تم تحديد حساسية المخاطر السعرية لمساهمات الملكية بناءً على الإفتراضات تغير اسعار الأسهم في سوق الكويت للأوراق المالية بنسبة +5% - 5% للعامين 2009 و 2010.

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

حقوق الملكية		بيان الدخل		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل	استثمارات متاحة للبيع
2009	2010	2009	2010		
-	-	6,288	22,736		
132,979	123,589	-	-		

في حالة إنخفاض أسعار الأسهم بنسبة 5% مع بقاء جميع التغيرات الأخرى ثابتة فإن بيان الدخل وحقوق الملكية سوف تتأثر بنفس القيم في الجدول أعلاه ولكن بإشاره عكسية.

24- إدارة مخاطر رأس المال

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

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

وتمشياً مع الشركات الأخرى في نفس المجال تقوم المجموعة بمتابعة رأس المال على أساس نسبة المديونية إلى حقوق الملكية ويتم إحتساب هذه النسبة عن طريق صافي الدين إلى إجمالي رأس المال المعدل ويحتسب صافي الدين كإجمالي القروض بما في ذلك التسهيلات الواردة في بيان المركز المالي مخصوصاً منها النقد والنقد المعادل ويشمل رأس المال المعدل جميع مكونات حقوق الملكية.

ان نسبة المديونية إلى حقوق الملكية كما يلي:

2009	2010	
54,983,920	52,258,382	إجمالي الديون
(5,528,159)	(3,001,150)	ناقصاً: النقد والنقد المعادل
49,455,761	49,257,232	صافي الدين
69,757,533	60,731,981	إجمالي حقوق الملكية
119,213,294	109,989,213	إجمالي الديون وحقوق الملكية
41.49%	44.78%	نسبة الديون إلى حقوق الملكية

25- ارتباطات رأسمالية

2009	2010	
21,318,775	21,411,471	مشروعات قيد التطوير

بيانات حول البيانات المالية المدققة للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2010

«جميع إبالغ بالبيانات الكويتية ما لم يذكر غير ذلك»

26- المعلومات المالية دسب القطاعات

تمارس المجموعة شفاطها من خلال قطاعين رئيسيين:

- ◆ القطاع العقاري: يتمثل في تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطوير وإدارة أملاك الشركة وأملاك الغير العقارية والإستثمار العقاري.
- ◆ القطاع الإستثماري: يتمثل في إستثمارات ومحافن إستثمارية مدارة بواسطة شركات متخصصة.

فيما يلي تحليل للمعلومات حسب القطاعات للسنة المنتهية في:

	الإيرادات		الانتاج		الموجودات
	2009	2010	2009	2010	
المجموع					
جمهورية مصر العربية					
دولية الكويت					
المتوظيع الجغرافي					
الاستثمار					
عقارات					
أخرى					
المجموع					
المجموع القطاعي					
الاستثمار					
عقارات					
أخرى					
المجموع					

تم إعادة تبويب بعض أرقام الموارد للسنة المالية السابقة لتناسب مع تبويب أرقام السنة المالية.

27- أقسام المقارنة