



AQARAT
عقارات

التقرير السنوي
2014



حضرة صاحب السمو الشيخ
 صباح الأحمد الجابر الصباح
 أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
 نواف الأحمد الجابر الصباح
 ولي العهد



سمو الشيخ
 جابر المبارك الحمد الصباح
 رئيس الوزراء





المحتويات

كلمة رئيس مجلس الإدارة	6
أعضاء مجلس الإدارة	8
الإدارة	10
مستجدات المشاريع	12
الإستثمار	
التطوير العقاري	
تقنية المعلومات	
تقرير مراقبي الحسابات	26
بيان الدخل المجموع	28
بيان الدخل الشامل المجموع	29
بيان المركز المالي المجموع	30
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع	31
بيان التدفقات النقدية المجموع	32
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	33

كلمة رئيس مجلس الإدارة

السادة المساهمين الكرام .

تحية طيبة وبعد.....
يطيب لي أن أضع بين أيديكم التقرير السنوي لشركة عقارات الكويت عن العام المنصرم 2014 . وفيما يلي موجز لأهم ما تحقق في ذلك العام .

فعلى الصعيد المالي :

تم تحقيق أرباح وقدرها 7.1 مليون دينار كويتي مقارنة بأرباح 6.7 مليون دينار كويتي عام 2013 . أي ما يعادل 7.8 فلس للسهم عام 2014 مقارنة ب 7.4 فلس عام 2013 . بزيادة مقدارها 6% .

تم زيادة إيرادات التشغيل التجارية لتصل إلى 13.5 مليون دينار مقارنة ب 11.8 مليون دينار عام 2013 . أي بزيادة مقدارها 14% . نتيجة لزيادة القيم التجارية للوحدات العقارية . وبشكل خاص بكل من سوق الكويت والسوق الكبير .

كما زادت المصاريف التشغيلية من 5.5 مليون دينار كويتي إلى 7.9 مليون دينار نتيجة لزيادة المخصص المكون لمقابلة التزام عقدي وزارة المالية الخاص بكل من سوق الكويت والسوق الكبير . والبدء في تطوير كل من عقاري سوق الكويت والسوق الكبير حسب العقد الموقع مع وزارة المالية .

ارتفعت حقوق المساهمين لتصل إلى 126 مليون دينار كويتي عام 2014 مقارنة ب 124 مليون دينار كويتي عام 2013 . وبالتالي أصبحت القيمة الدفترية للسهم 140 فلس مقارنة ب 137 فلس عام 2013 .

كما قامت شركة عقارات الكويت باعادة جدولة قرضها مع البنك الأهلي المتحد والحصول على تسهيلات إئتمانية جديدة بمبلغ 75 مليون دينار كويتي وذلك بهدف التوسع في النشاط العقاري للشركة .

أما على الصعيد المحلي :

تطبيقاً للخطة الموضوعية من قبل مجلس الإدارة لبيع بعض الأصول العقارية وذلك لتدني دخلها وصغر حجمها بالنسبة لباقي الأصول قامت الشركة ببيع مجمع ريم سنتر - السالمية بمبلغ 4.8 مليون دينار محققة ربح وقدره 3.3 مليون دينار كويتي ظهر ضمن بيان الدخل .

أما من ناحية تطوير العقارات فنحن الآن بالمرحلة النهائية للانتهاء من تطوير وتجديد عقار لؤلؤة المرزوق - السالمية ومن المتوقع ان يتم البدء بتأجير المحلات التجارية إعتباراً من شهر ابريل 2015 .

و بالنسبة الى كل من سوق الكويت والسوق الكبير فقد باشرنا بالقيام بأعمال الصيانة الجذرية لكلا المبنىين لتعيد لهما رونقهما السابق فتم تغير المصاعد والتكييف والسلامم الكهربائية .

ومن المتوقع ان يتم الانتهاء من تطوير السوقيين خلال السنتين القادمتين . حيث سينعكس ذلك التطوير على الإيرادات التجارية من تلك السوقيين .

كما تم شراء أرض مجمع ارابيلا الترفيهي - البدع بمبلغ 25.5 مليون دينار كويتي حيث أصبح هذا المجمع يعنى عن التعريف لما يمتاز به من موقع وإطلالة خاصة جدا . حيث يضم أشهر المطاعم في الكويت .

وعلى الصعيد الخليجي :

تمتلك شركة عقارات الكويت عدة أصول عقارية متنوعة مابين شقق وفلل وأراضي في كل من دبي والشارقة والمنامة وبتطوع لوصول أسعار تلك الأصول للمستوى المطلوب لبيعها لتحقيق ربح أو إعادة الاستثمار في أصول ذات عائد أفضل في تلك الأسواق . كما قمنا بزيادة محفظتنا العقارية في دبي خلال العام المنصرم .

اما على الصعيد العالمي :

تم زيادة محفظتنا في أمريكا من خلال عقارات سكن الطلاب وفنادق بوتل . كما قمنا بالتخارج من عدة أصول عقارية من خلال شركتنا التابعة هناك شركة هبارا . حيث حققنا العائد المطلوب منها .

إعادة تطوير وتحديث المكاتب الرئيسية للشركة :

من مبدأ تجديد وتطوير شركة عقارات الكويت فقد قمنا بتغيير شعار الشركة عام 2013 وبأشرنا في تحديث المكاتب الرئيسية في الدور الثامن بسوق الكويت حيث وضعنا تصميم عصري يوفر مساحات جيدة للموظفين والمراجعين بما يضمن أفضل إنتاجية واداء للجميوع . ومن المتوقع أن يتم الانتقال الى المكاتب الجديدة في منتصف عام 2015.

الخطط المستقبلية لعام 2015:

سوف نعمل بعون الله لتطبيق الخطة الموضوعية من قبل مجلس الادارة والمتمثلة في زيادة المحفظة العقارية وتطوير عقارات الشركة والدخول في مشاريع ذات عائد مجدي .

وفي النهاية لايسعني إلا أن أتقدم بالشكر لكم وللسادة أعضاء مجلس الادارة والموظفين الكرام ولكل من يساهم في دعم وتطوير هذه الشركة للسير نحو مستقبل أكثر إزدهارا وتقدما .



رئيس مجلس الإدارة
إبراهيم صالح الذريبان

أعضاء مجلس الإدارة

ابراهيم صالح الذربان
رئيس مجلس الإدارة



عصام محمد البحر
نائب رئيس مجلس الإدارة



عثمان أحمد السميث
عضو مجلس الإدارة





مشاري عبدالله الذخيل
عضو مجلس الإدارة



أحمد فيصل القطامي
عضو مجلس الإدارة



خالد سعيد اسبيته
عضو مجلس الإدارة



مرزوق جاسم البحر
عضو مجلس الإدارة

الإدارة

عماد عبدالله العيسى
الرئيس التنفيذي



المهندس / فهد حسام
الشميلان
مدير ادارة الاستثمار والاستحواذ



المهندس/ عبد العزيز
عبدالرزاق المعجل
مدير إدارة التطوير العقاري





محمد نوري الحمد
مدير إدارة الموارد البشرية
والشؤون الاداريه



المهندس/ ناصر محمد
البدر
مدير إدارة المنشآت



حمد سعد المليفي
مدير إدارة المبيعات والتسويق



جايرام فيسونانثان
المراقب المالي



الإستثمار

YOTEL

عقارات تدخل في مشروع مشترك مع مجموعة آريا للتطوير العقاري مشروع متعدد الاستخدامات في وسط مدينة ميامي

دخلت عقارات مؤخراً في اتفاق مشروع مشترك مع مجموعة آريا للتطوير العقاري لتطوير مشروع عقاري متعدد الاستخدامات (وحدات سكنية / فندق) في وسط مدينة ميامي.

يحتل المشروع موقعا استراتيجيا في قلب المنطقة التجارية المركزية في ميامي وعلى بعد شارع واحد من الحرم الجامعي لجامعة ميامي-دايودولفسن، مستفيداً من الكثافة السكانية في المنطقة.

تبرز أهمية الموقع في بعده خطوات من بعض معالم المدينة السياحية المعروفة بما في ذلك متحف بيريز للفنون، ومركز آرشت، ومركز ميامي العالمي، ومطار أميريكان إيرلاينز، وحلبة ميامي للمرافق الترفيهية والرياضية. ويقع الفندق أيضا على مسافة خطوات من ميناء ميامي، احد الموانئ السياحية الرائدة في العالم، وعلى بعد مسافة قصيرة من مطار ميامي الدولي وشاطئ ساوث بيتش الأكثر شعبية ومحطة المترو باص وقطار السكة الحديد.



فندق وريزيدنس يوتل ميامي



الموقع	وسط مدينة ميامي، الولايات المتحدة الأمريكية
نوع الاستثمار	تطوير عقاري
نوع العقار	استخدام متعدد - سكني وفندق
حجم المشروع	148,000 قدم مربع 250 غرفة فندقية 120 وحدة سكنية
فريق المشروع	المطور: مجموعة آريا للتطوير العقاري المهندس المعماري: ADD Inc.

يضم المشروع ناطحات للسحاب ، ومحلات تجارية تاريخية وأفخم مطاعم ومقاهي المدينة، حيث أصبح وسط مدينة ميامي واحداً من أهم مراكز الجذب الجديدة سواء للسكن أو العمل أو الترفيه والتسلية.

يتكون المشروع من حوالي 120 وحدة سكنية و 250 غرفة فندقية، بتكاليف تطوير متوقعة تصل إلى 110 مليون دولار أمريكي، ويتمويل من خلال الأسهم والقروض. علماً بأن رسومات التصميم والبناء قيد الإعداد في الوقت الحاضر. ومن المتوقع البدء في مرحلة البناء مع أوائل 2016.

فندق يوتل سان فرانسيسكو

استحوذت عقارات على حصة كبيرة في فندق يوتل سان فرانسيسكو الذي سيتم تطويره قريباً، ويقع في 1095 شارع ماركت ستريت، سان فرانسيسكو.

يتخذ المشروع موقعه في الزاوية الجنوبية الشرقية من السوق في شارع 7 منتصف سوق حي سان فرانسيسكو، وشارع ماركت ستريت 1095، وعلى الحافة الجنوبية لمسرح شارع ماركت ستريت ومنطقة لوفت. شيد المبنى في عام 1904، وكان واحداً من ثلاثة مبان في المنطقة قد أبقى عليها زلزال 1906. تعمل عقارات وشريكها مجموعة سايناباس للتطوير العقاري على إعادة تطوير العقار ليشمل 200 غرفة فندقية فاخرة، مع مرافق للمطاعم والمقاهي الراقية.

يعد هذا المشروع واحد من عدة مشاريع أخرى مخطط لها على طول شارع ماركت ستريت بين الشارع 6 و 7، من شأنها أن تساعد في إحياء المنطقة التي هي بالفعل موطناً للعديد من شركات التكنولوجيا الكبرى بما في ذلك تويتر، ابر، سبوتيفي، دولبي، وغيرها...

تجري في الوقت الحاضر، عملية تعديل تراخيص المخططات الحالية للممتلكات، ومن المتوقع الحصول على هذه التراخيص كاملة في شهر يونيو 2015، على أن تبدأ مرحلة البناء في وقت لاحق من هذا العام.

ومن المتوقع أيضاً أن تصل تكاليف التطوير إلى حوالي 63 مليون دولار.



فندق يوتل سان فرانسيسكو



الموقع	1095 شارع ماركت ستريت، سان فرانسيسكو-الولايات المتحدة الأمريكية
نوع الاستثمار	تطوير عقاري
نوع العقار	فندق
موعد استكمال المشروع المتوقع	خريف 2016
حجم المشروع	84,000 قدم مربع 200 غرفة فندقية 3500 متر مربع للدور الأرضي والمباني التجارية والمقاهي والمطاعم 3500 قدم مربع للسطح مع مطاعم ومقاهي
فريق المشروع	المطور: مجموعة سايناباس للتطوير العقاري المهندس المعماري: المهندسين المعماريين BAR المهندس المعماري (التاريخي): بيغ - ثيرنبول التصميم الداخلي: نيكول هوليس المساحات الخضراء: تصميم المظهر الخارجي

الاستثمار في عقار عائلي / سكن الطلبة، في اتلانك ستيشن ، جورجيا، الولايات المتحدة الأمريكية.
الشقق - اتلانك ستيشن - جورجيا ، الولايات المتحدة



جورجيا - الولايات المتحدة	الموقع
مدر للدخل	نوع الاستثمار
عائلي / سكن للطلبة	نوع العقار

سعيًا منها لتنويع محفظتها العقارية المحلية المدرة للدخل بقيمة 90 مليون د.ك، و زيادة حجم استثماراتها في المشاريع ذات الدخل العائد في الأسواق الناضجة، أكملت عقارات عملية الاستحواذ على مشروع شقق للاجارة يتألف من 86 وحدة سكنية عائلية، و 281 سريراً لسكن الطلبة، تقع في محطة اتلانك ستيشن بولاية اتلاننا، جورجيا-الولايات المتحدة الأمريكية، وذلك في شهر يونيو 2014.

يقع العقار في قلب سوق اتلاننا وسط المدينة على مقربة من العديد من الجامعات الكبرى بما في ذلك جامعة جورجيا للتكنولوجيا، جامعة ولاية جورجيا، كلية مورهاوس، كلية سبيلمان ، وجامعة كلارك أتلاننا.

وكانت عقارات قد استحوذت على المشروع بسعر شراء قيمته 16.7 مليون دولار، ممولة بمزيج من القروض والأسهم. وقد تمت هيكله الصفقة لتحقيق أقصى قدر من المكاسب وتحقيق الكفاءة الضريبية. وعلى مدار ستة أشهر من الاستحواذ، تم زيادة الإيجارات ، كما انجزت بعض من أعمال التجديد الطفيفة، وقد بلغ العائد النقدي الحالي على الممتلكات أكثر من 9% سنوياً.

عملية تخارج ناجحة من محفظة نت ليس الأمريكية
محفظة نت ليس الأمريكية



الموقع	فلوريدا، انديانا - الولايات المتحدة
نوع الاستثمار	مدر للدخل
نوع العقار	اصول عائدات صافية لصيدليات مؤجرة
الفترة المتوقعة للاستثمار	12-30 شهراً
معدل العائد الداخلي المتوقع	21.36 %

اتمت عقارات بنجاح عملية تخارج من محفظة أمريكية لأصول عائدات صافية لأربع صيدليات مؤجرة في شهر أغسطس عام 2014. تم استحواذ المحفظة لفترة زمنية مدتها 18 شهراً بين عامي 2012 و 2013.

باعتبار التقييم المرتفع للمحفظة طيلة فترة الاستحواذ، كان الوقت مناسباً لتنفيذ المحفظة بأسعار مغرية.

حققت عقارات عائد استثمار إجمالي بنسبة 21.36% عند التخارج من هذه المحفظة. وقد وظفت العائدات من بيع هذه المحفظة في توسيع قاعدة أصول الشركة في الولايات المتحدة كاستثمارات إضافية مدرة للدخل.

العقار	سعر الاستحواذ	فترة الاستثمار	الدخل العائد	سعر البيع	العائد على الاستثمار
CVS دايتونا	4 مليون دولار أمريكي	30 شهراً	7,26 %	4.7 مليون دولار أمريكي	28.97%
CVS دانفيل	2.2 مليون دولار أمريكي	30 شهراً	7.25 %	2.6 مليون دولار أمريكي	25.83%
CVS جاكسونفيل	5.8 مليون دولار أمريكي	30 شهراً	7.18 %	6.4 مليون دولار أمريكي	23.42%
ولغرين، هانتسفيل	3.9 مليون دولار أمريكي	12 شهراً	6.5 %	4.1 مليون دولار أمريكي	9.07%

عملية تخارج ناجحة من استثمار مستودع توزيع لوريال – شيرود بارك- نوتنغهام شاير، المملكة المتحدة
مستودع توزيع لوريال



الموقع	شيرود بارك، نوتنغهام شاير- المملكة المتحدة
نوع الاستثمار	مدر للذلل
نوع العقار	مستودع التخزين للسلع الصناعية
قيمة الاستثمار	1,500,000 جنيه استرليني
الفترة المتوقعة للاستثمار	15 شهراً
اجمالي التوزيعات	1,833,568
معدل العائد الداخلي المحقق	16.6 %

أتمت عقارات عملية تخارج ناجحة من الاستثمار في شركة مستودع لوريال شيرود بارك في المملكة المتحدة. تم هذا الاستثمار في شهر مارس 2013 من خلال مجموعة اركان المالية للتمويل والاستثمار.

استثمرت عقارات مبلغ 1,500,000 جنيه استرليني في الشركة التي استحوذت على مستودع مؤجر إلى شركة لوريال في المملكة المتحدة وتقع في شيرود بارك، نوتنغهام- المملكة المتحدة. وقد بلغت نسبة العائد الداخلي المحقق على هذا الاستثمار 16.6% سنوياً.

التطوير العقاري

تعتبر إدارة التطوير العقاري الذراع الهندسي لشركة عقارات الكويت، فهي المسؤولة عن تخطيط وتصميم وترخيص وبناء مشاريع الشركة، إلى جانب إدارة هذه المشاريع برمتها بدءاً من مرحلة التصميم إلى مرحلة البناء والتسليم، بالإضافة إلى ذلك تقوم الإدارة بضمان سير جميع المشاريع وفقاً للمواصفات والمعايير الهندسية المتفق عليها.

تسعى الإدارة دوماً إلى تقديم أوجه الدعم والمساندة لتعزيز محفظة عقارات الشركة بما يكفل لها التفوق والريادة.

لؤلؤة المرزوق



تجديد لؤلؤة المرزوق هدف إلى إضافة الكثير من الخدمات الحديثة والتشطيبات العصرية المتطورة إلى المبنى مع المحافظة على تراثه الأصلي، وقد اشتملت أعمال التجديدات الخارجية واجهات المبنى ومرافقه الداخلية بدءاً من إصلاح وترميم الهيكل الخرساني لتعزيز متانته وصلابته، إلى تجميل الساحة الداخلية بإضافة المساحات الخضراء وأماكن للجلوس وتعديل المساحات التجارية لإفتتاح مطاعم ومقاهي تتصل بالساحة الداخلية ولها إطلالة أيضاً على الممرات الخارجية. وقد غطت أعمال التجديد مناطق أخرى بما فيها المدخل الرئيسي والمصاعد والنادي الصحي الخاص والدقائق المعلقة وتغطية الحجر الرملي في واجهة المبنى بأحدث أنواع التكبسية الخارجية المصنوعة من الألمنيوم وتطوير مواقف السيارات في الطابق السفلي وتزويد المبنى بنظام مراقبة المداخل ونظام النداء الآلي ونظام إدارة مواقف السيارات.

تشتمل أعمال التجديدات الداخلية على 112 وحدة Duplex و 16 وحدة Penthouse يتم العمل بها باستخدام أحدث مواد التشطيب وتم التعديل في التصميم لتحسين الإضاءة الطبيعية وتعظيم الإطلالة البحرية لجميع الوحدات.

وقد استكملت أعمال التطوير بشكل جيد وفق الجدول الزمني فأنجز ما نسبته 100% من الأعمال الخارجية، وفي حين أن 70% من الأعمال الداخلية للوحدات سوف تستكمل بحلول نهاية هذا العام، أما نسبة 30% المتبقية فهي مرهونة بإخلاء هذه الوحدات.

سوق الكويت



تبلغ قيمة أعمال التجديد في سوق الكويت 3,036,748 دينار كويتي. وتشتمل هذه الأعمال على إصلاح هيكل المبنى ودورات المياه وإستبدال المصاعد الكهربائية والسلالم المتحركة والواجهات والألومنيوم والمرافق العامة والمكاتب الإدارية ومواقف السيارات والردهات وتوحيد جميع الإعلانات التجارية طبقاً لن دليل المعلومات المعد للمستأجرين وإستبدال نظام التكييف والأعمال الصحية والكهربائية ونظام المراقبة ونظام النداء الآلي ونظام شبكة المعلومات ونظام إدارة مواقف السيارات وصيانة أجهزة إنذار ومكافحة الحريق. ومن المتوقع أن تنتهي هذه الأعمال بتاريخ 31 ديسمبر 2016 وذلك طبقاً للجدول الزمني المتفق عليه مع وزارة المالية.

السوق الكبير



تبلغ قيمة أعمال التجديد في سوق الكويت 3,015,459 دينار كويتي. وتشتمل هذه الأعمال على إصلاح هيكل المبنى ودورات المياه وإستبدال المصاعد الكهربائية والسلالم المتحركة والواجهات والألومنيوم والمرافق العامة والمكاتب الإدارية ومواقف السيارات والردهات وتوحيد جميع الإعلانات التجارية طبقاً لن دليل المعلومات المعد للمستأجرين وإستبدال نظام التكييف والأعمال الصحية والكهربائية ونظام المراقبة ونظام النداء الآلي ونظام شبكة المعلومات ونظام إدارة مواقف السيارات وصيانة أجهزة إنذار ومكافحة الحريق. ومن المتوقع أن تنتهي هذه الأعمال بتاريخ 31 ديسمبر 2016 وذلك طبقاً للجدول الزمني المتفق عليه مع وزارة المالية.

الرقعي بلوك - E



اشتملت أعمال تطوير المشروع على تجديد دورات المياه والسلالم وتبديل أرضيات الممرات والأسقف ونظام الإضاءة والواجهة وتوحيد الإعلانات التجارية وتحديث الأعمال الميكانيكية والكهربائية.

مقر الشركة الرئيسي



بناء على الدراسات التي أجرتها إدارة الشركة تبين أن هناك حاجة لتحديث مكاتب الشركة الرئيسية بما يوفر معايير الصحة والسلامة الأساسية ويلبي التوسع والنمو الحاصل في الشركة لتحقيق أفضل إستغلال للمكاتب. تطوير المكاتب هي فرصة جيدة للمساهمة في رفع كفاءة العمل وزيادة الطاقة التشغيلية حيث اشتملت أعمال التطوير على تجديد وتحديث لمختلف النواحي المعمارية والميكانيكية والكهربائية.



تقنية المعلومات

توفر إدارة تقنية المعلومات في الشركة خدمات تكنولوجياية آمنة موثوقة متكاملة، تعد الأعلى جودة والأكثر فعالية والأقل تكلفة، ما يساهم في إرتقاء وكفاءة عمليات الشركة، سواء على صعيد إدارة الممتلكات أو الأنشطة الإدارية. على مدار السنة، نفذت الإدارة الكثير من الحلول المبتكرة، نذكر منها:

برنامج Microsoft Dynamics AX 2012



إحدى الحلول التكنولوجية السريعة الفعالة للأعمال التجارية الذي يعمل على متابعة القيود المحاسبية في دفتر الأستاذ العام، وبما يخص الحسابات الدائنة والمدينة ومراقبة الميزانية، وإدارة حسابات البنوك، وكشف التدفقات المالية النقدية. يعتمد البرنامج تقنية الآلية التامة لدورة التأجير، بحيث تتابع الوحدة القانونية جميع القضايا، وتتم متابعة أوامر العمل والصيانة الوقائية لكل المرافق، وبالتالي الحصول على نظرة شاملة للتكاليف بهدف تعزيز ربحية الشركة. من جهة أخرى تساهم وحدة CRM للمبيعات والتسويق في بناء العلاقات مع العملاء وتوطيدها، وفي زيادة المبيعات، في حين تعمل وحدة إدارة المشاريع على مراقبة الميزانية والتقييد بالجدول الزمنية وإنجاز المهام.

نظام إدارة الوثائق - Docuware



إحدى برامج الحاسوب المتطورة لإدارة وثائق الشركات. يعمل البرنامج على تطوير كفاءة أساليب إنجاز العمليات التجارية وخفض نفقات تخزين المستندات، من خلال إنشاء بنية تحتية لإدارة الوثائق، مما يساعد على البحث السريع عنها واستخراجها، وكذلك إدارة عقود التأجير ومختلف المراسلات. يوفر البرنامج واجهة سهلة للإدارة والاستخدام، فضلاً عن توفيره منتهى أمن وسلامة المعلومات.

نظام إدارة الموارد البشرية - Mystro

تم تطبيق النظام سعياً للإرتقاء بإنتاجية وإدارة الموارد البشرية من حيث إعداد سياسات الشركة، وتنظيم ملفات الموظفين، وإعداد الهيكل التنظيمي للشركة وحساب صرف الرواتب، وتوحيد نظام حضور وانصراف الموظفين. بالإضافة إلى ذلك، يوفر البرنامج موقفاً يمكن من تعزيز التعاون بين الموظف وإدارة الموارد البشرية عن طريق تقديم أنواع مختلفة من الطلبات

موقع جديد على الإنترنت (aqarat.com.kw)

تم إنشاء موقع جديد حيوي للشركة على الإنترنت، بتصميم حديث يحتوي على آخر المستجدات والمعلومات عن نشاطات الشركة.

البيانات المالية

البيانات المالية
المجموعة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين



Grant Thornton

القطاعي والعيان وشركاهم

عمارة السوق الكبير - برج أ - الطابق التاسع
تلفون: 9-3900 2244 (965)
فاكس: 8451 2243 (965)
ص.ب 2986 صفاة - 13030
الكويت
gt@kw.gt.com
www.gtkuwait.com



برج الجوهرة، الدور السادس
شارع خالد بن الوليد، شرق
ص.ب: 25578، الصفاة 13116
الكويت
تليفون: +96522426999
فاكس: +96522401666
www.bdo.com.kw

الى السادة المساهمين شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع الكويت

التقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة عقارات الكويت (شركة مساهمة كويتية عامة) والشركات التابعة لها، وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2014 والبيانات المجمعة للدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

مسؤولية الإدارة حول البيانات المالية المجمعة

ان الإدارة هي الجهة المسؤولة عن اعداد وعرض تلك البيانات المالية المجمعة بشكل عادل وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية، وعن نظام الضبط الداخلي الذي تراه الإدارة مناسباً لتمكينها من إعداد البيانات المالية المجمعة بشكل خال من فروقات مادية سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ.

مسؤولية مراقبي الحسابات

ان مسؤوليتنا هي ابداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استنادا الى أعمال التدقيق التي قمنا بها. لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقا للمعايير الدولية للتدقيق. ان هذه المعايير تتطلب الالتزام بمتطلبات قواعد السلوك الاخلاقي والقيام بتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة حول ما إذا كانت البيانات المالية المجمعة خالية من فروقات مادية.

يتضمن التدقيق، القيام بإجراءات لغرض الحصول على أدلة التدقيق حول المبالغ والافصاحات حول البيانات المالية المجمعة. ويعتمد اختيار تلك الاجراءات على حكم المدققين، بما في ذلك تقدير المخاطر المتعلقة بالفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ. وللقيام بتقدير تلك المخاطر، يأخذ المدققين بعين الاعتبار اجراءات الضبط الداخلي المتعلقة بإعداد وعدالة عرض البيانات المالية المجمعة للمنشأة لكي يتسنى لهم تصميم اجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف، ولكن ليس لغرض ابداء الرأي حول فعالية اجراءات الضبط الداخلي للمنشأة. كما يتضمن التدقيق، تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعدة من قبل الادارة، وكذلك تقييم العرض الاجمالي الشامل للبيانات المالية المجمعة.

باعتمادنا أن أدلة التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة لتوفر لنا أساسا لبداء رأي حول أعمال التدقيق.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
البيانات المالية المجمعة وتقرير مراقبي الحسابات المستقلين



الرأي

برأينا أن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة، من كافة النواحي المادية، المركز المالي لشركة عقارات الكويت والشركات التابعة لها كما في 31 ديسمبر 2014، والنتائج المالية لأعمالها والتدفقات النقدية للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية .

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

برأينا أن الشركة تحتفظ بسجلات محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة فيما يتعلق بالبيانات المالية المجمعة، متفقة مع ما هو وارد في تلك السجلات، وقد حصلنا على كافة المعلومات والبيانات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 واللائحة التنفيذية له والنظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة، والتعديلات اللاحقة لهم، وأن الجرد قد أجري وفقاً للأصول المرعية، وأنه في حدود المعلومات التي توفرت لدينا، لم تقع خلال السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 واللائحة التنفيذية له أو النظام الأساسي وعقد التأسيس للشركة، والتعديلات اللاحقة لهم ، على وجه يؤثر مادياً في نشاط الشركة أو مركزها المالي.

قيس محمد النصف
مراقب حسابات مرخص رقم ٣٨ فئة أ
BDO النصف وشركاه

عبد اللطيف محمد العيبان (CPA)
مراقب مرخص رقم ٩٤ فئة أ
جرانت ثورنتون - القطامي والعيبان وشركاهم

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
بيان الدخل المجموع
31 ديسمبر 2014

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014	إيضاحات	
د.ك	د.ك		الإيرادات
11,808,212	13,508,312		إيرادات تأجير العقارات
(5,598,250)	(7,928,194)		تكاليف تشغيل العقارات
6,209,962	5,580,118		صافي إيرادات التأجير
1,425,413	4,439,349	10	ربح بيع عقارات إستثمارية
6,461,857	5,300,527	10	التخجير في القيمة العادلة للعقارات الإستثمارية
581,559	153,212	13	حصة في نتائج شركات زميلة
412,454	293,200		ربح بيع إستثمارات متاحة للبيع
(6,380,095)	(5,178,066)	12	هبوط في قيمة إستثمارات متاحة للبيع
43,046	(81,765)		(خسارة) / ربح غير محقق من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
389,789	425,637		إيرادات توزيعات أرباح
13,717	174,680		ربح تحويل عملات أجنبية
55,807	83,202		إيرادات فوائذ
-	1,001,800	8	ربح ناتج من استرداد مديونية على الشركة الام
104,734	253,251		ايرادات أخرى
1,623,681	-		رد مخصصات انتفت الحاجة اليها
10,941,924	12,445,145		
919,630	1,185,789		المصاريف والأعباء الأخرى
2,397,600	3,466,933		مصاريف عمومية وادارية
262,817	268,057	13	تكاليف تمويل
277,967	-		مخصص خسارة في شركة زميلة
3,858,014	4,920,779		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
7,083,910	7,524,366		ربح السنة قبل مكافأة اعضاء مجلس الادارة وحصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضرية دعم العمالة الوطنية والزكاة
(70,000)	(70,000)		مكافأة اعضاء مجلس الادارة
(63,755)	(67,747)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(177,098)	(188,187)		ضرية دعم العمالة الوطنية
(70,839)	(75,275)		الزكاة
6,702,218	7,123,157		ربح السنة
6,702,218	7,126,273		ربح السنة الخاص بـ :
-	(3,116)		مساهمي الشركة الام
6,702,218	7,123,157		الحصص غير المسيطرة
6,702,218	7,123,157		ربح السنة
6,702,218	7,123,157	9	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الام

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
بيان الدخل الشامل المجموع
31 ديسمبر 2014

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
6,702,218	7,123,157
(2,454,111)	(4,777,400)
(67,157)	(658,594)
6,380,095	5,178,066
15,107	(12,076)
3,873,934	(270,004)
10,576,152	6,853,153
10,576,152	6,856,269
-	(3,116)
10,576,152	6,853,153

ربح السنة

(المصاريف) / الإيرادات الشاملة الأخرى :

بنود سيتم تحويلها لاحقا الى بيان الدخل المجموع:

استثمارات متاحة للبيع :

صافي التغير في القيمة العادلة

المحول الى بيان الدخل المجموع نتيجة البيع

المحول الى بيان الدخل المجموع نتيجة هبوط القيمة

فروق ناتجة عن ترجمة عملات أجنبية

إجمالي (المصاريف) / الإيرادات الشاملة الأخرى

إجمالي الدخل الشامل للسنة

اجمالي الدخل / (الخسارة) الشاملة الخاصة بـ :

مساهمي الشركة الام

الحصص غير المسيطرة

اجمالي الدخل الشامل للسنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
بيان المركز المالي المجموع
31 ديسمبر 2014

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	إيضاحات	الأصول
د.ك	د.ك		أصول غير متداولة
103,423	103,847		معدات
112,781,965	142,888,171	10	عقارات إستثمارية
63,502	96,907	11	عقارات قيد التطوير
48,909,057	53,033,787	12	استثمارات متاحة للبيع
7,738,035	7,759,667	13	استثمارات في شركات زميلة
169,595,982	203,882,379		
7,768,453	9,341,188	14	أصول متداولة
2,477,614	4,102,875	15	مستحق من أطراف ذات صلة
72,591	106,900		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
4,998,337	1,309,197	16	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
1,412,361	7,309,351	17	ودائع لأجل
16,729,356	22,169,511		تقد وارصدة لدى البنوك
186,325,338	226,051,890		
			مجموع الأصول
			حقوق الملكية والخصوم
			حقوق الملكية
90,671,294	90,671,294	18	رأس المال
3,425,191	3,425,191	18	علاوة إصدار
(208,149)	(208,149)	19	أسهم خزينة
2,298,155	2,298,155	19	إحتياطي أسهم خزينة
13,148,203	13,900,951	20	إحتياطي قانوني
992,048	1,744,796	20	إحتياطي إختياري
44,789	32,713		إحتياطي ترجمة عملات أجنبية
6,747,145	6,489,217		إحتياطي القيمة العادلة
7,453,916	8,547,997		ارباح مرحلة
124,572,592	126,902,165		مجموع حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام
-	72,612	7	الحصص غير المسيطرة
124,572,592	126,974,777		مجموع حقوق الملكية
			الخصوم
			خصوم غير متداولة
25,000,000	58,242,500	21	تسهيلات إئتمانية
4,353,000	4,390,174	22	قروض لأجل
5,664,206	5,129,538	23	إلتزام عقود الإيجار
583,970	792,557		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
471,300	739,358	13	مخصصات أخرى
36,072,476	69,294,127		
86,312	156,151	14	خصوم متداولة
9,083,750	15,685,397	24	مستحق إلى أطراف ذات صلة
11,333,333	6,250,000	21	ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
582,000	582,000	22	تسهيلات إئتمانية - الجزء الجاري
4,594,875	7,109,438	23	قروض لأجل - الجزء الجاري
25,680,270	29,782,986		إلتزام عقود الإيجار - الجزء الجاري
61,752,746	99,077,113		
186,325,338	226,051,890		مجموع الخصوم
			مجموع حقوق الملكية والخصوم



إبراهيم صالح الزبيران
رئيس مجلس الإدارة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
31 ديسمبر 2014

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

المجموعة	الحصص غير المسيطرة	مجموع فرعي	أرباح مرحلة	احتياطي القيمة المتداولة	احتياطي ترجمة عملات أجنبية	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	احتياطي أسهم خزينه	أسهم خزينه	علاوة اصغار	رأس المال
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
113,996,440	-	113,996,440	2,168,480	2,888,318	29,682	283,657	12,439,812	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294
6,702,218	-	6,702,218	6,702,218	-	-	-	-	-	-	-	-
3,873,934	-	3,873,934	-	3,858,827	15,107	-	-	-	-	-	-
10,576,152	-	10,576,152	6,702,218	3,858,827	15,107	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,416,782)	-	-	708,391	708,391	-	-	-	-
124,572,592	-	124,572,592	7,453,916	6,747,145	44,789	992,048	13,148,203	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294
(4,526,696)	-	(4,526,696)	(4,526,696)	-	-	-	-	-	-	-	-
75,728	75,728	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4,450,968)	75,728	(4,526,696)	(4,526,696)	-	-	-	-	-	-	-	-
7,123,157	(3,116)	7,126,273	7,126,273	-	-	-	-	-	-	-	-
(270,004)	-	(270,004)	-	(257,928)	(12,076)	-	-	-	-	-	-
6,853,153	(3,116)	6,856,269	7,126,273	(257,928)	(12,076)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(1,505,496)	-	-	752,748	752,748	-	-	-	-
126,974,777	72,612	126,902,165	8,547,997	6,489,217	32,713	1,744,796	13,900,951	2,298,155	(208,149)	3,425,191	90,671,294

الرصيد في 31 ديسمبر 2014

المحصول الي الاحتياطيات

اجمالي (الحسارة) / الدخل الشامل للسنة

الربح في 31 ديسمبر 2013

المحصول الي الاحتياطيات

أرباح الدخل الشامل للسنة

إيرادات شاملة أخرى

أرباح السنة

توزيعات أرباح نقدية (الإضاج ٢٦)

إجمالي (الحسارة) السنة

إجمالي المعاملات مع المالكين

إنتاج من الاستحواذ على شركة تابعة

إجمالي (حسارة) السنة

خسائر شاملة أخرى

ان الأيضاحات المبنية على الصفحات 33-62 تشكل جزءا من هفنه البيانات المالية المجمعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
بيان التدفقات النقدية المجموع
٣١ ديسمبر ٢٠١٤

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014	ايضاحات	
د.ك	د.ك		أنشطة التشغيل
6,702,218	7,123,157		ربح السنة
			تعديلات :
45,549	51,895		الإستهلاك
-	(1,137)		ربح بيع معدات
2,397,600	3,466,933		تكاليف التمويل
(1,425,413)	(4,439,349)	10	ربح بيع عقارات إستثمارية
(6,461,857)	(5,300,527)	10	التخير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(581,559)	(153,212)	13	حصة في نتائج شركات زميلة
(412,454)	(293,200)		ربح بيع أستثمارات متاحة للبيع
6,380,095	5,178,066	12	خسارة هبوط في قيمة أستثمارات متاحة للبيع
(43,046)	81,765		خسارة / (ربح) غير محقق من إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
277,967	-		مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
(389,789)	(425,637)		ايرادات توزيعات أرباح
-	(1,001,800)		ربح ناتج عن استرداد مديونية على الشركة الأم
(55,807)	(83,202)		ايرادات فوائذ
(1,623,681)	-		رد مخصصات انتفت الحاجة اليها
262,817	268,057		مخصص خسارة في شركة زميلة
39,678	126,941		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
2,782,669	4,277,332		إلتزام عقود الإيجار
7,894,987	8,876,082		
603,910	(1,572,735)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل :
(509,840)	(610,431)		أرصدة مستحقة من أطراف ذات صلة
614,875	6,146,877		ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
462,401	69,839		ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى
(2,503,409)	(2,297,437)		مستحق إلى أطراف ذات صلة
241,204	-		المدفوع من التزام عقود الإيجار
(152,755)	(5,461)		مخصصات أخرى
6,651,373	10,606,734		مخصص مكافأة نهاية الخدمة المدفوعة
			صافي النقد الناتج من أنشطة التشغيل
(82,415)	(37,106)		أنشطة الإستثمار
-	2,299		شراء معدات
(961,224)	(2,874,114)		المحصل من بيع معدات
(1,212,470)	(28,096,956)	10	المدفوع لعقارات قيد التطوير
6,225,413	10,545,290	10	شراء عقارات إستثمارية
-	(152,500)	13	المحصل من بيع عقارات استثمارية
214,374	284,080	13	شراء حصص في شركات زميلة
(6,465,762)	(12,234,307)		توزيعات مستلمة من شركات زميلة
1,095,046	2,328,879		شراء أستثمارات متاحة للبيع
-	(47,881)		المحصل من بيع أستثمارات متاحة للبيع
(4,998,337)	3,689,140		المدفوع لشراء أستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
389,789	425,637		صافي الحركة على ودائع لأجل
55,807	83,202		ايرادات توزيعات أرباح مستلمة
(5,739,779)	(26,084,337)		ايرادات فوائذ مستلمة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الإستثمار
(1,333,333)	28,159,167		أنشطة التمويل
(291,000)	37,174		صافي التخير في تسهيلات ائتمانية
(2,397,600)	(3,466,933)		صافي التخير في قروض لأجل
-	(4,189,885)		تكاليف تمويل مدفوعة
(4,021,933)	20,539,523		توزيعات أرباح نقدية مدفوعة
(3,110,339)	5,061,920		صافي النقد الناتج من / (المستخدم في) أنشطة التمويل
-	835,070	7	صافي الزيادة / (النقص) في النقد وأرصدة لدى البنوك
4,522,700	1,412,361	17	صافي النقد الناتج من الاستحواذ على شركة تابعة
1,412,361	7,309,351	17	النقد وأرصدة لدى البنوك في بداية السنة
			النقد وأرصدة لدى البنوك في نهاية السنة

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

1. تأسيس ونشاط الشركة الأم

تأسست شركة عقارات الكويت ش.م.ك.ع (الشركة الأم) في عام ١٩٧٢ كشركة مساهمة كويتية عامة وفقاً لأحكام قانون الشركات في دولة الكويت. إن أسهم الشركة الأم مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تتألف المجموعة من الشركة الأم وشركاتها التابعة (يشار إليها مجتمعة بـ "المجموعة")، إن تفاصيل الشركات التابعة موضحة في إيضاح 7.

إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك بيع وشراء الأراضي والعقارات وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني واعاداد دراسات المشاريع العقارية الخاصة والعامة وتنفيذها سواء بالاطلاع المباشر أو الوساطة سواء بالكويت أو بالخارج.
- القيام بمختلف أعمال البناء وما يتفرع عنها سواء لحسابها أو لحساب الغير، وكذلك الاستيراد والمتاجرة بجميع المواد المتعلقة بالعقار والمتفرعة عنه أو اللازمة له.
- الاستثمار في أسهم الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- القيام ببناء مساكن سواء للمواطنين أو لموظفي الدولة أو للجهات الرسمية أو الخاصة لقاء استيفاء قيمتها منهم إما نقداً أو على أقساط.
- القيام بأعمال المقاولات عموماً سواء مباشرة أو بالمشاركة مع شركات المقاولات الأخرى أو تمثيلها.
- إدارة أملاك الغير في الكويت وفي الخارج.
- إقامة المباني والمشاريع الخاصة والعامة بما فيها الأسواق التجارية ومراكز التسلية والمرافق السياحية وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير سواء في الكويت أو في الخارج وتأجيرها أو بيعها نقداً أو بالتفسيط، وذلك بعد الموافقة الجهات المختصة.
- إنشاء وإدارة أو مشاركة الغير في صناديق الاستثمار العقارية فقط سواء في الكويت أو الخارج دون غيرها من الصور الأخرى لمباشرة نشاط توظيف واستثمار الأموال لصالح الغير، وذلك بعد موافقة الجهات المختصة.
- القيام بمختلف الأعمال والتصرفات العقارية بقصد تحقيق الربح بما في ذلك تملك وبيع وشراء الأراضي والعقارات وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وإيجارها واستئجارها وإقامة المباني.
- القيام بإعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوفر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وبيع وشراء في أسهم وسندات الشركات أو المشاريع التي تشابه أغراض الشركة أو إدارة مثل تلك المؤسسات وتوجيهها بما يحقق المصلحة.
- تملك المنقولات والعقارات اللازمة لمباشرة نشاطها في الحدود المسموح بها في القانون وبما يتفق مع أغراضها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة وللغير بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمصاعد وتكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية والخاصة بمشاريع الشركة العقارية.
- إقامة المزايدات العقارية.
- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ استثمارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة داخل وخارج الكويت.
- المساهمة المباشرة لوضع البنية الأساسية للمناطق والمشاريع السكنية والتجارية بنظام الشراكة بين القطاعين العام والخاص أو البناء والتشغيل وغيرها من أنظمة المشاركة وإدارة المرافق العقارية بنظام (BOT).
- ويكون للشركة مباشرة الأعمال سالفة الذكر في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.
- إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشارك بأي وجه مع الشركات والمؤسسات التي تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التي تعاونها في تحقيق أغراضها في داخل الكويت أو خارجها، ولها أن تنشئ أو تشارك أو تشتري هذه الشركة والمؤسسات أو تلحقها بها.

اعتمدت الجمعية العمومية غير العادية لمساهمي الشركة الأم المنعقدة في ٤ مايو 2014 تعديل عقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم بما يتماشى مع متطلبات قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 واللائحة التنفيذية له والتعديلات اللاحقة لهما.

عنوان الشركة الأم: ص.ب ١٢٥٧ الصفاة 13013 دولة الكويت.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 19 فبراير 2015 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العامة للمساهمين والجهات الرسمية. إن مساهمي الشركة الأم لهم الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة في اجتماع الجمعية العمومية السنوي.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

2. أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة على أساس مبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل والاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والتي تم قياسها بالقيمة العادلة. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ("د.ك.") وهي العملة الأساسية للشركة الأم.

3. بيان الالتزام

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

التغيرات في السياسات المحاسبية
ان السياسات المحاسبية المطبقة في إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة متفقة مع تلك السياسات المستخدمة في السنة السابقة باستثناء ما هو مبين أدناه:

4. إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

4.1 المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

هناك عدد من المعايير الجديدة والمعدلة مفعلة للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014. فيما يلي المعلومات حول هذه المعايير الجديدة:

المعيار أو التفسير	يُفعل للمُتَرات المالية التي تبدأ في
معيار المحاسبة الدولي رقم 32 (IAS 32): الأدوات المالية: العرض - معدل	1 يناير 2014
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 36 (IAS 36): انخفاض قيمة الأصول - معدل	1 يناير 2014
معيار المحاسبة الدولي رقم 39 (IAS 39): تجديد المشتقات واستمرار محاسبة التحوط - معدل	1 يناير 2014
المنشآت الاستثمارية - التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية ارقام 10 و 12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27	1 يناير 2014
التفسير 21 (IFRIC) الرسوم	1 يناير 2014

معيار المحاسبة الدولي رقم 32 (IAS 32): الأدوات المالية: العرض - معدل

تقوم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 32 بإضافة توجيهات تطبيقية لمعالجة التناقضات في تطبيق معايير معيار المحاسبة الدولي رقم 32 لتسوية الأصول والخصوم المالية في المجالين التاليين:

- معنى "لديها حالياً حق قانوني ملزم للتسوية"
- ان بعض اجمالي انظمة التسوية قد تعتبر معادلة لصادفي التسوية. المطلوب تطبيق التعديلات بأثر رجعي. ان تطبيق التعديل لم ينتج عنه اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

معيار المحاسبة الدولي رقم 36 (IAS 36): انخفاض قيمة الأصول - معدل

تقوم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 36 بالحد من الظروف التي يطلب فيها الإفصاح عن مبلغ الأصول او الوحدات المنتجة للنقد الممكن استرداده وكذلك توضيح الإفصاحات المطلوبة وتقديم متطلبات واضحة للإفصاح عن معدل الخصم المستخدم في تحديد انخفاض القيمة (او الانعكاسات) حيث يتم تحديد المبلغ الممكن استرداده (استناداً الى القيمة العادلة ناقصاً تكاليف الاستبعاد) وذلك باستخدام تقنية تقييم حالية. ان تطبيق التعديل لم ينتج عنه اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. تم تطبيق التعديلات بأثر رجعي وفقاً لآكامها الانتقالية.

معيار المحاسبة الدولي رقم 39 (IAS 39): تجديد المشتقات واستمرار محاسبة التحوط

يوضح التعديل بأنه لا يوجد هناك حاجة لإيقاف محاسبة التحوط إذا تم تجديد أداة تحوط مشتقة، شريطة الوفاء ببعض المعايير. يشير التعديل الى حدث حيث تتفق الأطراف الأصلية لأداة مشتقة على ان يقوم واحد او أكثر من اطراف المقاصة المقابلة باستبدال الطرف المقابل الأصلي ليصبح الطرف المقابل الجديد لكل طرف من الأطراف. ومن اجل تطبيق التعديلات واستمرار محاسبة التحوط، فان التجديد لطرف مقابل مركزي (CCP) يجب ان يحدث كنتيجة للقوانين او اللوائح او اذخالات قوانين او لوائح. كما ان تطبيق التعديل لم ينتج عنه اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة. إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المنشآت الاستثمارية - التعديلات على المعايير الدولية للتقارير المالية ارقام 10 و 12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 27
تقوم التعديلات بتعريف عبارة "منشأة استثمارية" وتقديم توجيهات دعم ومطالبة المنشآت الاستثمارية بقياس الاستثمارات على شكل حصص مسيطرة في منشأة أخرى بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.
ان تطبيق التعديلات لم ينتج عنه اي تأثير مادي على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.1 تابع / المعايير الجديدة والمعدلة المطبقة من قبل المجموعة

التفسير 21 (IFRIC) الرسوم يوضح التفسير رقم ٢١ ما يلي:
الحدث الملزم الذي يؤدي إلى الالتزام هو النشاط الذي يؤدي إلى دفع الرسوم كما هو محدد من قبل تشريع الحكومة. فإذا نشأ هذا النشاط في تاريخ محدد خلال فترة محاسبية، فإنه يتم تحقق هذا الالتزام بكامله بذلك التاريخ.
يتم تطبيق نفس مبادئ التحقق في البيانات المالية السنوية والمرحلية.
المطلوب تطبيق التفسير رقم 21 بأثر رجعي وفقاً لاحكامه الانتقالية وليس له أي تأثير جوهري على البيانات المالية المجمعة لاي فترة يتم عرضها.

4.2 المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد
بتاريخ المصادقة على هذه البيانات المالية المجمعة، تم اصدار بعض المعايير/ التعديلات والتفسيرات من قبل مجلس المعايير الدولية ولكن لم يتم تفعيلها بعد ولم يتم تطبيقها مبكراً من قبل المجموعة.
تتوقع الإدارة أن يتم تبني كافة التعديلات ضمن السياسات المحاسبية للمجموعة وللمرة الأولى خلال الفترة التي تبدأ بعد تاريخ تفعيل المعيار الجديد أو التعديل أو التفسير. ان المعلومات عن المعايير والتعديلات والتفسيرات الجديدة المتوقع أن يكون لها ارتباط بالبيانات المالية للمجموعة مبينة أدناه. هناك بعض المعايير والتفسيرات الجديدة قد تم اصدارها لكن ليس من المتوقع ان يكون لها اي تأثير مادي على البيانات المالية للمجموعة.

المعيار أو التفسير	يُفعل للفترة المالية التي تبدأ في
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) الأدوات المالية : التحقق والقياس	1 يناير 2018
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الإيرادات من العقود مع العملاء	1 يناير 2017
المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - معدل	1 يناير 2016
المحاسبة عن شراء حصص في عمليات محاصة - معدل	1 يناير 2016
معيار المحاسبة الدولي رقم 1 «مبادرة الإفصاح» - معدل	1 يناير 2016
معيار المحاسبة الدولي رقم 16 و 38 توضيح الطرق المعتمدة للاستهلاك والاطفاء - معدل	1 يناير 2016
معيار المحاسبة الدولي رقم 27 طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة - معدل	1 يناير 2016
المعايير الدولية للتقارير المالية رقم 10 و 12 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 28 المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناء التجمييع - معدل	1 يناير 2016
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014	1 يناير 2016
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2010-2012	1 يوليو 2014
التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2011-2013 إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة	1 يوليو 2014

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9): الأدوات المالية

قام مجلس معايير المحاسبة الدولية IASB باستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39: الأدوات المالية - التحقق والقياس بكامله مع المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9). ان المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (9) (2014) يشمل المتطلبات النهائية على جميع المراحل الثلاث لمشاريع الأدوات المالية : التصنيف والقياس ، انخفاض القيمة ومحاسبة التحوط.
لم تقم ادارة المجموعة بتقييم أثر هذا التعديل الجديد على البيانات المالية المجمعة للمجموعة .

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15): الإيرادات من العقود مع العملاء

تم استبدال المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (15) مكان معيار المحاسبة الدولي رقم (11)، الإيرادات، وهو يعطي نموذج تحقق جديد يعتمد على مبدأ السيطرة وباستخدام خمس خطوات يتم استخدامها على كافة العقود مع العملاء.

الخطوات الخمس لهذا النموذج هي:

- تعريف العقد مع العميل.
- تعريف التزامات الاداء في العقد.
- تحديد سعر المعاملة.
- توزيع سعر المعاملة على التزامات الاداء كما جاءت بالعقد.
- تسجيل الإيرادات عند قيام المنشأة بتلبية التزامات الاداء.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعله بعد

كما يتضمن المعيار الإرشادات هامة، مثل:

- العقود التي تتضمن توريد عدد اثنين أو أكثر من الخدمات أو البضاعة - وكيف يتم احتساب وتسجيل كل جزئية تم تنفيذها على حده وذلك ضمن الترتيبات التي تحتوي على عدة بنود، وكيف توزع سعر المعاملة ومتى تدمج العقود.
- التوقيت - فيما اذا تطلب تسجيل الإيرادات خلال فترة التنفيذ أو خلال نقطة محددة من الزمن.
- التسعير المتغير ومخاطر الائتمان - والتي تناقش كيفية معالجة الترتيبات التي تحتوي على متغيرات طارئة (مثل: تنفيذ مشتراط) وتسعيره كما تم تحديث بند المعوقات على الإيرادات.
- قيمة الوقت - متى تعدل سعر العقد لافراض تمويلية.
- أمور أخرى محددة تتضمن:
 - المقابل غير النقدي ومقايضة الاصول.
 - تكلفة العقود.
 - حق الرد وخيارات العملاء الأخرى.
 - خيارات المورد باعادة الشراء.
 - الكفالات.
 - الاصل مقابل الوكيل.
 - الترخيص.
 - تعويض الكسر.
 - الاتعاب المقدمة غير القابلة للاسترداد، و
 - صفة الأمانة وترتيبات الفوترة والاحتفاظ.

لم تقم ادارة المجموعة حتى الآن بتقييم أثر هذا المعيار على هذه البيانات المالية المجمعة.
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١٠ ومعايير المحاسبة الدولي رقم ٢٨ بيع او مساهمة الاصول بين المستثمر وشركته الزميلة او شركة المحاصة - معدل

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة" و معيار المحاسبة الدولي رقم 28 "الاستثمارات في الشركات الزميلة وشركات المحاصة (2011)" تقوم بتوضيح معالجة بيع او مساهمة الاصول من المستثمر الى شركته الزميلة او شركة المحاصة على النحو التالي:

- تتطلب التسجيل الكامل في البيانات المالية للمستثمر للارباح والخسائر الناتجة عن بيع او مساهمة الاصول التي تشكل العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال").
- تتطلب التسجيل الجزئي للارباح والخسائر حيثما لا تشكل الاصول العمل، اي يتم تسجيل الربح او الخسارة فقط الى حد مصالح المستثمرين التي ليست لها علاقة في تلك الشركة الزميلة او شركة المحاصة.

يتم تطبيق هذه المتطلبات بغض النظر عن الشكل القانوني للمعاملة، مثلا سواء حدثت عملية بيع او مساهمة الاصول من قبل المستثمر الذي يقوم بتحويل الحصة في الشركة التابعة التي تمتلك الاصول (ما ينتج عنه فقدان السيطرة على الشركة التابعة) او من قبل البيع المباشر للاصول نفسها.

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ المحاسبة عن شراء حصص في عمليات محاصة - معدل

ان التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم ١١ "ترتيبات المحاصة" تتطلب من مشتري الحصة في عملية المحاصة التي يشكل فيها النشاط العمل (كما هو محدد في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 "دمج الاعمال") لتطبيق كافة المبادئ المحاسبية لعمليات دمج الاعمال في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى، باستثناء تلك المبادئ التي تتعارض مع الارشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 11. كما تتطلب تلك التعديلات ايضا الافصاح عن المعلومات المطلوبة من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 والمعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى الخاصة بعمليات دمج الاعمال.

تنطبق التعديلات ايضا على كل من الشراء المبدئي للحصة في عملية المحاصة وشراء حصة اضافية في عملية المحاصة (في الحالة الأخيرة، لا يتم اعادة قياس الحصة المحتفظ بها سابقا). كما تنطبق التعديلات ايضا بصورة مستقبلية على شراء الحصة في عمليات المحاصة.

معيار المحاسبة الدولي رقم ١ مبادرة الافصاح - معدل

تقوم التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم ١ بإجراء التغييرات التالية:

- المادة: توضح التعديلات بان (1) المعلومات لايجب حجبها بالتجميع او بتقديم معلومات غير مادية، (2) اعتبارات المادية تنطبق على كل اجزاء البيانات المالية، و (3) حتى عندما يتطلب المعيار افصاحا محددًا، عندها يتم تطبيق اعتبارات المادية.
- بيان المركز المالي وبيان الارباح والخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى: تقوم التعديلات بما يلي: (1) تقديم توضيح بان قائمة بنود المفردات التي سيتم عرضها في هذه البيانات يمكن عدم تجميعها وتجميعها كما هو مناسب وكذلك تقديم إرشادات إضافية حول المجاميع الفرعية في هذه البيانات و (2) توضيح ان حصة المنشأة من الإيرادات الشاملة الأخرى للشركات الزميلة المحتسبة حسب حقوق الملكية وشركات المحاصة يتعين عرضها في مجموعها كبنود مفردات واحدة سواء سيتم اعادة تصنيفها ام لا في الارباح والخسائر.
- ملاحظات: تقوم التعديلات باضافة امثلة اضافية للطرق الممكنة لترتيب الملاحظات لتوضيح ان قابلية الفهم والمقارنة يجب النظر فيها عند تحديد ترتيب الملاحظات ولأثبات ان الملاحظات لا تحتاج الى عرضها بالترتيب المحدد حتى الآن في الفقرة ١١٤ من معيار المحاسبة الدولي رقم ١. كما قام مجلس معايير المحاسبة الدولية ايضا بحذف الارشادات والامثلة المتعلقة بتحديد السياسات المحاسبية الهامة التي لوحظ انها من المحتمل ان تكون غير مفيدة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

معيير المحاسبة الدولي رقم 16 و 38 بيان الطرق المعتمدة للاستهلاك والاطفاء - معدل

تم بيان التعديلات التالية على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الممتلكات والالات والمعدات والمعيير رقم (38) الاصول غير الملموسة:

- تعتبر طريقة استهلاك الاصول على أساس الدخل الناتج من النشاط المستخدم به ذلك الاصل طريقة غير مناسبة لاستهلاك الممتلكات والالات والمعدات.
- تعتبر طريقة اطفاء على اساس الدخل الناتج من النشاط الذي يستخدم الاصل غير الملموس طريقة غير مناسبة بشكل عام باستثناء بعض الحالات المحددة.
- التوقعات التي تشير الى انخفاض سعر البيع للمواد التي يتم انتاجها باستخدام اصول تحتوي على تكنولوجيا او توقعات ذات عائد تجاري بطيء والتي بدورها قد تؤدي الى انخفاض التوقعات الاقتصادية من ذلك الاصل. لم تقم ادارة المجموعة حتى الآن بتقييم أثر هذه المعايير الجديدة على البيانات المالية للمجموعة.

معيير المحاسبة الدولي رقم 27 طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة - معدل

ان التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 27 "البيانات المالية المنفصلة" تسمح بان يتم اختياريا المحاسبة عن الاستثمارات في الشركات التابعة وشركات المحاصة والشركات الزميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية في البيانات المالية المنفصلة. لم تقم ادارة المجموعة حتى الآن بتقييم أثر هذا المعيار الجديد على البيانات المالية للمجموعة.

المعيير الدولي للتقارير المالية رقم 10 و 12 ومعيير المحاسبة الدولي رقم 28 المنشآت الاستثمارية: تطبيق استثناء التجميع - معدل

تهدف التعديلات الى توضيح الجوانب التالية:

- الاعفاء من اعداد بيانات مالية مجمعة: تؤكد التعديلات بان الاعفاء من اعداد بيانات مالية مجمعة لشركة ام متوسطة متاح للشركة الام التي هي شركة تابعة لشركة استثمارية حتى لو قامت الشركة الاستثمارية بقياس جميع الشركات التابعة لها بالقيمة العادلة.
- الشركة التابعة التي تقدم خدمات تتعلق بالانشطة الاستثمارية للشركة الام: ان الشركة التابعة التي تقدم خدمات تتعلق بالانشطة الاستثمارية للشركة الام لا يجب تجميعها اذا كانت الشركة التابعة نفسها شركة استثمارية.
- تطبيق طريقة حقوق الملكية من قبل مستثمر شركة غير استثمارية على شركة استثمارية مستثمر فيها: عند تطبيق طريقة حقوق الملكية على شركة زميلة او شركة محاصة، عندها يمكن للشركة غير الاستثمارية المستثمرة في شركة استثمارية الاحتفاظ بقياس القيمة العادلة المطبق من قبل الشركة الزميلة او شركة المحاصة لحصصها في الشركات التابعة.
- الافصاحات المطلوبة: الشركة الاستثمارية التي تقيس الشركات التابعة لها بالقيمة العادلة تقوم بتقديم الافصاحات المتعلقة بالشركات الاستثمارية المطلوبة من قبل المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12.

لم تقم ادارة المجموعة حتى الآن بتقييم أثر هذا المعيار الجديد على البيانات المالية للمجموعة.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2012-2014

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 - تقوم هذه التعديلات باضافة ارشادات محددة في المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 5 في الحالات التي تقوم فيها المنشأة باعادة تصنيف الاصل من محتفظ به لغرض البيع الى محتفظ به لغرض التوزيع والعكس بالعكس وفي الحالات التي تتوقف فيها محاسبة الاصل المحتفظ به لغرض التوزيع.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 7 - تقوم هذه التعديلات بتقديم ارشادات اضافية لتوضيح فيما اذا كان عقد الخدمات مستمر بالانشغال في الاصل المحول، والتوضيح حول موازنة الافصاحات في البيانات المالية المكثفة المرحلية.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 9 - تقوم هذه التعديلات بتوضيح ان سندات الشركات ذات الكفاءة العالية المستخدمة في تقييم معدل الخصم الخاص بمنافع ما بعد الخدمة يجب تقويمه بنفس العملة التي ستدفع بها تلك المنافع.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 34 - تقوم هذه التعديلات بتوضيح معنى "في مكان آخر في التقرير المرحلي" وتتطلب اسنادا ترافيقيا.

التحسينات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2010-2012

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 (IFRS 3) - ان المبلغ المحتمل الذي لا ينطبق عليه تعريف أداة حق الملكية يتم قياسه لاحقا بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقرير مالي مع تسجيل التغييرات في بيان الدخل المجموع.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 (IFRS 13) - ان الاضافة على اساس الاستنتاجات تؤكد معالجة القياس الحالية للذمم المدينة والدائنة قصيرة الاجل.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 8 - الإفصاحات المطلوبة فيما يتعلق بتقديرات الإدارة فيما يتعلق بالمعلومات الإجمالية بالقطاعات التشغيلية (الشرح والمؤشرات الاقتصادية).

ان مطابقة اصول القطاعات المعلنة مع اجمالي اصول المنشأة مطلوبة في حال يتم تقديمها بشكل منتظم الى رئيس صنّاع القرارات التشغيلية.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 16 و 38 - عند اعادة تقييم البنود، يتم تعديل القيمة الدفترية الاجمالية بشكل ثابت على اعادة تقييمه صافي القيمة الدفترية.

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 24 - ان المنشآت التي تقدم خدمات موظفي الادارة العليا الى المنشأة مقدمة التقارير او الشركة الام للمنشأة مقدمة التقارير تعتبر اطراف ذات صلة للمنشأة مقدمة التقارير.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

4. تابع / التغييرات في السياسات المحاسبية 4.2 تابع / المعايير المصدرة من مجلس المعايير الدولية ولكن غير المفعلة بعد

التصحيحات السنوية على المعايير الدولية للتقارير المالية دورة 2011-2013

(1) التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 (IFRS 1) - ان التعديل على اساس الاستنتاجات يوضح بان المنشأة التي تقوم باعداد بياناتها المالية وفقا للمعيار الدولي للتقارير المالية رقم 1 قادرة على استخدام كل من:
• المعايير الدولية للتقارير المالية المفعلة حاليا
• المعايير الدولية للتقارير المالية التي تم اصدارها لكن لم يتم تفعيلها بعد والتي تسمح بالتطبيق المبكر
يجب تطبيق نفس النص لكل معيار دولي على جميع الفترات المقدمة.

(2) **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 (IFRS 3)** - لا يتم تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 على تشكيل ترتيب مشترك في البيانات المالية لنفس الترتيب المشترك.

(3) **التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 (IFRS 13)** - ان نطاق إعفاء المحفظة (IFRS 13.52) يتضمن كافة البنود التي لها مراكز موازنة في السوق و/أو المخاطر الائتمانية للطرف المقابل التي يتم تسجيلها وقياسها وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 39/المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9، بغض النظر عما اذا كان ينطبق عليها تعريف الاصل/الالتزام المالي.

(4) **التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم 40** - تقوم هذه التعديلات بتوضيح العلاقة المتبادلة بين المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 3 ومعيار المحاسبة الدولي رقم 40 عند تصنيف العقار كعقار استثماري او عقار يشغله المالك.

5. السياسات المحاسبية الهامة

إن السياسات المحاسبية الهامة المطبقة عند إعداد البيانات المالية المجمعة هي كما يلي:

5.1 أسس التجميع

تسيطر الشركة الأم على المنشأة عندما تتعرض لـ، او يكون لها الحق بـ، عوائد متغيرة من مشاركتها مع المنشأة ويكون لها القدرة على التأثير على تلك العوائد من خلال سلطتها على المنشأة. يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل من التاريخ الذي يتم فيه نقل السيطرة الى المجموعة ويتوقف تجميعها من التاريخ الذي تتوقف فيه تلك السيطرة. يتم اعداد البيانات المالية للشركات التابعة لتاريخ التقرير و التي لا تزيد عن ثلاثة اشهر من تاريخ التقرير للشركة الأم ، باستخدام سياسات محاسبية مماثلة . يتم عمل التعديلات لتعكس تأثير المعاملات الهامة والأحداث الأخرى التي تقع بين هذا التاريخ و تاريخ التقرير للبيانات المالية للشركة الأم .

لغرض التجميع، تم حذف كافة المعاملات والأرصدة بين شركات المجموعة، بما في ذلك الأرباح والخسائر غير المحققة من المعاملات بين شركات المجموعة. وحيث أن الخسائر غير المحققة نتيجة معاملات بيع الأصول بين شركات المجموعة قد تم عكسها لأغراض التجميع، إلا أن تلك الأصول تم اختيارها لتحديد أي انخفاض في قيمتها وذلك بالنسبة للمجموعة ككل. تم تعديل المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة للشركات التابعة، أينما وجدت، للتأكد من توحيد السياسات المحاسبية المطبقة للمجموعة.

تم تسجيل الأرباح أو الخسائر والإيرادات الشاملة الأخرى الخاصة بالشركات التابعة أو الشركات التي تم استبعادها خلال السنة، من تاريخ الحيازة الى تاريخ الاستبعاد.

ان الحقوق غير المسيطرة المدرجة كجزء من حقوق الملكية، يمثل الجزء من أرباح أو خسائر وصافي أصول الشركة التابعة التي لا تمتلكها المجموعة. تقوم المجموعة بفصل الإيرادات أو الخسائر الشاملة للشركات التابعة بين مالكي الشركة الأم والحقوق غير المسيطرة وفق حصص ملكية كل منهم في تلك الشركات.

عند بيع حصة غير مسيطرة في الشركات التابعة، فان الفرق بين سعر البيع وصافي قيمة الاصول بالإضافة الى فرق الترجمة التراكمي والشهرة يسجل في بيان الدخل المجموع.

ان التغير في حصص ملكية المجموعة في الشركات التابعة والتي لا تؤدي الى فقدان المجموعة للسيطرة على الشركات التابعة تتم محاسبية عليها كمعاملات حقوق ملكية. ان القيم الدفترية لخصص المجموعة والخصص غير المسيطرة يتم تعديلها لتعكس التغييرات في حصصها المعنية في الشركات التابعة. واي فرق بين المبلغ الذي يتم به تعديل الخصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع او المستلم يتم تسجيله مباشرة في حقوق الملكية ويخصص لمالكي الشركة الام.

5.2 دمج الاعمال

تقوم المجموعة بتطبيق طريقة الشراء في محاسبة دمج الأعمال. يتم احتساب المقابل المحول من قبل المجموعة لغرض الحصول على ميزة السيطرة على الشركة التابعة، بمجموع القيم العادلة للأصول المحولة والالتزامات القائمة وحقوق الملكية المصدرة للمجموعة كما في تاريخ الشراء. والتي تشمل كذلك، القيم العادلة لأي أصل أو خصم قد ينتج عن ترتيبات طارئة أو محتلمة. يتم تسجيل تكاليف الشراء كمصاريف عند حدوثها. وفي جميع معاملات دمج الأعمال، يقوم المشتري بتسجيل حصة الأطراف غير المسيطرة اما بالقيمة العادلة أو بنصيبه من حصته في صافي الأصول المعروفة للشركة المشتراة. وفي حالة ما اذا تمت معاملة دمج الأعمال على مراحل، يتم اعادة قياس القيمة العادلة للخصص التي تم شراؤها في السابق بقيمتها العادلة كما في تاريخ التملك وذلك من خلال بيان الدخل المجموع .

تقوم المجموعة بتسجيل الأصول المعروفة المشتراة والخصوم القائمة التي تم الحصول عليها نتيجة دمج الأعمال بغض النظر عما اذا كانت تلك البنود قد تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة التي تم شراؤها أم لا، قبل تاريخ الشراء. ويتم عادة قياس الأصول المشتراة والخصوم المنقولة وبشكل عام، بالقيمة العادلة بتاريخ الشراء.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة 5.2 تابع / دمج الأعمال

عند قيام المجموعة بشراء نشاط معين، تقوم الإدارة بتقدير ملائمة تصنيفات وتوجيهات الأصول المالية المنقولة والالتزامات القائمة وفقاً للبنود التعاقدية والظروف الاقتصادية والظروف القائمة بتاريخ الشراء. يتضمن ذلك فصل مشتقات الأدوات المالية الموجودة ضمن العقود المبرمة من قبل الشركة المشتراه. يتم احتساب قيمة الشهرة بعد تسجيل قيمة الأصول التي تم تعريفها وبشكل منفصل. ويتم احتسابها على أنها الزيادة ما بين: (أ) القيمة العادلة للمقابل المقدم، (ب) القيمة المسجلة للخصص غير المسيطرة في سجلات الشركة التي تم شراؤها، و(ج) القيمة العادلة كما في تاريخ الشراء، لأي حقوق ملكية قائمة في الشركة المشتراه فوق القيمة العادلة بتاريخ الشراء لصادفي الأصول التي تم تعريفها. إذا كانت القيم العادلة للأصول المعرفة تزيد عن مجموع البنود أعلاه، يتم تسجيل تلك الزيادة (التي تعتبر ربح نتيجة المفاضلة) ضمن بيان الدخل المجموع مباشرة.

5.3 تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يجب أيضاً الالتزام بالمعايير المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات.

5.3.1 إيرادات إيجارات

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات على أساس الاستحقاق.

5.3.2 توزيعات الأرباح

تتحقق إيرادات توزيعات الأرباح عند ثبوت حق المجموعة في استلام الدفعات.

5.3.3 إيرادات الفوائد والإيرادات المشابهة الأخرى

يتم تسجيل إيرادات ومصاريف الفوائد عند استحقاقها وباستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي.

5.4 تكاليف التمويل

يتم احتساب وإدراج تكاليف التمويل على أساس توزيع نسبي زمني، مع الأخذ في الاعتبار الرصيد الأساسي لمبلغ التمويل القائم ونسبة العائد / التكلفة المطبقة.

5.5 عقود التأجير

تصنف عقود التأجير كعقود تأجير تمويلي عندما تؤدي شروطها إلى تمويل معظم المخاطر والمنافع المرتبطة بالملكية إلى المستأجر، ويتم تصنيف كافة عقود الإيجار الأخرى كعقود تأجير تشغيلي.

المجموعة هي المؤجر

يتم الاعتراف بإيراد الإيجار من عقود الإيجار التشغيلية على أساس القسط الثابت على مدار مدة عقد الإيجار. ويتم توزيع إيرادات عقود الإيجار التمويلية على الفترات المحاسبية لتعكس معدل عائد دوري ثابت على صافي استثمار المجموعة القائم في عقود الإيجار.

المجموعة هي المستأجر

يتم الاعتراف بالمبدئي بالموجودات المستأجرة وفقاً لعقود تأجير تمويلي كموجودات في بيان المركز المالي المجموع بالقيمة الحالية المقدرة للحد الأدنى للمبالغ المدفوعة للتأجير. ويتم إدراج الالتزام المقابل المستحق للطرف المؤجر في بيان المركز المالي المجموع كالتزام إيجار تمويلي. يتم إثبات مدفوعات التأجير التشغيلي كمصرف في بيان الدخل المجموع على أساس ثابت على مدى فترة عقد التأجير.

5.6 معدات

يتم تسجيل المعدات مبدئياً بتكلفة الشراء أو تكلفة التصنيع بما في ذلك التكاليف الإضافية اللازمة لجلب هذا الأصل إلى الموقع والحالة التي يمكن استخدامه من قبل المجموعة.

وبعد ذلك، يتم قياس المعدات باستخدام نموذج التكلفة، وهو التكلفة ناقصا الاستهلاك وخسائر الهبوط في القيمة. يتم تسجيل الاستهلاك باستخدام طريقة القسط الثابت لتخفيض القيمة بعد خصم قيمة الخردة للمعدات. يتم مراجعة العمر الانتاجي وطريقة الاستهلاك بشكل دوري للتأكد من أن الطريقة المستخدمة وفترة الاستهلاك متماثلة مع المنافع الاقتصادية الناتجة من مكونات المعدات.

يتم تحديث البيانات الخاصة بتقديرات قيمة الخردة أو العمر الانتاجي اللازم، سنوياً على الأقل. عند بيع الأصل أو استبعاده، يتم حذف التكلفة والاستهلاك المتراكم الخاص به من الحسابات وأية أرباح ناتجة عن الاستبعاد يتم تسجيلها ضمن بيان الدخل المجموع.

5.7 العقارات الاستثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المحتفظ بها لغرض التأجير و/ أو لغرض الزيادة في قيمتها، ويتم محاسبتها باستخدام نموذج القيمة العادلة. يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة. يتم لاحقاً إعادة تقييم العقارات الاستثمارية سنوياً وتدرج في بيان المركز المالي المجموع بقيمتها العادلة. ويتم تحديد هذه القيم من قبل مقيمين محترفين خارجيين لهم خبرة كافية في تقييم العقارات خاصة فيما يتعلق بموقع وطبيعة تلك العقارات الاستثمارية مؤيدة ببيانات من السوق.

يتم الاعتراف مباشرة بأي أرباح أو خسائر سواء ناتجة عن فروقات في القيمة العادلة أو عن بيع العقار ضمن الأرباح أو الخسائر تحت بند "التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية".

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من العقار الاستثماري إلى عقار يشغله المالك، فإن التكلفة المعتمدة للمحاسبة اللاحقة هي القيمة العادلة بتاريخ التغير في الاستخدام. فإذا أصبح العقار الذي يشغله المالك عقاراً استثمارياً، عندها تقوم المجموعة باحتساب هذا العقار وفقاً للسياسة الظاهرة ضمن بند الآلات والمعدات حتى تاريخ التغير في الاستخدام.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.8 عقارات قيد التطوير

يتم قيد التكاليف المتكبدة على إنشاء أو إنتاج أصول رأسمالية ضمن العقارات قيد التطوير حتى يتم الإنتهاء من إنشاء أو إنتاج هذه الأصول وعندئذ يتم إعادة تصنيفها إلى آلات ومعدات أو عقارات إستثمارية أو عقارات بغرض المتاجرة، وتتضمن كافة التكاليف المباشرة بالإضافة إلى التكاليف الأخرى المتكبدة التي يمكن تخصيصها على أسس معقولة.

5.9 استثمارات في شركات زميلة

الشركات الزميلة، هي تلك الشركات التي بإمكان المجموعة ممارسة التأثير الفعال عليها والتي لا تكون شركات تابعة أو شركات محاصة. يتم تسجيل الشركات الزميلة مبدئياً بالتكلفة وبعد ذلك يتم محاسبتها باستخدام طريقة حقوق الملكية. لا يتم الاعتراف بالشهرة أو التعديلات في القيمة العادلة لحصة المجموعة بشكل منفصل ولكن يتم تسجيلها ضمن قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة.

عند استخدام طريقة حقوق الملكية، يتم زيادة وتخفيض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة بحصة المجموعة في أرباح أو خسائر والإيرادات الشاملة الأخرى لتلك الشركة الزميلة بعد عمل التعديلات اللازمة لمطابقة السياسات المحاسبية مع سياسات المجموعة.

يتم حذف الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركات الزميلة إلى حد حصة المجموعة في تلك الشركات. وعندما يتم حذف الخسائر غير المحققة، يتم اختبار الأصول المعنية بتلك المعاملات لفرض التأكد من عدم انخفاض قيمتها.

لا تتعدى نهاية الفترات المالية بين المجموعة والشركات الزميلة عن ثلاثة شهور. كما يتم عمل التعديلات اللازمة للمعاملات أو الأحداث الجوهرية التي تتم خلال تلك السنة بين نهاية فترة الشركة الزميلة ونهاية فترة المجموعة. كما يتم التأكد من أن السياسات المحاسبية المستخدمة من قبل الشركة الزميلة هي ذاتها المستخدمة من قبل المجموعة في تلك المعاملات أو الأحداث الشبيهة.

عند فقدان ميزة التأثير الفعال على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل الحصة المتبقية بالقيمة العادلة، ويتم تسجيل أي فرق بين القيمة الجارية للشركة الزميلة عند فقدان ميزة التأثير الفعال والقيمة العادلة للحصة المتبقية مضافا إليها المبالغ المحصلة نتيجة البيع، ضمن بيان الدخل المجموع.

5.10 اختبار انخفاض قيمة الأصول غير المالية

يتم الاعتراف بالفرق ما بين القيمة المدرجة للأصل أو الوحدة المنتجة للنقد والقيمة الممكن تحقيقها (وهي القيمة العادلة ناقصا تكاليف بيع قيمة الأصل قيد الاستخدام)، كخسارة انخفاض في القيمة. ولغرض تقدير قيمة الأصل قيد الاستخدام، تقوم الإدارة بتقدير التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من هذا الأصل وكذلك تقدير سعر فائدة معقول لغرض احتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية المستقبلية. علما بأن المعلومات المستخدمة لاختبار انخفاض القيمة تكون مرتبطة مباشرة بأخر موازنة تقديرية معتمدة للمجموعة، والتي يتم تعديلها عند الضرورة لاستبعاد تأثير إعادة الهيكلة وتطوير الأصول. كما يتم تقدير سعر الخصم بشكل منفصل ولكل وحدة منتجة للنقد على حدة وهو يمثل انعكاس للمخاطر المصاحبة لهذا الأصل كما تم تقديرها من قبل الإدارة.

يتم استخدام مبلغ انخفاض القيمة أولا لتخفيض القيمة الجارية للشهرة المرتبطة بهذا الأصل. ويتم توزيع ما تبقى من هذا الانخفاض على الأصول الأخرى كل حسب نسبته، وباستثناء الشهرة، يتم لاحقا إعادة تقدير قيمة الأصول التي تم تخفيض قيمتها في السابق كما يتم لاحقا رد قيمة هذا الانخفاض حتى يعود هذا الأصل إلى قيمته الجارية.

5.11 الادوات المالية

5.11.1 التحقق، القياس المبدئي وعدم التحقق

يتم تحقق الأصول والخصوم المالية عندما تصبح المجموعة طرفا في الأحكام التعاقدية للأداة المالية وتقاس مبدئياً بالقيمة العادلة المعدلة بتكاليف المعاملات، باستثناء تلك المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والتي تقاس مبدئياً بالقيمة العادلة. مابين ادناه القياس اللاحق للأصول والخصوم المالية.

يتم استبعاد اصل مالي (أو جزء من اصل مالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة إذا كان ذلك مناسباً) اما

- عندما ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الأصول المالية
- أو عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقه باستلام التدفقات النقدية من الأصل أو عندما تتحمل المجموعة الإلتزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف ثالث بموجب ترتيب "القبض والدفع" أو
- (أ) ان تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو
- (ب) ان لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن قامت بتحويل السيطرة على الأصل .

عندما تقوم المجموعة بالتنازل عن حقه في استلام التدفقات النقدية من الأصل أو تكون قد دخلت في ترتيب القبض والدفع ولم تقوم بتحويل أو الاحتفاظ جوهريا بكافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، عندها يتم تحقق اصل جديد إلى مدى الإلتزام المجموعة المتواصل بذلك الأصل.

لا يتم تحقق الإلتزام مالي عندما يتم الاعفاء من الإلتزام المحدد أو إعفاؤه أو الغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه . عند استبدال الإلتزام مالي حالي بأخر من نفس المقترض بشروط مختلفة بشكل كبير ، أو بتعديل شروط الإلتزام المالي الحالي بشكل جوهري ، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للإلتزام الأصلي وتحقق للإلتزام الجديد ، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجموع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.11.2 التصنيف والقياس اللاحق للاصول المالية

لغرض القياس اللاحق، فإن الأصول المالية يتم تصنيفها الى الفئات التالية عند التحقق المبدئي:

- قروض وذمم مدينة
- أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل (FVTSI)
- أصول مالية متاحة للبيع (AFS).

إن كافة الأصول المالية، غير تلك المحددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل، تخضع للمراجعة للتأكد من عدم انخفاض قيمتها على الأقل بتاريخ كل تقرير مالي وذلك لتحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي بان احد الأصول المالية أو مجموعة أصول مالية قد انخفضت قيمتها. يتم تطبيق معايير مختلفة لتحديد انخفاض القيمة لكل فئة من فئات الأصول المالية المبينة ادناه.

إن كافة الإيرادات والمصاريف المتعلقة بالأصول المالية المسجلة في الأرباح أو الخسائر تظهر ضمن تكاليف التمويل، إيرادات التمويل أو البنود المالية الأخرى، باستثناء انخفاض قيمة الذمم التجارية المدينة والتي تظهر ضمن المصاريف الأخرى.

القروض والذمم المدينة

تعتبر القروض والذمم المدينة أصول مالية غير مشتقة تتضمن دفعات محددة غير مدرجة في الأسواق المالية النشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم قياس تلك الأصول المالية باستخدام طريقة التكلفة المطفأة بناء على معدل الفائدة الفعلي، ناقصاً أي انخفاض في القيمة. ويتم إلغاء خصم تلك الأرصدة عندما يكون هذا الخصم غير مادي.

يتم عادة مراجعة مدى انخفاض قيمة الأرصدة الجوهرية المدينة عندما يكونوا قد استحقوا لفترة أو يكون هناك دلائل واقعية على أن إحدى الجهات المدينة سوف تخفق في التسديد. بالنسبة للذمم المدينة التي لا يمكن اعتبارها منخفضة القيمة بشكل فردي، يتم مراجعة انخفاض قيمتها كمجموعة وذلك عن طريق ربطها بالقطاع التشغيلي الخاص بها وبالمنطقة وغيرها من المخاطر المحيطة بها. عند ذلك يستند تقدير خسارة انخفاض القيمة على معدلات التخلّف التاريخية الأخيرة للجهة المدينة لكل مجموعة محددة.

تقوم المجموعة بتصنيف القروض والذمم المدينة الى الفئات التالية:

الذمم التجارية المدينة

تظهر الذمم التجارية المدينة بمبلغ الفاتورة الأصلي ناقصاً مخصص أي مبالغ غير قابلة للتحويل. يتم تقدير الديون المشكوك في تحصيلها عندما لا يكون هناك احتمال لتحويل المبلغ بالكامل. يتم شطب الديون المعدومة عند حدوثها.

النقد وأرصدة لدى البنوك

يتكون النقد وأرصدة لدى البنوك من نقد في الصناديق وأرصدة لدى البنوك وأرصدة لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير.

الأصول المالية بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل

إن تصنيف الاستثمارات كأصول مالية محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية مراقبة الإدارة لاداء تلك الاستثمارات. فعندما لا يتم تصنيفها كاستثمارات محتفظ بها لغرض المتاجرة لكن لها قيم عادلة متاحة يمكن الاعتماد عليها والتغيرات في القيمة العادلة تدرج كجزء من بيان الدخل في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها كاستثمارات محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل عند التحقق المبدئي. يتم قياس الأصول في هذه الفئة بالقيمة العادلة والأرباح أو الخسائر تسجل في الأرباح أو الخسائر. كما أن القيم العادلة للأصول المالية في هذه الفئة يتم تحديدها بالرجوع الى معاملات الأسواق النشطة أو باستخدام تقنيات تقييم عند عدم وجود سوق نشط.

الأصول المالية المتاحة للبيع

إن الأصول المالية المتاحة للبيع هي أصول مالية غير مشتقة اما محددة لهذه الفئة أو غير مؤهلة لإدراجها في أي فئة أخرى للأصول المالية. إن الأصول المالية التي لا يمكن قياس قيمتها العادلة بشكل يعتمد عليه يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم تسجيل تكاليف انخفاض القيمة في الأرباح أو الخسائر. إن جميع الأصول المالية الأخرى المتاحة للبيع يتم قياسها بالقيمة العادلة. كما أن الأرباح والخسائر تسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى وتدرج ضمن احتياطي القيمة العادلة في حقوق الملكية، باستثناء خسائر انخفاض القيمة، وفروقات تحويل العملات الأجنبية على الأصول النقدية تسجل في الأرباح أو الخسائر. عند استبعاد الأصل أو تحديده على أنه قد انخفضت قيمته، فإن الأرباح أو الخسائر التراكمية المسجلة في الإيرادات الشاملة الأخرى يتم إعادة تصنيفها من احتياطي حقوق الملكية الى الأرباح أو الخسائر وتظهر كتعديل إعادة تصنيف ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بالتقييم فيما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن احد الأصول المالية المتاحة للبيع أو مجموعة أصول مالية متاحة للبيع قد انخفضت قيمتها. ففي حال استثمارات الاسهم المصنفة كأصول مالية متاحة للبيع، يتضمن الدليل الموضوعي انخفاضاً جوهرياً أو متواصلاً في القيمة العادلة لاستثمار الاسهم عن تكلفته. يتم تقييم "الانخفاض الجوهري" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و "الانخفاض المتواصل" مقابل السنة التي كانت فيها القيمة العادلة تحت تكلفتها الأصلية. وحينما كان هناك دليل على انخفاض القيمة، يتم حذف الخسارة التراكمية من الإيرادات الشاملة الأخرى ويتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع.

يتم تسجيل رد خسائر انخفاض القيمة في الإيرادات الشاملة الأخرى، باستثناء الأصول المالية التي هي عبارة عن أوراق دين تسجل في الأرباح أو الخسائر فقط إذا كان بالإمكان ربط الرد بشكل موضوعي بحدث حصل بعد تسجيل خسارة انخفاض القيمة.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.11.3 التصنيف والقياس اللاحق للخصوم المالية
تتضمن الخصوم المالية للمجموعة قروض وتسهيلات إئتمانية وذمم تجارية دائنة وذمم دائنة أخرى. يعتمد القياس اللاحق للخصوم المالية على تصنيفها على النحو التالي:

الذمم التجارية الدائنة
يتم تسجيل الخصوم لمبالغ سيتم دفعها في المستقبل عن خدمات وبضائع استلمت سواء صدر بها فواتير من قبل المورد أم لم تصدر.

تسهيلات ائتمانية

تمثل التسهيلات الإئتمانية دائنو تمويل المرابحة في المبالغ المستحقة الدفع على اساس السداد المؤجل للاصول المشتراة بموجب اتفاقيات مرابحة. يدرج دائنو تمويل المرابحة بمحمل المبلغ المستحق مطروحا منه تكلفة التمويل المؤجل. يتم تسجيل تكلفة التمويل المؤجل ضمن المصاريف على اساس نسبي زمني مع الاخذ بعين الاعتبار معدل الاقتراض المتعلق بها والرصيد القائم.

القروض

يتم تسجيل القروض لأجل بمبلغ اصل القرض في تاريخ بيان المركز المالي المجموع. تحمل الفوائد كمصروف عند استحقاقها مع تسجيل الفوائد غير المدفوعة ضمن الأرصدة الدائنة الأخرى. تقاس كافة القروض لاصفا بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة. جميع التكاليف المرتبطة بالفائدة والتغيرات في القيمة العادلة للأداة المالية، ان وجدت، المعلنه في الارباح او الخسائر تدرج ضمن تكاليف التمويل او ايرادات التمويل.

5.11.4 التكلفة المطفأة للأدوات المالية

يتم احتساب هذه التكلفة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصا مخصص انخفاض القيمة. ان عملية الاحتساب تأخذ بعين الاعتبار اي علاوة او خصم على الشراء وتتضمن تكاليف ورسوم المعاملة التي تعتبر جزءا لا يتجزأ من سعر الفائدة الفعلية.

5.11.5 محاسبة تواريخ المتاجرة والسداد

ان جميع المشتريات والمبيعات "بالطرق المعتادة" للاصول المالية يتم تسجيلها على اساس تاريخ المتاجرة، اي بالتاريخ الذي تلتزم فيه المنشأة بشراء او بيع الاصول. ان المشتريات او المبيعات بالطرق المعتادة هي مشتريات او مبيعات الاصول المالية التي تتطلب تسليم الاصول خلال اطار زمني يتم تحديده بالنظم او بالعرف السائد في الاسواق.

5.11.6 تسوية الادوات المالية

يتم تسوية الاصول والخصوم المالية ويتم ادراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط اذا كان هناك حق قانوني قابل للتنفيذ حاليا لتسوية المبالغ المسجلة وكانت هناك نية للتسوية على اساس صافي او لتحقق الاصول وتسوية الخصوم في آن واحد.

5.11.7 القيمة العادلة للأدوات المالية

ان القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم تداولها في اسواق نشطة بتاريخ كل تقرير مالي يتم تحديدها بالرجوع الى اسعار السوق المدرجة او اسعار المتداولين (سعر العرض للمراكز المالية الطويلة وسعر الطلب للمراكز المالية القصيرة)، دون اي خصم خاص بتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية التي لا يتم تداولها في سوق نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها باستخدام تقنيات تقييم مناسبة. وهذه التقنيات قد تتضمن استخدام معاملات على اساس تجارية حديثة في السوق؛ الرجوع الى القيمة العادلة الحالية لاداة مالية اخرى مماثلة بصورة جوهرية؛ تحليل تدفقات نقدية مخصومة او اساليب تقييم اخرى.

تحليل القيم العادلة للأدوات المالية وتفاصيل اخرى عن كيفية قياسها متوفرة في الايضاح 29.

5.12 حقوق الملكية، الاحتياطات ودفعات توزيعات الارباح

يتمثل رأس المال في القيمة الاسمية للاسهم التي تم اصدارها ودفعها. تتضمن علاوة اصدار الاسهم اي علاوة يتم استلامها عند اصدار رأس المال. واي تكاليف معاملات مرتبطة باصدار الاسهم يتم خصمها من علاوة الاصدار. يتكون الاحتياطي القانوني والاختياري من مخصصات لارباح السنة الحالية والسابقة وفقا لمتطلبات قانون الشركات التجارية وعقد تأسيس الشركة الام.

تتضمن البنود الأخرى لحقوق الملكية ما يلي:

- احتياطي تحويل العملات الأجنبية - والذي يتكون من فروقات تحويل العملات الأجنبية الناتجة عن تحويل البيانات المالية للشركات الأجنبية للمجموعة الى الدينار الكويتي
 - احتياطي القيمة العادلة - والذي يتكون من الارباح والخسائر المتعلقة بالاصول المالية المتاحة للبيع
- تتضمن الارباح المحتفظ بها كافة الارباح المحتفظ بها للفترة الحالية والسابقة. وجميع المعاملات مع مالكي الشركة الام تسجل بصورة منفصلة ضمن حقوق الملكية.

توزيعات الارباح المستحقة لاصحاب حقوق الملكية تدرج في الخصوم الأخرى عند اعتماد تلك التوزيعات في اجتماع الجمعية العمومية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.13 المخصصات، الأصول والالتزامات الطارئة

يتم تسجيل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث ماضي ويكون هناك احتمال الطلب من المجموعة تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج ويكون بالامكان تقدير المبالغ بشكل يعتمد عليه. ان توقيت او مبلغ هذا التدفق قد يظل غير مؤكد.

يتم قياس المخصصات بالنفقات المقدرة المطلوبة لتسوية الالتزام الحالي استنادا الى الدليل الاكثر وثوقا والمتوفر بتاريخ التقرير المالي، بما في ذلك المضاطر والتفديرات غير المؤكدة المرتبطة بالالتزام الحالي. وحيثما يوجد عدد من الالتزامات المماثلة، فان احتمالية طلب تدفق مصادر اقتصادية الى الخارج في التسوية تحدد بالنظر في درجة الالتزامات ككل. كما يتم خصم المخصصات الى قيمها الحالية، حيث تكون القيمة الزمنية للنقود جوهريّة. لا يتم تسجيل الأصول الطارئة في البيانات المالية المجمعة لكن يتم الافصاح عنها عندما يكون هناك احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الداخل. لا يتم تسجيل الالتزامات الطارئة في بيان المركز المالي المجموع لكن يتم الافصاح عنها الا اذا كان احتمال تدفق منافع اقتصادية الى الخارج امرا مستبعدا.

5.14 أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من اسهم الشركة الأم المصدرة والتي تم إعادة شراؤها من قبل المجموعة ولم يتم إعادة إصدارها او الفائها حتى الآن. يتم احتساب أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. وبموجب هذه الطريقة، فان متوسط التكلفة الموزون للأسهم المعاد شراؤها يحمل على حساب له مقابل في حقوق الملكية.

عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، تقيد الأرباح بحساب منفصل في حقوق الملكية، ("احتياطي أسهم الخزينة")، وهو غير قابل للتوزيع. وأي خسائر محققة تحمل على نفس الحساب الى مدى الرصيد الدائن على ذلك الحساب. كما ان أي خسائر زائدة تحمل على الأرباح المحتفظ بها ثم على الإحتياطي القانوني والإختياري. لا يتم دفع أي ارباح نقدية على هذه الأسهم. ان إصدار أسهم المنحة يزيد من عدد أسهم الخزينة بصورة نسبية ويخفض من متوسط تكلفة السهم دون التأثير على إجمالي التكلفة لسهم الخزينة.

5.15 التقارير القطاعية

للمجموعة قطاعين تشغيليين: القطاع العقاري والقطاع الاستثماري. ولغرض تعريف تلك القطاعات التشغيلية، تقوم الادارة بتتبع الخدمات الرئيسية العامة لكل قطاع. يتم ادارة تلك القطاعات التشغيلية بشكل منفصل حيث أن احتياجات وطرق ادارة كل قطاع تكون مختلفة. يتم معالجة كافة المعاملات البيئية بين القطاعات بالأسعار المتداولة.

وأعراض الادارة. تستخدم المجموعة نفس سياسات المقاييس المستخدمة ضمن البيانات المالية. بالاضافة الى ذلك، فان الأصول أو الخصوم غير المخصصة لقطاع تشغيلي معين، لا يتم ادراجها للقطاع. تابع / ايضاحات حول البيانات المالية المجمعة

5.16.1 ترجمة العملات الأجنبية

5.16.1 عملة العرض الرئيسية

تعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي والتي هي ايضا العملة الرئيسية للشركة الام. تقوم كل منشأة في المجموعة بتحديد عملتها الرئيسية الخاصة بها والبنود المدرجة في البيانات المالية لكل منشأة يتم قياسها باستخدام تلك العملة الرئيسية.

5.16.2 معاملات العملة الأجنبية والارصدة

يتم تحويل معاملات العملة الأجنبية الى العملة الرئيسية للمنشأة المعنية في المجموعة باستخدام اسعار الصرف السائدة في تواريخ المعاملات (سعر الصرف الفوري). ان ارباح وخسائر الصرف الأجنبي الناتجة عن تسوية مثل تلك المعاملات وعن إعادة قياس البنود النقدية المقومة بالعملة الأجنبية بأسعار الصرف في نهاية السنة المالية تسجل في الأرباح أو الخسائر. بالنسبة للبنود غير النقدية، لا يتم إعادة ترجمتها في نهاية السنة ويتم قياسها بالتكلفة التاريخية (تحويل باستخدام اسعار الصرف في تاريخ المعاملة). باستثناء البنود غير النقدية المقاسة بالقيمة العادلة والتي يتم ترجمتها باستخدام اسعار الصرف في التاريخ الذي تم فيه تحديد القيمة العادلة.

5.16.3 العمليات الأجنبية

في البيانات المالية للمجموعة، فان جميع الأصول والخصوم والمعاملات الخاصة بمنشآت المجموعة ذات العملة الرئيسية بخلاف الدينار الكويتي يتم ترجمتها الى الدينار الكويتي عند التجميع. كما ان العملة الرئيسية لمنشآت المجموعة بقيت دون تغيير خلال فترة التقارير المالية. تم عند التجميع تحويل الأصول والخصوم الى الدينار الكويتي بسعر الاقوال بتاريخ التقرير. ان تعديلات الشهرة والقيمة العادلة الناشئة عن شراء منشأة اجنبية قد تمت معاملتها كاصول وخصوم للمنشأة الأجنبية وتم تحويلها الى الدينار الكويتي بسعر الاقوال. كما ان الإيرادات والمصاريف قد تم تحويلها الى الدينار الكويتي بمتوسط السعر طوال فترة التقرير. فروقات الصرف تحمل على/تقيد في الإيرادات الشاملة الأخرى وتسجل في احتياطي ترجمة العملة الأجنبية ضمن حقوق الملكية. وعند بيع عملية اجنبية، فان فروقات الترجمة التراكمية المتعلقة بها والمسجلة في حقوق الملكية يتم إعادة تصنيفها الى الأرباح أو الخسائر وتسجل كجزء من الأرباح أو الخسائر عند البيع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

5. تابع / السياسات المحاسبية الهامة

5.17 مكافأة نهاية الخدمة

تقدم المجموعة مكافآت نهاية الخدمة لموظفيها. يستند استحقاق هذه المكافآت إلى الراتب النهائي وطول مدة الخدمة للموظفين خضوعاً لتمام حد أدنى من مدة الخدمة وفقاً لقانون العمل وعقود الموظفين. كما أن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت تستحق طوال فترة التعيين. إن هذا الالتزام غير الممول يمثل المبلغ المستحق الدفع لكل موظف نتيجة لانتهاء الخدمة بتاريخ التقرير. بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بعمل مساهمات للمؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تحتسب كنسبة من رواتب الموظفين وتقتصر الالتزامات المجمعة على هذه المساهمات التي تسجل كمصاريف عند استحقاقها.

5.18 الضرائب

5.18.1 مؤسسة الكويت للتقدم العلمي (KFAS)

تحتسب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1- من ربح المجموعة الخاضع للضريبة وفقاً لعملية الاحتساب المعدلة بناءً على قرار أعضاء مجلس المؤسسة والذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الكويتية المساهمة الزميلة والتابعة، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني يجب استثنائها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

5.18.2 ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب ضريبة دعم العمالة الوطنية بنسبة 2.5- من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 24 لعام 2008 والقانون رقم 19 لعام 2000.

5.18.3 الزكاة

تحتسب حصة الزكاة بنسبة 1- من ربح المجموعة وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 2007/58 الساري المفعول اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

6. أحكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة اتخاذ الأحكام والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على القيمة المدرجة لكل من الإيرادات والمصاريف والأصول والخصوم والافصاح عن الالتزامات الطارئة في نهاية فترة التقارير المالية. مع ذلك، فإن عدم التأكد من تلك الافتراضات والتقديرات قد يؤدي إلى نتائج تتطلب تعديلاً جوهرياً على القيمة المدرجة لكل من الأصول والخصوم والتي قد تتأثر في الفترات المستقبلية.

6.1 أحكام الإدارة الهامة

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، تقوم الإدارة باتخاذ الأحكام الهامة التالية والتي لها أكبر الأثر على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

6.1.1 تصنيف الأدوات المالية

يتم اتخاذ أحكام في تصنيف الأدوات المالية بناءً على نية الإدارة بالشراء.

تقوم المجموعة بتصنيف الأصول المالية كأصول محتفظ بها لغرض المتاجرة إذا تمت حيازتها بصفة أساسية من أجل تحقيق ربح قصير الأجل. إن تصنيف الأصول المالية كأصول محددة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد على كيفية قيام الإدارة بمراقبة أداء تلك الأصول المالية. وعندما لا يتم تصنيفها للمتاجرة ولكن يكون لها قيم عادلة متوفرة بسهولة والتغيرات في القيم العادلة يتم إدراجها كجزء من الأرباح أو الخسائر في حسابات الإدارة، عندها يتم تصنيفها بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل.

إن تصنيف الأصول كقروض ومدنيين يعتمد على طبيعة تلك الأصول. فإذا لم تتمكن المجموعة من المتاجرة في هذه الأصول المالية بسبب سوق غير نشط وكانت النية هي استلام دفعات ثابتة أو محددة، عندها يتم تصنيف الأصول المالية كقروض ومدنيين. جميع الأصول المالية الأخرى يتم تصنيفها كأصول متاحة للبيع.

6.1.2 تصنيف العقارات

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

6.1.3 تقييم السيطرة

عند تحديد السيطرة، تقوم الإدارة بالنظر فيما إذا كانت المجموعة لديها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من تلقاء نفسها لإنتاج عوائد لنفسها. إن تقييم الأنشطة ذات الصلة والقدرة على استخدامها سلطتها للتأثير على العوائد المتغيرة تتطلب أحكاماً هامة.

6.2 عدم التأكد من التقديرات

إن المعلومات حول التقديرات والافتراضات التي لها أهم الأثر على تحقق وقياس الأصول والخصوم والإيرادات والمصاريف مبينة أدناه. قد تختلف النتائج الفعلية بصورة جوهريّة.

6.2.1 انخفاض قيمة الشركات الزميلة

تقوم المجموعة بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية بالتحديد فيما إذا كان من الضروري تسجيل أي خسارة انخفاض في القيمة على استثمار المجموعة في الشركات الزميلة بتاريخ كل تقرير مالي بناءً على وجود أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفض قيمته. فإذا كان هذا هو الحال، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض كالفارق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمه المدرجة وتسجيل المبلغ في بيان الدخل المجموع.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

6. تابع / احكام الإدارة الهامة وعدم التأكد من التقديرات

6.2.2 انخفاض قيمة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة استثمارات الاسهم المتاحة للبيع على انها انخفضت قيمتها عندما يكون هناك انخفاض جوهري او متواصل في القيمة العادلة عن تكلفتها او عند وجود دليل موضوعي على انخفاض القيمة. ان تحديد الانخفاض "الجوهري" او "المتواصل" يتطلب تقديرات هامة.

6.2.3 القيمة العادلة للادوات المالية

تقوم الادارة بتطبيق تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة للادوات المالية عندما لا تتوفر هناك اسعار سوق نشط. وهذا يتطلب من الادارة تطوير تقديرات وافتراضات استنادا الى معطيات سوقية وذلك باستخدام بيانات مرصودة سيتم استخدامها من قبل المتداولين في السوق في تسعير الاداة المالية. فاذا كانت تلك البيانات غير مرصودة، تقوم الادارة باستخدام افضل تقديراتها. قد تختلف القيم العادلة المقدره للادوات المالية عن الاسعار الفعلية التي سيتم تحقيقها في معاملة على اساس تجارية بتاريخ التقرير.

6.2.4 تقييم العقارات الإستثمارية

تسجل المجموعة العقارات الإستثمارية بالقيمة العادلة، مع تسجيل التغيرات في القيمة العادلة في بيان الدخل المجموع. تقوم المجموعة بتعيين مختصين لتقييم مستقلين لتحديد القيمة العادلة. ان المختصين يستخدمون تقنيات تقييم لتحديد القيمة العادلة. قد تختلف القيمة العادلة المقدره للعقارات الإستثمارية عن الاسعار الحقيقية التي يمكن تحقيقها في المعاملات التجارية البحتة في تاريخ التقرير.

6.3 خسائر انخفاض القيمة للقروض والسلفيات

تراجع المجموعة القروض والسلفيات المتغيرة على أساس كل ربع سنة وذلك لتحديد ما إذا كان هناك ضرورة لتسجيل مخصص للهبوط في القيمة في بيان الدخل المجموع. وبصفة خاصة يجب عمل تقدير من قبل الإدارة بالنسبة لتحديد مبلغ وتوقيت التدفقات النقدية المستقبلية عند تحديد مستوى المخصصات المطلوبة. ان تلك التقديرات ضرورية استناداً إلى عدة عوامل تتطلب درجات مختلفة من الحكم وظروف عدم التأكد وبالتالي فإن النتائج الفعلية قد تختلف عن التقديرات مما ينتج عنه تغييرات على تلك المخصصات.

7. الشركات التابعة

النشاط	حقوق التصويت ونسبة الملكية		بلد التأسيس	الشركة التابعة
	31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014		
إنتاج وصناعة الرخام الصناعي	56.73 %	56.73 %	الكويت	الشركة الكويتية لإنتاج الرخام الصناعي - ش.م.ك (مقفلة)
الاستثمار	100 %	100 %	أمريكا	شركة مزارع اللؤلؤة هبارا - شركة مساهمة أمريكية
عقاري	96 %	96 %	الكويت	شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري - ش.م.ك (مقفلة)
الاستثمار	49.97 %	89.54 %	الكويت	شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك (قايضة)

7.1 الشركات التابعة

انتهت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 من إجراءات تأسيس شركتها التابعة الجديدة المملوكة لها بنسبة 96% (شركة العقدين الكويتية للتطوير العقاري ش.م.ك (مقفلة)) برأسمال 2,000,000 د.ك. لم تساهم الشركة في بيان الدخل المجموع للسنة الحالية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

7. تابع / الشركات التابعة

7.2 دمج الأعمال

قامت الشركة الأم خلال السنة الحالية بالاشتراك في زيادة رأسمال شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك.ع (قايضة) الواقعة في دولة الكويت لتصبح المساهم الرئيسي بنسبة -89.54% قامت المجموعة بإعادة تصنيف هذا الإستثمار من إستثمار متاح للبيع الى إستثمار في شركة تابعة بدءا من اكتوبر 2014 بسبب تملك إدارة المجموعة السيطرة على تلك الشركة المستثمر بها.

فيما يلي القيمة العادلة المؤقتة للاصول والخصوم المحددة في تاريخ الاستحواذ للشركة التابعة أملاه:

كما في 30 سبتمبر 2014	دك	
835,070		شركة المجموعة المالية الكويتية - ش.م.ك.ع (قايضة)
68,193		نقد وأرصدة لدى البنوك
9,405		إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
16,375		أصول أخرى
929,043		معدات
		مجموع الأصول
117,959		مصاريف مستحقة وخصوم أخرى
87,107		مخصص مكافأة نهاية الخدمة
205,066		مجموع الخصوم
723,977		صافي الأصول
648,249		مقابل الشراء (القيمة الدفترية للإستثمار المتاح للبيع المحول)
(648,249)		حصة صافي الأصول المشتراه
-		الشهرة
-		مقابل الشراء
(835,070)		أرصدة نقدية من الإستحواذ
835,070		صافي النقد الناتج من الإستحواذ

إن القيمة العادلة للاصول والخصوم المحددة المستحوذ عليها قد تم تحديدها بصفة مؤقتة من قبل إدارة الشركة الأم. تخضع التقديرات المشار إليها أعلاه والشهرة الناتجة عن ذلك للتدقيق خلال اثني عشر شهرا من تواريخ الاستحواذ.

7.3 الشركات التابعة مع الحصة غير المسيطرة الهامة

لا يوجد لدى المجموعة شركات تابعة مع حصة غير مسيطرة هامة. لم يتم دفع أية أرباح للحصص غير المسيطرة خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

7.4 الحصة في المنشآت المهيكلة غير المجموعة (NIC)

لا يوجد لدى المجموعة حصص في المنشآت المهيكلة غير المجموعة.

8. ربح ناتج عن استرداد مديونية على الشركة الأم

استلمت الشركة الأم خلال السنة اشعار دائن بمبلغ 1,001,800 د.ك من الشركة الدولية الكويتية للإستثمار ش.م.ك.ع (مقفلة) وذلك ردا للمبالغ التي سددتها الشركة الأم عن مديونيتها للشركة الدولية للإستثمار ش.م.ك.ع (مقفلة) (إيضاح 14 و 25). تم استلام المبلغ بالكامل خلال الفترة اللاحقة لتاريخ البيانات المالية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

9. ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة كما يلي :

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
6,702,218	7,126,273
905,339,849	905,339,849
7.40 فلس	7.87 فلس

ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم (د.ك.)
المتوسط الموزون لعدد الأسهم القائمة خلال السنة (بعد استبعاد أسهم الخزينة) (سهم)
ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

10. عقارات استثمارية

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
د.ك.	د.ك.
105,468,940	112,781,965
4,640,697	28,096,956
1,042,043	2,840,709
(4,800,000)	(6,105,941)
6,461,857	5,300,527
(31,572)	(26,045)
112,781,965	142,888,171

القيمة العادلة في بداية السنة
الإضافات خلال السنة - أدناه
المحول من عقارات قيد التطوير (إيضاح 11)
الاستيعادات خلال السنة
التغير في القيمة العادلة
فروقات ترجمة عملة اجنبية
القيمة العادلة في نهاية السنة

- أ - قامت المجموعة خلال السنة الحالية بشراء قطعة أرض في منطقة البدع - الشريط الساحلي في دولة الكويت بقيمة اجمالية 25,500,000 د.ك .
ب- تم تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية المحلية من قبل مقيم خارجي مرخص مستقل ومن قبل بنك محلي ، كما تم تقييم العقارات الاستثمارية الخارجية من قبل مقيمين خارجيين مرخصين ومستقلين ، ولم يتم تقييم عقارات استثمارية بتكلفة 28,096,956 د.ك نظرا لشرائها حديثا وتري الإدارة ان القيمة المدرجة لتلك العقارات الاستثمارية تعادل تقريبا قيمتها العادلة. وقد اعتمدت الادارة التقييم الأقل لكافة عقاراتها الاستثمارية المقيمة وعلى اساس افرادي.
ج- قامت المجموعة خلال السنة بشراء عقارات استثمارية بقيمة 946,700 د.ك من طرف ذي صلة (عقارات استثمارية بقيمة 3,491,370 د.ك في عام 2013) (إيضاح 25).
د- قامت المجموعة خلال السنة ببيع عقارات استثمارية بقيمة بعية بلغت 10,545,290 د.ك مما نتج عنه ربح ببيع مبلو 4,439,349 د.ك (بيع مبلو 6,225,413 د.ك نتج عنه ربح مبلو 1,425,413 د.ك في 2013).
هـ- ان عقارات استثمارية بقيمة 92,857,957 د.ك (90,884,000 د.ك كما في 31 ديسمبر 2013) مرهونه مقابل تسهيلات ائتمانية وقروض لأجل (إيضاحات 21 و 22).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

11. عقارات قيد التطوير

تتمثل العقارات قيد التطوير بتكاليف تتكبدتها المجموعة للقيام بأعمال تجديد وتطوير لعقاراتها الاستثمارية. يتم إضافة تكاليف التطوير هذه إلى القيم الجارية للعقارات المعنية عند انتهاء الأعمال.

إن الحركة على العقارات قيد التطوير هي كما يلي:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
144,321	63,502
961,224	2,874,114
(1,042,043)	(2,840,709)
63,502	96,907

كما في يناير
الإضافات خلال السنة
المحول إلى العقارات الاستثمارية (إيضاح 10)
كما في 31 ديسمبر

12. استثمارات متاحة للبيع

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
28,629,921	19,682,943
6,975,554	10,149,062
13,065,762	23,085,764
237,820	116,018
48,909,057	53,033,787

أوراق مالية محلية مسعرة
أوراق مالية محلية غير مسعرة
أوراق مالية أجنبية غير مسعرة
صناديق مدارة

قامت إدارة المجموعة بالإعتراف بخسارة هبوط في القيمة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع بمبلغ 5,178,066 د.ك (6,380,095 د.ك للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013) وأدرج المبلغ في بيان الدخل المجموع. قامت الإدارة بإجراء تحليل لباقي الاستثمارات المتاحة للبيع ذات العلاقة والذي يشير إلى عدم وجود مزيد من الانخفاض في قيمتها.

إن الأوراق المالية المحلية والأجنبية غير المسعرة تتضمن استثمارات بمبلغ 870,021 د.ك (1,095,888 د.ك كما في 31 ديسمبر 2013) تم إدراجها بالتكلفة بعد طرح الانخفاض في القيمة وذلك لعدم توافر معلومات مالية تمكنا من قياس قيمتها العادلة بشكل موثوق. ترى إدارة المجموعة أن المعلومات المتاحة لهذه الاستثمارات لا تشير إلى وجود انخفاض في القيمة.

إن استثمارات بمبلغ 3,126,426 د.ك (3,511,000 د.ك في 31 ديسمبر 2013) مدارة من قبل طرف ذي صلة. كما تم شراء استثمارات متاحة للبيع بمبلغ 4,976,081 د.ك من أطراف ذات صلة (2013: شراء استثمارات بمبلغ 2,250,000 د.ك من طرف ذي صلة) (إيضاح 25). تم إعادة تصنيف استثمار بمبلغ 648,249 د.ك من استثمار متاح للبيع إلى استثمار في شركة تابعة (إيضاح 7).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

13. إستثمارات في شركات زميلة

13.1 تفاصيل الشركات الزميلة

إن تفاصيل الشركات الزميلة هي كما يلي :

النشاط	حقوق التصويت ونسبة الملكية (%)		اسم الشركة	بلد التأسيس
	31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014		
صناعي	24.58	24.58	الشركة الكويتية لصناعة مواد البناء - ش.م.ك.ع (أ أدناه)	الكويت
سلع استهلاكية	44.22	44.22	الشركة الوطنية للمسالخ - ش.م.ك.ع (أ أدناه)	الكويت
سلع استهلاكية	20.51	20.51	الشركة الأولى للمسالخ - ش.م.ك. (مقفلة) (ب أدناه)	الكويت
عقاري	44	46	شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م (ب أدناه)	الكويت
عقاري	49	49	شركة إيفا للفنادق والمنتجات - ش.م.ل (أ أدناه)	لبنان

- أ - تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج هذه الشركات بناء على المعلومات المالية غير المدققة للتسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2014.
- ب - تم تسجيل حصة المجموعة في نتائج هذه الشركات بناء على بيانات مالية معدة من قبل الإدارة لفترة التسعة أشهر المنتهية في 30 سبتمبر 2014.
- ج - قامت المجموعة خلال السنة بشراء حصتين إضافيتين في شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م بمبلغ 152,500 د.ك. لم ينتج عن عملية شراء الحصة الإضافية اي شهرة او ربح.
- د - بموجب معيار المحاسبة الدولي رقم (28) (IAS 28)، قامت المجموعة بتخفيض استثمارها في شركة إيفا للفنادق والمنتجات - ش.م.ل (لبنان) الى دينار كويتي واحد وتوقفت عن تسجيل حصتها من الخسائر بعد ذلك بموجب نفس المعيار. بلغت حصة المجموعة من اجمالي الخسائر المتراكمة الغير مسجلة للشركة الزميلة مبلغ 739,358 د.ك. أدرجت ضمن المخصصات الأخرى في بيان المركز المالي المجموع.

في حال قامت الشركة الزميلة لافقا بتحقيق ارباح، ستقوم المجموعة بتسجيل حصتها في تلك الارباح عندما تساوي حصتها في تلك الارباح حصتها في اجمالي الخسائر المتراكمة الغير مسجلة.

13.2 فيما يلي الحركة على الاستثمارات في الشركات الزميلة خلال السنة:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014	
د.ك.	د.ك.	الرصيد في بداية السنة
7,370,850	7,738,035	إضافات خلال السنة - ج أعلاه
-	152,500	التوزيعات المستلمة خلال السنة
(214,374)	(284,080)	حصة في النتائج للسنة
581,559	153,212	الرصيد في نهاية السنة
7,738,035	7,759,667	

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

13.1. تابع / إستثمارات في شركات زميلة

13.3 ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة
إن ملخص المعلومات المالية للشركات الزميلة المادية بالنسبة للمجموعة كما يلي:

شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م.

30 سبتمبر 2013	30 سبتمبر 2014	
د.ك	د.ك	
20,333,328	20,747,744	اصول غير متداولة
2,955,772	4,122,658	اصول متداولة
23,289,100	24,870,402	مجموع الاصول
7,647,922	10,771,278	خصوم غير متداولة
6,652,558	4,987,549	خصوم متداولة
14,300,480	15,758,827	مجموع الخصوم
8,988,620	9,111,575	صافي الاصول
1,052,578	4,950,677	إيرادات
429,005	4,764,384	مصاريف السنة
623,573	186,293	ربح السنة
623,573	186,293	مجموع الدخل الشامل للسنة
274,362	83,832	حصة المجموعة في نتائج الشركة

إن تسوية ملخص المعلومات المالية للشركة الزميلة اعلاه مع القيمة الدفترية في بيان المركز المالي المجموع مبينة أدناه:

2013 د.ك	2014 د.ك	
44	46	حصة ملكية المجموعة (%)
8,988,620	9,111,575	صافي أصول الشركة الزميلة
3,954,993	4,191,325	حصة المجموعة من صافي الأصول
3,954,993	4,191,325	القيمة الدفترية

تعد باقي الشركات الزميلة غير مادية بشكل فردي بالنسبة للمجموعة.

فيما يلي مجموع المعلومات الخاصة بالشركات الزميلة غير الهامة كما في 2013 و 2014:

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 د.ك	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 د.ك	
307,197	69,380	حصة المجموعة في الأرباح والخسائر
-	-	حصة المجموعة في أرباح شاملة أخرى
307,197	69,380	حصة المجموعة من إجمالي الأرباح الشاملة
3,783,042	3,568,342	مجموع القيمة الدفترية لحصة ملكية المجموعة في هذه الشركات الزميلة

بلغت توزيعات الأرباح المستلمة من هذه الشركات الزميلة خلال السنة مبلغ 284,080 د.ك (2013: 214,374 د.ك).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

14. مستحق من / الى اطراف ذات صلة

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
2,934,165	2,869,137
4,254,800	4,569,274
-	1,001,800
331,690	320,278
741,548	1,080,699
6,250	-
(500,000)	(500,000)
7,768,453	9,341,188
86,162	155,000
150	1,151
86,312	156,151

المستحق من اطراف ذات صلة
شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م (شركة زميلة)
شركة إيفا للفنادق والمنتجات - ش.م.ل (شركة زميلة)
الشركة الدولية الكويتية للاستثمار - ش.م.ك (مقفلة) (إيضاح 8)
شركة الاستشارات المالية الدولية - ش.م.ك.ع
الشركة الدولية للمنتجات - ش.م.ك.ع
مستحق من اطراف ذات صلة آخرين
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
المجموع

المستحق الى اطراف ذات صلة
شركة إيفا للخدمات الاستشارية - ذ.م.م
مستحق الى اطراف ذات صلة آخرين
المجموع

15. ذمم مدينة وارصدة مدينة أخرى

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
2,151,700	3,442,867
(800,000)	(800,000)
1,351,700	2,642,867
24,135	22,008
24,316	27,010
1,077,463	1,410,990
2,477,614	4,102,875

ذمم مدينة
مخصص ذمم مشكوك في تحصيلها

مصاريف مدفوعة مقدما
تأمينات مستردة
أرصدة مدينة أخرى

16. ودائع لأجل

تتمثل الودائع لأجل بودائع مالية سنوية مودعة لدى بنوك محلية وأجنبية. يتراوح متوسط معدل الفائدة على وداائع لأجل من 1% إلى 2.25% (2013): من 1.2% إلى 1.25% سنويا.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

17. نقد وأرصدة لدى البنوك

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
1,163,432	7,294,294
248,929	15,057
1,412,361	7,309,351

نقد وأرصدة لدى البنوك

نقد لدى محافظ استثمارية بإدارة الغير

نقد وأرصدة لدى البنوك

18. رأس المال وعلاوة الإصدار

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدور والمدفوع بالكامل كما في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2013 من 906,712,940 سهم قيمة كل سهم 100 فلس . وجميع الأسهم نقدية.

19. اسهم خزينة

تحتفظ الشركة الأم بتاريخ 31 ديسمبر 2014 بعدد 1,373,091 سهم من اسهم الخزينة بما يعادل 0.151% من مجموع اسهم رأس المال المصدره (1,373,091 سهم من اسهم الخزينة بما يعادل 0.151% كما في 31 ديسمبر 2013) . بلغت القيمة السوقية لاسهم الخزينة مبلغ 97,489 د.ك (131,817 د.ك كما في 31 ديسمبر 2013) . لقد تم تحديد احتياطات في الشركة تعادل تكلفة اسهم الخزينة على انها غير قابل للتوزيع .

٢٠. الإحتياطي القانوني والإختياري

وفقا لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة (قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) الى حساب الإحتياطي القانوني. يجوز للجمعية العامة العادية للشركة الأم ان تقرر وقف هذا التحويل السنوي عندما يعادل رصيد الإحتياطي القانوني 50% من رأس المال المدفوع.

لا يجوز استخدام الإحتياطي القانوني إلا في تغطية خسائر المجموعة أو لتأمين توزيع أرباح على المساهمين بنسبة لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها أرباح الشركة بتوزيع هذه النسبة، وذلك بسبب عدم وجود إحتياطي إختياري يسمح بتوزيع هذه النسبة من الأرباح، ويجب أن يعاد الى الإحتياطي القانوني ما اقتطع منه عندما تسمح بذلك أرباح السنوات التالية، ما لم يكن هذا الإحتياطي يزيد على نصف رأس المال المصدر.

وفقا للنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة (قبل حصة مؤسسه الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة) الى الإحتياطي الإختياري . لا توجد أية قيود على توزيع الإحتياطي الإختياري.

21. تسهيلات إئتمانية

المبلغ د.ك	معدل الربحية السنوية %	تاريخ الإستحقاق		الرهونات المقدمة	مرايحة تمويل رأس المال العامل
		أكثر من سنة د.ك	خلال سنة د.ك		
5,000,000	1.75	-	5,000,000	عدد ١٦ عقار من عقارات المجموعة داخل دولة الكويت	مرايحة تمويل رأس المال العامل
34,992,500	2.4	-	34,992,500		مرايحات اسلامية متجددة
24,500,000	2.25	1,250,000	23,250,000	رهن عقار لؤلؤة المرزوق	مرايحات اسلامية
64,492,500		6,250,000	58,242,500		الرصيد كما في 31 ديسمبر 2014
36,333,333		11,333,333	25,000,000		الرصيد كما في 31 ديسمبر 2013

قامت الشركة الأم خلال السنة بالحصول على تسهيلات مصرفية من احد المؤسسات المصرفية الإسلامية في دولة الكويت وبمبلغ 24,500,000 د.ك وذلك بهدف التوسع في النشاط العقاري للمجموعة.

إن جميع معدلات الربح السنوية هي فوق سعر الخصم المعلن من بنك الكويت المركزي.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

22. القروض لأجل

تاريخ الإستحقاق				
المبلغ د.ك	الفائدة الفعلية %	خلال سنة د.ك	أكثر من سنة د.ك	الرهونات المقدمة
4,353,000	5	582,000	3,771,000	عقارين من عقارات المجموعة داخل دولة الكويت
619,174	4	-	619,174	عقار من عقارات المجموعة في الولايات المتحدة الأمريكية
4,972,174		582,000	4,390,174	
4,935,000		582,000	4,353,000	

قرض من بنك قطر الوطني
قرض بنك جي بي مورجان تشيس - الولايات
المتحدة الأمريكية
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2014
الرصيد كما في 31 ديسمبر 2013

23. إلتزام عقود الإيجار

يمثل التزام عقود الإيجار صافي القيمة الإيجارية المستحقة على المجموعة لكل من مباني سوق الكويت والسوق الكبير بموجب عقود إدارة وتشغيل تلك العقارات المبرمة مع وزارة المالية - إدارة عقود أملاك الدولة.

تم إدراج مصروف مخصص التزام عقود الإيجار للسنة بمبلغ 4,277,33٢ د.ك (2,782,669 د.ك كما في 31 ديسمبر 2013) ضمن تكاليف تشغيل العقارات. فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقية النهائية في 1 أكتوبر 2013 والتي تدفع الشركة الأم بموجبها قيمة إيجارية سنوية تبلغ 4,812,000 د.ك يبدأ سدادها من 1 يناير 2015. تم تحميل القيمة الإيجارية على كامل فترة العقد ابتداء من تاريخ توقيع الإتفاقيات في 1 أكتوبر 2013 ، كما قامت الشركة الأم بإصدار خطابات ضمان بمبلغ 7,049,120 د.ك بموجب هذه الإتفاقيات (إيضاح 31).

ظهرت الأقساط التي تستحق خلال سنة من تاريخ المركز المالي المجموع ضمن الخصوم المتداولة.

24. ذمم دائنة وارصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	
4,018,087	5,360,632	ذمم دائنة - أدناه
375,015	1,140,955	مصاريف وإجازات مستحقة
63,775	67,747	مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
2,420,077	2,608,264	ضريبة دعم العمالة الوطنية
114,524	189,799	الزكاة
860,112	1,196,923	توزيعات أرباح مساهمين غير مستلمة
859,748	4,362,388	دفعات مستلمة مقدما عن بيع عقارات استثمارية - أدناه
302,412	688,689	ارصدة دائنة أخرى
70,000	70,000	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
9,083,750	15,685,397	

تم خلال السنة استكمال اجراءات عملية بيع بعض الاراضي بمنطقة المهبولة بدولة الكويت حيث تشترك المجموعة بملكيتهها مع أطراف أخرى ونتج عن عملية البيع ربح بمبلغ 565,084 د.ك يخص المجموعة ادرج ضمن ربح بيع عقارات استثمارية في بيان الدخل المجموع. كما ادرجت المبالغ المستلمة نتيجة معاملة البيع تلك، نيابة عن الاطراف الأخرى المالكة لهذه الأراضي ضمن الذمم الدائنة أعلاه.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

25. المعاملات مع الأطراف ذات الصلة

تتمثل الاطراف ذات الصلة في الشركات الزميلة واعضاء مجلس الادارة وموظفي الادارة العليا للمجموعة والمساهمين الرئيسيين وشركات يملك فيها أعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للشركة الأم حصصاً رئيسية أو بإمكانهم ممارسة تأثير فعال أو سيطره مشتركه عليها. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل ادارة الشركة الأم.

فيما يلي اهم التفاعلات والأرصدة مع أطراف ذات صلة :

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
3,491,370	946,700
2,250,000	4,976,081
7,768,453	9,341,188
86,312	156,151

بيان المركز المالي المجموع

شراء عقارات استثمارية
شراء استثمارات متاحة للبيع
المستحق من أطراف ذات صلة
المستحق الى أطراف ذات صلة

السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013	السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014
د.ك	د.ك
500,153	564,813
205,000	231,500
70,000	70,000
-	1,001,800
532,126	-
277,967	-
275,076	275,076
30,000	30,000

بيان الدخل المجموع

تكاليف تشغيل العقارات
مصاريف عمومية وإدارية
مكافأة أعضاء مجلس الادارة
ربح ناتج من استرداد مديونية على الشركة الام (ايضاح ٨)
رد مخصص انتفت الحاجة اليه
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
مكافأة الادارة العليا :
رواتب ومزايا قصيرة الأجل
مكافآت نهاية الخدمة

قامت الشركة الام خلال السنة بالحصول على تسهيلات مرابحة اسلامية جديدة بمبلغ 24,500,000 د.ك (ايضاح ٢١) استخدمت بالكامل لسداد قيمة ارض استثمارية في منطقة البديع - الشريط الساحلي في دولة الكويت (ايضاح ١٠ ، أ)، مقام عليها مشروع استثماري تديره الشركة الزميلة (شركة اي بي سي (ABC) العقارية - ذ.م.م).

لم يتم حتى تاريخ اصدار هذه البيانات المالية انهاء كافة التعاقبات والترتيبات الخاصة بتلك الارض المشتراه مع الشركة الزميلة سواء فيما يتعلق بتكاليف تسهيلات المرابحة الاسلامية اعلاه او بالبرادات المرتبطة بتأجير قطعة الارض للشركة الزميلة.

26. التوزيعات المقترحة

خضوعا للحصول على موافقة الجهات الرسمية وموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة الأم يوصي مجلس إدارة الشركة الأم بتوزيع ارباح نقدية بمعدل 5% من القيمة الاسمية او 5 فلس كويتي للسهم وذلك للمساهمين المسجلين في سجلات الشركة الأم بتاريخ انعقاد الجمعية العمومية. وكذلك توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الادارة بمبلغ 70,000 د.ك تم ادراجها ضمن بيان الدخل المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2014.

وافقت الجمعية العمومية المنعقدة في ٤ مايو 2014 على توزيع ارباح نقدية بمعدل 5% او ٥ فلس كويتي للسهم بمبلغ 4,526,696 د.ك على المساهمين المسجلين بتاريخ انعقادها وذلك عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (مدمج توزيع أرباح عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012).

كما وافقت الجمعية العمومية على توزيع مكافأة لأعضاء مجلس الادارة بمبلغ 70,000 د.ك تم دفعها وإدراجها ضمن بيان الدخل المجموع للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (لا شيء عن السنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

27. تحليل القطاعات

تمارس المجموعة نشاطها في قطاعات العقار والاستثمار. ان التحليل القطاعي لمجموع الإيرادات وصافي الأرباح للأنشطة كما يلي:

العقار	الاستثمار	غير موزع	الاجمالي
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
23,248,188	1,875,286	427,931	25,551,405
11,853,061	(3,570,837)	(1,159,067)	7,123,157
147,087,953	68,338,765	10,625,172	226,051,890
81,703,663	16,424,742	948,708	99,077,113
65,384,290	51,914,023	9,676,464	126,974,777
19,695,482	3,106,336	118,451	22,920,269
11,699,632	(3,814,543)	(1,182,871)	6,702,218
115,323,081	63,908,648	7,093,609	186,325,338
51,527,414	9,555,050	670,282	61,752,746
63,795,667	54,353,598	6,423,327	124,572,592

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

اجمالي الدخل

ربح / (خسارة) السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٤

مجموع الأصول

مجموع الخصوم

صافي الأصول

السنة المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

اجمالي الدخل

ربح / (خسارة) السنة

كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣

مجموع الأصول

مجموع الخصوم

صافي الأصول

28. أهداف وسياسات إدارة المخاطر

تتعرض أنشطة المجموعة الى العديد من المخاطر المالية، مثل: مخاطر السوق ومخاطر الائتمان ومخاطر السيولة.

يقوم مجلس الإدارة بإعداد سياسات للتقليل من المخاطر المذكورة أدناه .

لا تستخدم الشركة مشتقات الأدوات المالية، على أساس التخمينات المستقبلية.

ان أهم المخاطر المالية التي تتعرض لها المجموعة هي كما يلي:

28.1 مخاطر السوق

(أ) مخاطر العملة الأجنبية

تعمل المجموعة ، وبشكل أساسي، في دول مجلس التعاون الخليجي وبعض الدول الشرق أوسطية والولايات المتحدة الامريكية ودول أخرى، وهي بذلك عرضة لمخاطر العملة الأجنبية الناتجة من العديد من العملات الأجنبية، وبشكل رئيسي المرتبطة بأسعار صرف الدولار الأمريكي واليورو . تنشأ مخاطر العملة الأجنبية من المعاملات التجارية المستقبلية والأصول والخصوم وصافي الاستثمارات الخاصة بمعاملات الأنشطة الأجنبية. للتخفيف من تعرض الشركة لمخاطر العملة الأجنبية، يتم مراقبة التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية، غير الكويتية ، وفقا لمتطلبات سياسة الشركة لإدارة المخاطر. وبشكل عام، تتطلب الاجراءات المتبعة لدى الشركة فصل التدفقات النقدية بالعملة الأجنبية قصيرة الأجل (التي تستحق خلال فترة ١٢ شهرا) عن التدفقات النقدية طويلة الأجل.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

28. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر
28.1 تابع / مخاطر السوق
أ) تابع / مخاطر العملة الأجنبية

تتعرض الشركة لمخاطر العملات الأجنبية التالية والتي تم تحويلها الى الدينار الكويتي بأسعار الاقفال في نهاية السنة:

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	
د.ك	د.ك	دولار أمريكي
19,931,568	22,620,688	
80,369	77,959	يورو
790,453	1,935,087	جنيه استرليني
16,304,823	22,145,715	درهم اماراتي

تم اجراء اختبارات الحساسية المتعلقة بالعملة الأجنبية بناء على تغير أسعار الصرف بنسبة 2% (2013 : 2%) زيادة أو نقصان في سعر الصرف . لا يوجد هناك تغير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.
وفي حالة ما اذا ارتفع سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الأجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، يكون تأثير ذلك على نتائج السنة كما يلي :

2013	2014	
د.ك	د.ك	نتائج السنة
343,512	455,383	
408,057	590,327	حقوق الملكية

وفي حالة اذا ما انخفض سعر صرف الدينار الكويتي مقابل تلك العملات الاجنبية وبافتراض نسبة الحساسية ذاتها، عندها سيكون التأثير على نتائج السنة للمجموعة مماثل ومعاكس لما تم الافصاح عنه اعلاه .

وتتفاوت مخاطر تقلبات صرف العملة الأجنبية خلال السنة حسب حجم وطبيعة المعاملات. ولكن، يمكن اعتبار التحليل اعلاه على أنها تمثل مدى تعرض المجموعة لمخاطر تقلبات أسعار العملة الأجنبية.

ب) مخاطر معدلات أسعار الفائدة

تنشأ مخاطر معدلات أسعار الفائدة عادة من احتمال تأثير التغيرات في معدلات أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو القيم العادلة للأدوات المالية. وبما أن المجموعة لا يوجد لديها أصول جوهريّة مرتبطة مباشرة بأسعار الفائدة ما عدا الودائع لأجل ، ولكن في المقابل عليها التزامات مالية تجعلها عرضة لمخاطر تقلبات معدلات أسعار الفائدة، سواء كانت بمعدلات ثابتة أو متغيرة. تقوم المجموعة بإدارة تلك المخاطر عن طريق المحافظة على خليط مناسب من التزاماتها المالية ذات المعدلات الثابتة والأخرى ذات المعدلات المتغيرة. كما حدد مجلس الادارة مدى الشرائح الواجب الإلتزام بها لمخاطر معدلات أسعار الفائدة وكذلك مدى انحرافات فجوات أسعار الفائدة خلال فترات معينة.

وتقوم المجموعة بمراقبة حساب المخصصات بشكل منتظم ، كما أن خطط المجموعة بشأن التحوط موضوعة لأهداف المحافظة على مراكزها المالية ضمن تلك الحدود.

الجدول التالي يوضح درجات الحساسية على نتائج السنة وحقوق الملكية بناء على تغيرات معقولة في معدلات أسعار الفائدة ، تتراوح بين +1% و -1% (تتراوح بين +1% و -1% في 2013) وبأثر رجعي من بداية السنة. وتعتبر تلك التغيرات معقولة بناء على معدلات أسعار الفائدة في السوق. تمت عملية الاحتساب على الأدوات المالية للمجموعة المحتفظ بها في نهاية السنة مع الأخذ بعين الاعتبار أن كافة المتغيرات بقيت ثابتة. لا يوجد هناك أي تأثير على حقوق الملكية للمجموعة .

2013	2014	
% 1+	% 1+	نتائج السنة
د.ك	د.ك	
(412,683)	(681,555)	

لا يوجد تغيير خلال السنة على الأساليب والإفتراضات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

28. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر
28.1 تابع / مخاطر السوق

ج) المخاطر السعرية
تتعرض المجموعة لمخاطر التقلبات السعرية لإستثماراتها ، خاصة المتعلقة بإستثماراتها في مساهمات الملكية. يتم تصنيف الإستثمارات في مساهمات الملكية كإستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل أو إستثمارات متاحة للبيع. وإدارة المخاطر الناتجة عن التقلبات السعرية لإستثماراتها في الأوراق المالية تقوم المجموعة بتنويج محافظها الإستثمارية. وتتم عملية التنويج تلك ، بناء على حدود موضوعة من قبل المجموعة.

يوضح الجدول التالي درجات الحساسية التي تتعرض لها المجموعة والمتعلقة بإستثماراتها في الأوراق المالية، وعلى أساس المخاطر المحتملة لأسعار تلك الأوراق كما في تاريخ البيانات المالية المجمعة. لا يوجد هناك تغيير خلال السنة على الأساليب والإفترضاات المستخدمة في اعداد تحليل الحساسية. إذا تغيرت أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2013) : 5% بالزيادة فان تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية ستكون كما يلي:

حقوق الملكية		نتائج السنة		
2013	2014	2013	2014	
دك	دك	دك	دك	
-	-	3,630	5,345	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
2,445,453	2,651,689	-	-	إستثمارات متاحة للبيع
2,445,453	2,651,689	3,630	5,345	

وفي حالة تغير أسعار الأوراق المالية بنسبة 5% (2013) : 5% بالنقصان فإن تأثير ذلك التغير على نتائج السنة وحقوق الملكية سيكون مماثلاً ومعاكساً لما تم الإفصاح عنه اعلاه.

28.2 مخاطر الائتمان

مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر التي تنتج عن عدم قدرة طرف من أطراف الأدوات المالية الوفاء بالتزاماته تجاه الطرف الأخر مسبباً بذلك خسارة مالية للطرف الأخر . ان سياسة المجموعة تجاه تعرضها لمخاطر الائتمان تتطلب مراقبة تلك المخاطر بشكل دائم. كما تحاول المجموعة عدم تركيز تلك المخاطر على أفراد أو مجموعة عملاء في مناطق أو أعمال محددة من خلال تنويج تعاملاتها في أنشطة مختلفة. كما يتم الحصول على ضمانات حيثما كان ذلك مناسباً.

ان مدى تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان محدود بالمبالغ المدرجة ضمن الموجودات المالية كما في تاريخ بيان المركز المالي المجموع والملخصة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	
	دك	
48,909,057	53,033,787	إستثمارات متاحة للبيع
7,768,453	9,341,188	مستحق من أطراف ذات صلة
2,453,479	4,080,867	ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
72,591	106,900	إستثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
4,998,337	1,309,197	ودائج لأجل
1,412,361	7,309,351	نقد وأرصدة لدى البنوك
65,614,278	75,181,290	

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

28. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

28.3 مخاطر السيولة

ان مخاطر السيولة هي تلك المخاطر التي تؤدي الى عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها تجاه الغير عند استحقاقها. وللمحد من تلك المخاطر، قامت ادارة المجموعة بتنويع مصادر التمويل وادارة أصولها بعد الأخذ بعين الاعتبار السيولة ومراقبة تلك السيولة بشكل منتظم.

الجدول ادناه يلخص تواريخ الإستحقاق الخاصة بخصوم المجموعة. ان تواريخ الاستحقاق الخاصة بالخصوم حسب الاتفاقيات التعاقدية، مبنية على أساس الفترات المتبقية من تاريخ بيان المركز المالي المجموع الى تاريخ الاستحقاق التعاقدية.

فترات الإستحقاق للمطلوبات كما في 31 ديسمبر 2014 و 2013 كالتالي z:

المجموع	أكثر من 5 سنوات	من 1 الى 5 سنوات	من 3 الى 12 أشهر	من 1 الى 3 أشهر
د.ك	د.ك	د.ك	د.ك	د.ك
66,759,700	12,937,500	47,572,200	625,000	5,625,000
5,169,732	647,037	3,940,695	582,000	-
12,238,976	-	5,129,538	2,297,438	4,812,000
739,358	-	-	739,358	-
156,151	-	-	156,151	-
15,685,397	-	-	15,685,397	-
100,749,314	13,584,537	56,642,433	20,085,344	10,437,000

31 ديسمبر 2014

المطلوبات

تسهيلات إئتمانية

قروض لأجل

التزام عقود الإيجار

مخصصات أخرى

مستحق الى أطراف ذات صلة

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

31 ديسمبر 2013

المطلوبات

تسهيلات إئتمانية

قروض لأجل

التزام عقود الإيجار

مخصصات أخرى

مستحق الى أطراف ذات صلة

ذمم دائنة وأرصدة دائنة أخرى

38,059,166	-	26,187,500	11,871,666
5,181,750	-	4,570,650	611,100
10,259,081	-	5,664,206	4,594,875
471,300	-	-	471,300
86,312	-	-	86,312
9,083,750	-	-	9,083,750
63,141,359	-	36,422,356	26,719,003

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
الكويت
إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

28. تابع / أهداف وسياسات إدارة المخاطر

28.4 تركيز الأصول
إن توزيع الأصول المالية حسب الإقليم الجغرافي في 2014 و 2013 كما يلي :

المجموع	الولايات المتحدة وأوروبا ودول أخرى	بلدان الشرق الأوسط الأخرى	الكويت
دك	دك	دك	دك
53,033,787	18,557,416	4,720,865	29,755,506
9,341,188	-	4,569,274	4,771,914
4,080,867	301,379	-	3,779,488
106,900	71,384	-	35,516
1,309,197	1,210,860	98,337	-
7,309,351	2,292,414	297,005	4,719,932
75,181,290	22,433,453	9,685,481	43,062,356

في 31 ديسمبر 2014 :

استثمارات متاحة للبيع
مستحق من أطراف ذات صلة
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
ودائو لأجل
نقد وأرصدة لدى البنوك

في 31 ديسمبر 2013 :

استثمارات متاحة للبيع
مستحق من أطراف ذات صلة
ذمم مدينة وأرصدة مدينة أخرى
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
ودائو لأجل
نقد وأرصدة لدى البنوك

48,909,057	12,636,700	666,883	35,605,474
7,768,453	-	4,254,800	3,513,653
2,453,479	348,439	-	2,105,040
72,591	72,591	-	-
4,998,337	-	98,337	4,900,000
1,412,361	515,887	64,616	831,858
65,614,278	13,573,617	5,084,636	46,956,025

29. قياس القيمة العادلة

29.1 التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

تتمثل القيمة العادلة في السعر الذي يتم استلامه لبيع أصل أو دفعه لتحويل التزام في معاملة منتظمة بين المشاركين في السوق بتاريخ القياس. إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة في بيان المركز المالي المجموع يتم تصنيفها إلى ثلاثة مستويات من التسلسل الهرمي للقيمة العادلة. يتم تحديد المستويات الثلاث بناء على قابلية الملاحظة للمدخلات الهامة للقياس وذلك على النحو التالي:

- مستوى 1 : اسعار مدرجة (غير معدلة) في اسواق نشطة لاصول وخصوم مماثلة.
- مستوى 2 : معطيات غير الاسعار المدرجة المتضمنة في مستوى 1 والتي يمكن تتبعها للأصول والخصوم سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) او بصورة غير مباشرة (معطيات متعلقة بالأسعار).
- مستوى 3 : معطيات الاصول والخصوم المالية التي لا تستند الى معلومات سوقية يمكن تتبعها (معطيات غير قابلة للمراقبة).

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

29. تابع / قياس القيمة العادلة 29.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

إن القيمة المدرجة للأصول والخصوم المالية للمجموعة الواردة في بيان المركز المالي يمكن ان تصنف على النحو التالي :

31 ديسمبر 2013 د.ك	31 ديسمبر 2014 د.ك	أصول مالية :
7,768,453	9,341,188	قروض ومديونون بالتكلفة المطفأة:
2,453,479	4,080,867	مستحق من اطراف ذات صلة
4,998,337	1,309,197	ذمم مدينة وارصدة مدينة اخرى
1,412,361	7,309,351	ودائع لأجل
		تقد وأرصدة لدى البنوك
72,591	106,900	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل :
		استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل
		استثمارات متاحة للبيع :
47,813,169	52,163,766	استثمارات متاحة للبيع - بالقيمة العادلة
1,095,888	870,021	استثمارات متاحة للبيع - بالتكلفة
65,614,278	75,181,290	
		خصوم مالية :
		خصوم مالية بالقيمة المطفأة :
36,333,333	64,492,500	تسهيلات ائتمانية
4,935,000	4,972,174	قروض لأجل
10,259,081	12,238,976	التزام عقود ايجار
583,970	792,557	مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
86,312	156,151	مستحق الى اطراف ذات صلة
8,708,735	14,544,442	ذمم دائنة وارصدة دائنة اخرى
60,906,431	97,196,800	

تعتبر الادارة المبالغ المدرجة للقروض والمديونون والخصوم المالية والتي هي بالتكلفة المطفأة بأنها مقاربة لقيمتها العادلة. يتم تحديد المستوى الذي يتم فيه تصنيف الموجودات أو المطلوبات المالية بناء على أدنى مستوى من محلات مهمة لقياس القيمة العادلة.

إن الأصول والخصوم المالية المقاسة بالقيمة العادلة على اساس دوري في بيان المركز المالي المجمع يتم تصنيفها بحسب التسلسل الهرمي للقيمة العادلة على النحو التالي:

31 ديسمبر 2014			
المجموع د.ك	مستوى 3 د.ك	مستوى 2 د.ك	مستوى 1 د.ك
106,900	-	-	106,900
19,682,943	-	-	19,682,943
9,836,291	9,836,291	-	-
22,528,514	22,528,514	-	-
116,018	-	116,018	-
52,270,666	32,364,805	116,018	19,789,843
142,888,171	142,888,171	-	-
142,888,171	142,888,171	-	-

أصول مالية
استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل :
اوراق مالية اجنبية مسعرة
استثمارات متاحة للبيع
اوراق مالية محلية مسعرة
اوراق مالية محلية غير مسعرة
اوراق مالية اجنبية غير مسعرة
صناديق مدارة

أصول غير مالية
عقارات استثمارية

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2014

29. تابع / قياس القيمة العادلة 29.1 تابع / التسلسل الهرمي للقيمة العادلة

31 ديسمبر 2013

المجموع	مستوى 3	مستوى 2	مستوى 1	أصول مالية
دك	دك	دك	دك	
72,591	-	-	72,591	استثمارات بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل :
				أوراق مالية اجنبية مسعرة
				استثمارات متاحة للبيع
28,629,921	-	-	28,629,921	أوراق مالية محلية مسعرة
6,460,874	6,460,874	-	-	أوراق مالية محلية غير مسعرة
12,484,554	12,484,554	-	-	أوراق مالية اجنبية غير مسعرة
237,820	-	237,820	-	صناديق مدارة
47,885,760	18,945,428	237,820	28,702,512	
				أصول غير مالية
112,781,965	112,781,965	-	-	عقارات استثمارية
112,781,965	112,781,965	-	-	

لم تكن هنالك تحويلات بين المستويات خلال فترة التقارير.

القياس بالقيمة العادلة

الطرق وتقنيات التقييم المستخدمة لغرض قياس القيمة العادلة لم تتغير بالمقارنة مع فترة التقارير السابقة.

المستوى 3 قياس القيمة العادلة

ان اصول وخصوم المجموعة المالية المصنفة ضمن المستوى 3 تعتمد على تقنيات تقييم تستند الى معطيات هامة لا تعتمد على بيانات سوقية منتظمة . كما ان الادوات المالية ضمن هذا المستوى يمكن تسويتها من بداية الفترة المالية الى نهايتها كما يلي:

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	
دك	دك	
16,423,760	18,945,428	استثمارات متاحة للبيع :
3,140,405	11,411,976	أوراق مالية غير مسعرة :
(168,033)	(644,910)	الرصيد الافتتاحي
(449,552)	2,652,311	إضافات
(1,152)	-	استيعادات
18,945,428	32,364,805	التغير في القيمة العادلة
		الانخفاض في القيمة
		الرصيد النهائي

يقوم الفريق المالي للمجموعة بإجراء عمليات تقييم للبنود المالية لأغراض التقارير المالية، بما في ذلك القيم العادلة للمستوى 3 وذلك بالتشاور مع أخصائيي تقييم طرف ثالث للتقييمات المعقدة، عند الاقتضاء. يتم اختيار تقنيات التقييم بناء على خصائص كل أداة مالية بهدف زيادة الاستفادة من المعلومات السوقية.

وبالنسبة للأدوات المالية المسجلة بالتكلفة المطفأة، لا تختلف قيمهم العادلة بشكل جوهري عن قيمهم المسجلة والتي تستخدم فقط لأغراض الإفصاح. تصنف القيمة العادلة لتلك الأدوات تحت المستوى 3 وتحدد بناءً على أساس التدفقات النقدية المخصومة، بالإضافة إلى المدخلات الأكثر أهمية المتمثلة في معدل الخصم الذي يعكس مخاطر الائتمان من الأطراف المقابلة.

إن الأثر على بيان الدخل المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع سيكون غير جوهري إذا كان التغير في المخاطر ذات الصلة المستخدم لتقدير القيمة العادلة لاستثمارات المستوى 3 بنسبة 5%.

شركة عقارات الكويت - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها الكويت إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة 31 ديسمبر 2014

30. إدارة مخاطر رأس المال

إن أهداف المجموعة الخاصة بإدارة مخاطر رأس المال هي التركيز على مبدأ الاستمرارية للمجموعة وتحقيق العائد المناسب للمساهمين. وذلك من خلال استغلال أفضل لهيكل رأس المال.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وعمل التعديلات اللازمة ، على ضوء المتغيرات في الظروف الاقتصادية والمتغيرات الأخرى المتعلقة بالمخاطر المرتبطة بأصول المجموعة. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديلها، قد تقوم المجموعة بتعديل المبالغ المدفوعة عن أرباح المساهمين وعوائد رأس المال على المساهمين أو إصدار أسهم جديدة أو بيع أصول لتخفيض المديونيات.

يتكون هيكل رأس مال المجموعة من البنود التالية:

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	
د.ك	د.ك	تسهيلات ائتمانية (إيضاح 21)
36,333,333	64,492,500	قروض لأجل (إيضاح 22)
4,935,000	4,972,174	ناقصا:
(4,998,337)	(1,309,197)	ودائع لأجل (إيضاح 16)
(1,412,361)	(7,309,351)	نقد وأرصدة لدى البنوك (إيضاح 17)
34,857,635	60,846,126	صافي المديونية
124,572,592	126,974,777	حقوق الملكية
28.0%	47.9%	نسبة صافي المديونية الى حقوق الملكية

31. الالتزامات الطارئة

تتمثل الالتزامات الطارئة والارتباطات الرأسمالية بتاريخ بيان المركز المالي المجموع فيما يلي :

31 ديسمبر 2013	31 ديسمبر 2014	
د.ك	د.ك	خطابات ضمان مصدرة
7,253,294	7,253,294	ارتباطات رأسمالية لصيانة وتطوير وتشغيل عقارات
6,694,990	5,583,669	
13,948,284	12,836,963	

فازت الشركة الأم خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بعقد مشروع إدارة وتطوير وتشغيل وصيانة عقاري السوق الكبير وسوق الكويت لمدة عشرة سنوات وقد تم توقيع الاتفاقيات النهائية في 1 أكتوبر 2013 وقامت الشركة الأم بإصدار خطابات ضمان بمبلغ 7,049,120 د.ك بموجب هذه الاتفاقيات (إيضاح 23).

كما يترتب على تلك الاتفاقيات التزامات رأسمالية على الشركة الأم لصيانة وتطوير وتشغيل العقارات بمبلغ 5,583,669 د.ك (6,694,990 د.ك في 2013) تدفع خلال ثلاث سنوات من تاريخ توقيع الاتفاقيات النهائية.

32. أرقام المقارنة

تم إعادة تصنيف بعض أرقام المقارنة لتناسب مع عرض البيانات المالية المجمعة للسنة الحالية. لم تؤثر إعادة التصنيفات تلك على النتائج المعلنة سابقا ومجموع الأصول وحقوق الملكية والتدفقات النقدية .

