

2012

التقرير السنوي



مناسات

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة)

تاريخ التأسيس 8 أبريل 2003

رأس المال المصرح والمدفوع 32.200.000 د.ك

مقسم إلى 322.000.000 سهم



نهج ابتكاري وتميز استثماري







صاحب السمو الشيخ

صباح الأحمد الجابر الصباح

أمير دولة الكويت



سمو الشيخ

نواف الأحمد الجابر الصباح

ولي عهد دولة الكويت



سمو الشيخ

جابر مبارك الأحمد الصباح

رئيس مجلس الوزراء دولة الكويت



المحتويات

7	أعضاء مجلس الإدارة
9 - 8	كلمة رئيس مجلس الإدارة
11 - 10	نبذة تعريفية

16 - 13	المشاريع
21 - 17	الشركات التابعة والزميلة
23	تقرير الرقابة الشرعية

البيانات المالية المجمعة

27 - 26	تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
28	بيان الدخل المجمع
29	بيان الدخل الشامل المجمع
30	بيان المركز المالي المجمع
31	بيان التغييرات في حقوق الملكية المجمعة
32	بيان التدفقات النقدية المجمعة
62 - 33	إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



أعضاء مجلس الإدارة



الشيخ /
**حمود سلمان
الصباح**
عضو مجلس إدارة



السيد /
**عيسى نجيب
العيسى**
عضو مجلس إدارة



السيد /
**خالد عبد العزيز
الغانم**
عضو مجلس إدارة



السيد /
**محمد محمد
العتيقي**
نائب رئيس مجلس الإدارة
والعضو المنتدب



السيد /
**جاسم محمد
الدويخ**
رئيس مجلس الإدارة



السيد/ جاسم محمد الدويخ
رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة

تقرير مجلس الإدارة إلى السادة المساهمين عن أداء الشركة
خلال السنة المالية المنتهية في 2012/12/31

الحمد لله، والصلاة والسلام على رسول الله، وعلى آله وصحبه ومن والاه، وبعد،،،

• السادة المساهمون :

لقد اتخذت الإدارة الحالية بالشركة قراراً هاماً بضرورة إعادة هيكلة أعمال الشركة وخاصة تطوير أداء برج زمزم، والعلاقة مع المشغل الفندق (شركة Accor العالمية لإدارة الفنادق) بغرض تعظيم عوائد ومدخولات هذا المشروع العملاق لأقصى حد ممكن.

وفي مطلع العام 2012 تم بالفعل إعادة صياغة العلاقة مع شركة أكور العالمية لإدارة الفنادق (Accor) لتحقيق ذات الهدف وهو تعظيم إيرادات المشروع، تحت العلامة الجديدة وهي «زمزم بولمان» Zamzam Pullman بما يستتبعه ذلك من تطوير وتحسين الأداء والخدمات حتى يتناسب مع العلامة الجديدة للفنادق.

وكان من نتيجة هذه القرارات ما نراه اليوم من تطور مذهل في أداء فندق زمزم بولمان وتحقيق إيرادات تشغيلية قياسية بلغت في نهاية ديسمبر 2012 مبلغاً قدره 19.675 مليون ديناراً كويتياً تقريباً، بعد أن كانت 13.066 مليون ديناراً كويتياً تقريباً في نهاية 2011، وهو الأداء الذي كان له أبلغ الأثر في النتائج المالية للشركة لهذا العام والتي تحولت فيه من الخسارة إلى الربح على النحو الذي سيأتي تفصيلاً فيما بعد في هذا التقرير.

• السادة المساهمون :

بعد أن تمكنت الإدارة الحالية بالشركة بفضل الله تعالى من تدبير الموارد المالية اللازمة لاستكمال مشروع دار القبلة بالمدينة المنورة، وذلك من خلال إبرام اتفاقية تأجير المشروع لعدد من السنوات بقيمة إيجارية يتم سدادها مقدماً تستخدم في استكمال تنفيذ المشروع وتأثيثه، فقد انتهت كافة أعمال الانشاءات بالمشروع، كما انتهت تقريباً أعمال التشطيبات النهائية، وتم في أوائل 2013 إدخال التيار الكهربائي التجريبي، وجاري إجراء الفحص والاختبارات الفنية لأجهزة ومعدات المشروع تمهيداً لاستلامه، كما تجري عمليات تأثيث فندق المشروع حيث تم إجراء بعض التعديلات في التصميم الداخلي للفندق وتم التعاقد مع جهات متخصصة في هذا المجال للمعاونة في تأثيث الفندق وشراء كافة مستلزماته ومعداته وأجهزته وفق أعلى المعايير الفندقية ليتناسب مع حجم ومكانة هذا المشروع، وبما سينعكس إيجاباً على أداء الشركة في الفترات القادمة.

• السادة المساهمون :

لقد انتهت كافة الدراسات والمفاوضات الخاصة بإعادة هيكلة ديون الشركة والتزاماتها وذلك بإعداد صيغة مقبولة من الجميع لإعادة هيكلة هذه الديون، وتمت صياغتها بمعرفة جهات استشارية متخصصة وبمساعدة مكتب المحاماة العالمي Dentons والبنك الاستثماري العالمي LAZARD وتم بالفعل في تاريخ 2012/12/31 التوقيع



على Term sheet مع دائنين يملكون 80 % تقريباً من الديون المستحقة على الشركة، وجاري اتخاذ إجراءات التوقيع من قبل الباقيين، وقد تم الاعلان عن هذا التوقيع في حينه بتاريخ 2013/1/2، وإذا تم توقيع العقود النهائية في العام 2013 فمن المتوقع أن يكون لها تأثيراً إيجابياً ملموساً على أداء الشركة ونتائجها المالية.

• السادة المساهمون :

أما على صعيد المشروعات التي تتولى منشآت إدارتها، وهي مشروع برج بكة بمكة المكرمة المملوك لشركة محاصة برج بكة، ومشروع برج المحراب بمكة المكرمة والمملوك لشركة المحراب العقارية، فقد تم توزيع عوائد نقدية قدرها 10 % على مساهمي شركة محاصة برج بكة وذلك في أكتوبر 2012، كما تم توزيع عوائد نقدية قدرها 15 % على مساهمي شركة المحراب العقارية، والذي يعد إنجازاً كبيراً لهاتين الشركتين.

• السادة المساهمون :

وعلى صعيد الأداء المالي فقد تمكنت الشركة هذا العام، بفضل الله تعالى، من تحقيق قفزة كبيرة في تصحيح مسار الشركة وتحقيق طموحات مساهميها حيث نمت الإيرادات التشغيلية بنسبة 51 % وتحولت الخسائر التشغيلية إلى أرباح، إضافة إلى زيادة في التدفقات النقدية التشغيلية بنسبة 68 % ما أدى إلى زيادة حقوق المساهمين من 25.7 مليون دينار إلى 37.5 مليون دينار، كما ارتفعت القيمة الدفترية للسهم إلى 116 فلس بنسبة زيادة قدرها 46 % فيما زاد إجمالي الموجودات من 200.7 مليون دينار في نهاية العام 2011 إلى 213.8 مليون دينار في نهاية العام 2012.

وفي المجمل فقد حولت الشركة خسارتها في العام 2011 والتي بلغت أكثر من (13.6) مليون دينار كويتي إلى أرباح في نهاية العام 2012 بلغت 9.8 مليون دينار كويتي وبواقع 31 فلساً كويتياً ربحاً لكل سهم.

• السادة المساهمون :

وأخيراً فإن مجلس إدارة الشركة لا يزال على ثقة كاملة بقدرة الشركة على الانطلاق إلى آفاق أرحب بعون الله تعالى، ثم باستمرار دعمكم ومساندتكم، وبفضل جهود مجلس الإدارة والجهاز التنفيذي الذين نقدم لهم جميعاً وافر الشكر والتقدير، داعين الله عز وجل أن يوفقنا وأن يسدد خطانا.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

مجلس الإدارة

نبذة تعريفية

• تأسيس الشركة :

تأسست شركة منشآت للمشاريع العقارية في 8 أبريل 2003، وهي شركة مساهمة كويتية تم إدراجها بسوق الكويت للأوراق المالية في 7 نوفمبر 2007 ويبلغ رأسمالها الحالي المدفوع 32.2 مليون دينار كويتي موزعة على 322 مليون سهم.

• الرؤية :

السعي للوصول إلى مركز الريادة في مجال الاستثمار العقاري، وذلك من خلال التميز والإبداع في ابتكار أفضل الأدوات والحلول الإستثمارية العقارية غير التقليدية والتي تتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية.

• نشاط الشركة :

يتركز نشاط شركة منشآت للمشاريع العقارية في مجال العقار المحلي والدولي من خلال تطوير المنتجات والمشاريع العقارية وإدارتها بأسلوب منهجي متخصص يستهدف أسواقا ومشاريع غير تقليدية باستخدام أفضل الأدوات الإستثمارية المبتكرة والتي تتوافق وأحكام الشريعة الإسلامية، بالإضافة إلى مساهمتها في مشاريع الاستثمار من صيغ البناء والتشغيل والتسليم B.O.T

• أغراض الشركة:

- تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل الكويت وخارجها وكذلك إدارة أملاك الغير بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة.
- إدارة، تشغيل، استثمار، إيجار، استئجار الفنادق، النوادي، الموتيلات، بيوت الضيافة، الاستراحات، المنتزهات، الحدائق، المعارض، المطاعم، الكافيتيريات، المجمعات السكنية السياحية، الصحية، المشروعات الترويحية، الرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأساسية والمساعدة والمرافق الملحة بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- إعداد الدراسات وتقديم الإستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على ان تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- القيام بأعمال الصيانة المتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة
- تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها
- إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي





المشاريع

أخذت شركة منشآت على عاتقها وهي تخطط لمشاريعها المختلفة ، أن تساهم بتلك المشاريع في إتاحة الفرصة لأكثر عدد ممكن من المسلمين لتحقيق حلمهم في مجاورة بيت الله الحرام ومجاورة مسجد رسول الله صلى الله عليه وسلم.

برج زمزم



برج زمزم هو باكورة مشاريع شركة منشآت ويقع ضمن أضخم المشاريع العقارية في المملكة العربية السعودية وهو مشروع أبراج البيت التجاري السكني - بوقف الملك عبدالعزيز لخدمة الحرمين الشريفين - قلعة أجياد.

المشروع مقام على قطعة أرض تمتلكها أوقاف الملك عبد العزيز لخدمة الحرمين الشريفين ، وهو يعد الأول من نوعه في مكة المكرمة وفق نظام البناء والتشغيل والتسليم والمعرف دولياً بـ (B.O.T) وتبلغ مدة الانتفاع 25 سنة هجرية ، تتكون المساحة المستأجرة من البرج 33 طابقاً وتشمل 1315 وحدة سكنية ومن أهم مزايا البرج هو تصميمه برؤية معمارية تناسب أجواء مكة المكرمة ، والاتصال المباشر مع ساحات الحرم المكي الشريف من خلال الإطالة ومن خلال الأذاعة الداخلية التي تنقل البث المباشر للأذان والأقامة والصلاة ، حيث يبعد المجمع عن بوابة الملك عبد العزيز مسافة (150) متر فقط ، يخدم برج زمزم (36) مصعد لتسهيل حركة نزلاء البرج في أوقات الصلاة وتعمل المصاعد وفق أنظمة ذكية متطورة.

مشروع دار القبلة



بعد النجاح المميز لمنشآت في مكة المكرمة توجهت منشآت للاستثمار في المدينة المنورة وذلك للارتفاع المستمر في معدلات أسعار الفنادق وإلى زيادة الطلب في المدينة المنورة حيث من الملاحظ زيادة زوار المدينة في السنوات الأخيرة ، ويرجع الفضل بعد الله ثم للتسهيلات التي تقدمها الحكومة السعودية للزوار ، ومن هنا وقعت منشآت اتفاقية مع اللجنة المركزية بالمدينة المنورة لإستثمار أرض مشروع دار القبلة لمدة 25 سنة هجرية وفق نظام B.O.T وتقع أرض المشروع في مجاورة بن خدره في المدينة المنورة على بعد (150) متر من المسجد النبوي الشريف مساحة أرض مشروع دار القبلة هي 8173 متر مربع ، أم مساحة البناء تزيد عن 100000 متر مربع وتتكون من :

3 - مجمع تجاري

2 - البرج (B) فندق

1 - البرج (A) شقق فندقية

يحتوي مشروع دار القبلة على 834 وحدة سكنية بالإضافة إلى وحدة (Pent House) ، مصممة برؤية هندسية معمارية تناسب أجواء المدينة المنورة، وتمتاز الغرف والأجنحة بأثاث بمواصفات الفنادق ذات الخمس نجوم ، بالإضافة إلى محلات تجارية بالدور الأرضي والميزانين، بمساحة إجمالية 3175 متر مربع ، هذا مع توفر مواقف للسيارات بالسرداب.

برج بكة



بعد النجاح الذي حققته منشآت في برج زمزم استطاعت منشآت توقيع عقد مع مجموعة العطير لتطوير برج بكة وهو ضمن خمسة أبراج تم بناؤها بمساحة 9635 متر مربع تحت أسم «مشروع أبراج الصفوة التجاري السكني» كل برج من الأبراج مصمم للجمع في سماته الطراز الإسلامي المميز وذلك للإحساس بروحانية المكان.

البرج (٣) والمعروف ببرج بكة يقع في شارع أجياد في مكة المكرمة على بعد (50) متر من ساحات الحرم الشريف ، وهو عبارة عن (22) طابقا سكنيا ويشتمل على 438 وحدة سكنية ، وما يميز برج بكة وجود محلات تجارية ومطاعم ضمن مجمع أبراج الصفوة مما يسهل للنزلاء فترة إقامتهم ، تم تأسيس وحدات البرج بمواصفات الأجنحة الفندقية ذات الدرجة الأولى تحت إشراف مصممين داخليين عالميين.



الشركات التابعة والزميلة





الشركات التابعة والزميلة



شركة منشآت

للمشاريع والمقاولات (السعودية)

تاريخ التأسيس 27 يونيو 2005

رأس المال المدفوع 2 مليون ريال سعودي

خدمات وأهداف الشركة :

- تقوم الشركة بمتابعة جميع المشروعات القائمة تحت الإنشاء الموجودة بالمملكة العربية السعودية مثل مشروع الصفوة بمكة المكرمة ومشروع دار القبلة بالمدينة المنورة
- تقديم دراسات عن السوق السعودي وإحتياجاته ومتابعة أي تغييرات به .
- تحضير وإعداد الميزانيات الخاصة بالمشاريع القائمة (تجهيز الأثاث ومعدات التشغيل إلخ)
- إعداد المناقصات ودعوة الموردين للوقوف على تقديم المواد الخاصة والتشطيبات النهائية بالمشروع وكذلك الأثاث والمعدات ومتابعة توريدها.
- مراجعة المخططات النهائية الخاصة بالمشاريع بعد إتمادها من المكاتب الاستشارية.
- زيارات الموقع بشكل دوري ومتابعة تنفيذ الأعمال.
- متابعة ما يستجد من مشاريع في المنطقة المركزية بمكة المكرمة والمدينة المنورة.
- متابعة الشركة عن كثب كل التطورات الحالية في مشروع جبل عمر.
- مراجعة التصميمات الداخلية للمشاريع القائمة.
- دراسة ومراجعة العقود المبرمة مع الموردين أثناء تنفيذ الأعمال وكذلك الوقوف على بعض البنود التي يعتمد فيها التوفير كما حدث في مشروع برج زمزم ودار القبلة.
- إعداد العقود الأساسية الخاصة ببرج زمزم مثل التأمين على المبنى والتأمين على الأثاث والتأمينات الأخرى.
- زيارات دورية لبرج زمزم لمتابعة القوائم المالية (الميزانية) ومقارنتها بالنظام المحاسبي الأمريكي الموحد.
- مراجعة قائمة الدخل والأرباح والخسائر ومراجعة التدفقات المالية الشهرية والسنوية.
- مراجعة جميع المصروفات وعقود الموردين وعروض الأسعار .
- مراجعة الحسابات الختامية لبرج زمزم ومدى مطابقتها لعقد الإدارة مع شركة أكور العالمية.
- مراجعة الميزانية الفعلية بالموازنة المتوقعة (Budget) .
- مراجعة أسعار الغرف ومقارنتها بأسعار السوق ومع الفنادق الخمس نجوم.
- مراجعة متوسط أسعار البيع للغرف ونسبة الأثغال ومقارنتها مع السوق.
- عمل تقرير شهري بكل الملاحظات الناتجة عن المراجعة الشهرية لبرج زمزم والمتابعة مع المدير المالي لعمل اللازم.
- عمل الحسابات اليومية والشهرية لمنشآت جدة والحسابات الختامية والشهرية والربع سنوية والسنوية لمنشآت جدة .
- الاتصال ببعض الشركات للوقوف على التقييم الحالي للمشروعات وبعد الانتهاء وأي أعمال أخرى ترد لنا من منشآت الكويت .



شركة ماس القابضة
MAS HOLDING CO.

شركة ماس القابضة



شركة ماس القابضة شركة كويتية مغلقة تم تأسيسها في 2007 برأس مال قدره مليون دينار كويتي ، من خلال تحالف إستراتيجي بين شركة منشآت للمشاريع العقارية بنسبة 60 ٪ وشركة صكوك القابضة بنسبة 40 ٪ .

الشركات التابعة لشركة ماس القابضة :

- 1 - شركة ماس العالمية - الكويت.
- 2 - شركة ماس العالمية - مصر.
- 3 - شركة ماس الأولى العقارية المحدودة - السعودية.

الأنشطة والأغراض الرئيسية لهذه الشركات :

تسويق كافة الخدمات والحلول العقارية :

مشاريع وإنجازات شركة ماس العالمية : زمزم جراند للأجنحة الفاخرة - مكة المكرمة.

تقوم شركة ماس حاليا بتسويق وبيع صكوك حق الانتفاع وخدمة العملاء في برج زمزم مكة المكرمة ويتميز برج زمزم بإطلالته على الحرم المكي الشريف ويحتوي على خمسة أنواع من الأجنحة الفندقية تناسب جميع الاحتياجات وعددها 1314 جناح فندقية تقع في 33 طابق سكني.





شركة المحراب



شركة المحراب العقارية هي شركة مساهمة كويتية مغلقة تم تأسيسها في منتصف عام 2008 من مجموعة من الشركاء الاستراتيجيين منهم مصرف الإمارات الإسلامي والشركة العربية للاستثمار ، وشركة أثمان الخليجية وشركة صروح للاستثمار وغيرها إضافة إلى شركة منشآت ، وبلغ رأس مال الشركة 26 مليون ديناراً كويتياً مدفوع بالكامل.

وقد تأسست شركة المحراب العقارية بغرض إستئجار كامل الأدوار السكنية في البرج الرابع (المسمى برج المحراب) من مجمع أبراج الصفوة التجاري السكني الكائن في شارع أجياد بمكة المكرمة، بغرض إستغلاله وإستعماله كفندق أو أجنحة فندقية.

ويتكون برج المحراب من اثني عشر طابقاً سكنياً على عدد 372 (ثلاثمائة و اثنين وسبعين) وحدة سكنية فندقية وتبدأ الأدوار السكنية من الطابق الثاني عشر وحتى الطابق الثالث والعشرين ، بالإضافة إلى مكان مخصص كمواقف لعدد 10 (عشرة) سيارات ، وكامل المساحات الواقعة أسفل هذه الأدوار السكنية ، ومساحات خدمية أخرى لكل من المطبخ والمغسلة والمطاعم.



تقرير الرقابة الشرعية

شركة منشآت للمشاريع العقارية

تقرير الرقابة الشرعية

عن معاملات وعمليات شركة منشآت للمشاريع العقارية
في السنة المالية المنتهية في 2012/12/31 للعرض علي الجمعية العمومية للشركة

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام علي أشرف المرسلين، سيدنا محمد وعلى آله وأصحابه أجمعين ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين.

إلي مساهمي شركة منشآت للمشاريع العقارية ،،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

لقد راقبنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات والتطبيقات التي طرحتها الشركة خلال الفترة، وقمنا بالمراقبة الشرعية الواجبة لإبداء الرأي في شأن مدي التزام الشركة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

إن مسئولية التأكد من أن الشركة تعمل وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية تقع علي الإدارة، أما مسئوليتنا فتنحصر في إبداء رأي مستقل بناءً علي مراقبتنا لعمليات الشركة، وفي إعداد تقرير لكم.

لقد قمنا بمراقبتنا التي اشتملت علي فحص التوثيق والإجراءات المتبعة من الشركة علي أساس اختيار كل نوع من أنواع العمليات.

لقد قمنا بتخطيط وتنفيذ مراقبتنا من أجل الحصول علي جميع المعلومات والتفسيرات التي اعتبرناها ضرورية لتزويدنا بأدلة تكفي لإعطاء تأكيد معقول بأن الشركة لم تخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

وفي رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2012/12/31 التي اطلعنا عليها تمت وفقاً لأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

وختاماً نسأل الله العلي القدير أن يوفقنا جميعاً وأن يسدد خطانا، إنه سميع قريب مجيب الدعاء.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته



د.أنور عبد السلام شعيب
المراقب الشرعي



البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2012

- تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
- بيان الدخل المجمع
- بيان الدخل الشامل المجمع
- بيان المركز المالي المجمع
- بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع
- بيان التدفقات النقدية المجمع
- إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة



د. سعود الحميدي وشركاه

محاسبون قانونيون

ص. ب 1486، الصفاة 13015 الكويت

منطقة الشرق، شارع عمر بن الخطاب

بناية الشوافات، مدخل 5، الدور الأول

تلفون: 22442333 – 22443222

فاكس: 22461225 (+965)

www.bakertillykuwait.com

العيان والعيسى وشركاهم
إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون

صندوق بريد رقم 74 الصفاة

الكويت الصفاة 13001 ساحة الصفاة

برج بيتك الطابق 18-21 - شارع أحمد الجابر

هاتف: 22452880 – 22955000 - فاكس: 22456419

kuwait@kw.ey.com

www.ey.com/me

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة مساهمي

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة)

• تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة») وشركاتها التابعة («المجموعة») والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2012 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والمعلومات الإيضاحية الأخرى.

• مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

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

• مسؤولية مراقبي الحسابات

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

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

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





• الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2012 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

• تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

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

د. سعود حمد الحميدي

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

وليد عبد الله العصيمي

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

28 مارس 2013

الكويت

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

2011	2012	إيضاحات
13,066,749	19,675,179	إيرادات
		تكاليف الإيرادات
(7,034,091)	(8,605,257)	- تكاليف عمليات
(7,087,027)	(6,852,040)	6 - إطفاء عقار مستأجر
(14,121,118)	(15,457,297)	
(1,054,369)	4,217,882	ربح (خسارة) العمليات
296,461	-	عمولة مبيعات
944,310	1,069,034	10 أتعاب إدارة
(994,703)	281,224	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	109,117	ربح بيع موجودات مالية متاحة للبيع
413,218	4,114,684	9 ربح من عقارات استثمارية
159,794	9,783	إيرادات تمويل
393,338	336,240	إيرادات توزيعات أرباح
194,844	400,462	إيرادات أخرى
(1,019,541)	(1,866,644)	8 خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(3,821,800)	4,967,171	6 رد انخفاض قيمة (انخفاض قيمة) عقار مستأجر
(1,105,745)	1,148,839	10 تخفيض خسارة انخفاض قيمة (انخفاض قيمة) مدينين
(3,319,452)	(3,195,039)	مصروفات عمومية وإدارية
(295,788)	(324,432)	استهلاك وإطفاء
(2,448,683)	-	انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
(4,038,812)	(1,854,337)	تكاليف تمويل
776,678	(969,067)	(خسارة) ربح تحويل عملات أجنبية
(106,655)	1,744,422	7 حصة في نتائج شركات زميلة
(15,026,905)	10,189,339	4 ربح (خسارة) السنة قبل ضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
-	(258,046)	ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	(103,218)	الزكاة
-	(60,000)	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(15,026,905)	9,768,075	
		الخاصة بـ
(13,642,036)	9,833,784	مساهمي الشركة الأم
(1,384,869)	(65,709)	الحصص غير المسيطرة
(15,026,905)	9,768,075	ربح (خسارة) السنة
(42) فلس	31 فلس	5 ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

2011	2012	إيضاحات
(15,026,905)	9,768,075	ربح (خسارة) السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى
		موجودات مالية متاحة للبيع:
(1,119,460)	(621,706)	- إجمالي الحركة في التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
1,019,541	1,866,644	8 - خسارة انخفاض القيمة المحولة إلى بيان الدخل المجمع
(25,211)	-	7 - حصة في خسائر شاملة أخرى لشركات زميلة
-	632,176	إعادة تقييم عقار مستأجر
(37,368)	178,815	فروق تحويل عملات أجنبية من ترجمة عمليات أجنبية
(162,498)	2,055,929	إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة
(15,189,403)	11,824,004	إجمالي الإيرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
		الخاصة بـ :
(13,812,638)	11,785,401	مساهمي الشركة الأم
(1,376,765)	38,603	الحصص غير المسيطرة
(15,189,403)	11,824,004	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

2011	2012	إيضاحات	الموجودات
			موجودات غير متداولة
672,537	1,009,635		عقار ومعدات
119,910,693	118,658,000	6	عقار مستأجر
5,460,209	7,009,123	7	استثمار في شركات زميلة
7,723,795	7,014,114	8	موجودات مالية متاحة للبيع
38,945,433	38,174,020	9	عقارات استثمارية
1,040,210	—	10	مبالغ مستحق من أطراف ذات علاقة
173,752,877	171,864,892		
			موجودات متداولة
152,201	433,425	10	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,019,921	3,082,735	11	مدينون ومدفوعات مقدماً
16,212,681	21,009,301	10	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة
84,149	85,256		مدينو وكالة
8,468,922	17,342,751		أرصدة لدى البنوك ونقد
26,937,874	41,953,468		
200,690,751	213,818,360		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	12	رأس المال
12,400,000	12,400,000		علاوة إصدار أسهم
8,854,013	8,854,013	12	احتياطي قانوني
4,427,007	4,427,007	12	احتياطي اختياري
(972,634)	272,304		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
—	632,176		احتياطي إعادة تقييم
(393,180)	(318,677)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(30,817,765)	(20,983,981)		خسائر متراكمة
25,697,441	37,482,842		حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
(415,174)	4,254,372		الحصص غير المسيطرة
25,282,267	41,737,214		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
1,638,474	1,656,758	13	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
5,958,039	5,342,329	14	دائنون ومصروفات مستحقة
16,108,009	8,594,451	10	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
230,649	297,443		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
23,935,171	15,890,981		
			مطلوبات متداولة
75,220,216	76,879,090	15	دائنو مرابحة
71,786	68,067	13	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
46,046,711	41,037,213	14	دائنون ومصروفات مستحقة
30,134,600	38,205,795	10	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
151,473,313	156,190,165		
175,408,484	172,081,146		
200,690,751	213,818,360		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات



حمد محمد العتيقي

نائب رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي الفرعي	خسائر متراكمة	احتياطي تحويل عملات أجنبية	احتياطي إعادة تقييم	التغيرات التراكمية في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
25,282,267	(415,174)	25,697,441	(30,817,765)	(393,180)	-	(972,634)	4,427,007	8,854,013	12,400,000	32,200,000
9,768,075	(65,709)	9,833,784	9,833,784	-	-	-	-	-	-	-
2,055,929	104,312	1,951,617	-	74,503	632,176	1,244,938	-	-	-	-
11,824,004	38,603	11,785,400	9,833,783	74,503	632,176	1,244,938	-	-	-	-
4,630,943	4,630,943	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41,737,214	4,254,372	37,482,841	(20,983,982)	(318,677)	632,176	272,304	4,427,007	8,854,013	12,400,000	32,200,000
40,871,670	1,361,591	39,510,079	(17,175,729)	(322,497)	-	(872,715)	4,427,007	8,854,013	12,400,000	32,200,000
(15,026,905)	(1,384,869)	(13,642,036)	(13,642,036)	-	-	-	-	-	-	-
(162,498)	8,104	(170,602)	-	(70,683)	-	(99,919)	-	-	-	-
(15,189,403)	(1,376,765)	(13,812,638)	(13,642,036)	(70,683)	-	(99,919)	-	-	-	-
(400,000)	(400,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25,282,267	(415,174)	25,697,441	(30,817,765)	(393,180)	-	(972,634)	4,427,007	8,854,013	12,400,000	32,200,000

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012
(جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

2011	2012	إيضاحات	أنشطة العمليات
(15,026,905)	9,768,074		ربح (خسارة) السنة
			تعديلات لـ:
295,788	324,432		استهلاك
7,087,027	6,852,040	6	إطفاء
106,655	(1,744,422)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
1,105,745	(1,148,839)	11	انخفاض قيمة مدينين
(776,678)	969,067		ربح (خسارة) تحويل عملات أجنبية
(159,794)	(9,783)		إيرادات تمويل
(393,338)	(336,240)		إيرادات توزيعات أرباح
1,019,541	1,866,644		انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
3,821,800	(4,967,171)	6	(رد انخفاض قيمة) خسارة انخفاض قيمة عقار مستأجر
2,448,683	-		انخفاض قيمة موجودات غير ملموسة
994,703	(281,224)		(أرباح) خسائر غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(109,117)		أرباح محققة من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
227,610	(1,563,430)	9	التغير في القيمة العادلة لعقارات استثمارية
3,789,022	1,854,337		تكاليف تمويل
-	103,218		زكاة
-	258,046		ضريبة دعم العمالة الوطنية
-	60,000		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
75,330	74,587		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
4,615,189	11,970,220		التغيرات في رأس المال العامل:
(1,509,172)	2,018,242		مبالغ مستحقة من/إلى أطراف ذات علاقة
(514,662)	(883,042)		مدينون ومدفوعات مقدما
2,843,783	(1,415,529)		دائنون ومصروفات مستحقة
5,435,138	11,689,890		النقد الناتج من العمليات
(1,919)	(7,793)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
(312,555)	(195,463)		تكاليف تمويل مدفوعة
5,120,664	11,486,635		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
			أنشطة الاستثمار
(34,866)	-		صافي الحركة في موجودات غير ملموسة
(417,989)	(824,338)		شراء عقار ومعدات
-	162,809		المحصل من بيع عقار ومعدات
290,480	-		صافي الحركة في عقار مستأجر
167,339	348,053		المحصل من بيع موجودات مالية متاحة للبيع
(2,553,482)	(3,176,365)	9	إضافات إلى عقار استثماري
-	294,193	9	بيع عقار استثماري
(896,220)	-		صافي الحركة في موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	(1,107)		صافي الحركة في مديني وكالة
159,794	9,783		إيرادات تمويل مستلمة
393,338	336,240		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
(2,891,606)	(2,850,732)		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
(400,000)	-		توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة
(400,000)	-		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
(52,098)	237,926		تعديل ترجمة عملات أجنبية
1,776,960	8,873,829		الزيادة في النقد والنقد المعادل
6,691,962	8,468,922		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
8,468,922	17,342,751	12	النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 20 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

1 - معلومات الشركة

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك. (مقفلة) («الشركة») هي شركة مساهمة كويتية، تم تأسيسها في الكويت، وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. تأسست الشركة بتاريخ 8 أبريل 2003 وفقاً للنظام الأساسي للشركة الموثق بإدارة التسجيل والتوثيق العقاري في وزارة العدل تحت رقم 1416 جلد 1. يقع المكتب المسجل للشركة في ص.ب 1393 دسمان - 15464 - الكويت. تقوم الشركة بأنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة هي شركة تابعة لمجموعة عارف الاستثمارية ش.م.ك. (مقفلة) («عارف») («الشركة الأم»)، وهي شركة مساهمة كويتية، تم تأسيسها في الكويت، وهي شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي («الشركة الأم الكبرى»)، وهي بنك إسلامي مسجل لدى بنك الكويت المركزي، وأسهمه مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تمتلك عارف وشركة صكوك القابضة ش.م.ك. (مقفلة) («صكوك») ما نسبته 25.24 % و 27.67 % من حصة ملكية الشركة على الترتيب. في 27 ديسمبر 2012، قامت شركة صكوك بشراء أسهمها («أسهم الخزينة») من سوق الكويت للأوراق المالية. كنتيجة لذلك، ارتفعت حصة الملكية الفعلية لعارف في شركة صكوك من 48.88 % إلى 50.62 % استناداً إلى صافي رأس المال المصدر (بالصافي من أسهم الخزينة). كنتيجة لتحويل شركة صكوك إلى شركة تابعة لعارف، ازدادت حصة ملكية عارف في الشركة إلى 52.91 %، ما يعطيها سيطرة غير مباشرة على الشركة. تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة وشركاتها التابعة («المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 28 مارس 2013 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية لمساهمي الشركة. إن الجمعية العمومية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

تتمثل الأغراض الأساسية للمجموعة في تملك وبيع وشراء العقارات وتطويرها لحسابها الخاص سواء داخل أو خارج الكويت وإدارة العقارات نيابة عن أطراف أخرى. كما تستغل المجموعة فوائض الأموال باستثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل مديري استثمار متخصصين. ولن تقوم المجموعة بممارسة أية أعمال لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بممارسات ربوية أو تتعارض مع أحكام الشريعة الإسلامية.

تم إصدار قانون الشركات في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 («قانون الشركات») الذي تم نشره في الجريدة الرسمية بتاريخ 29 نوفمبر 2012 والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. ووفقاً للمادة رقم (2) من المرسوم، على الشركة أن توفق أوضاعها طبقاً لأحكام قانون الشركات خلال ستة أشهر اعتباراً من 29 نوفمبر 2012.

2 - المفهوم المحاسبي الأساسي

بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، تجاوزت المطلوبات المتداولة للمجموعة موجوداتها المتداولة بمبلغ 114,236,697 دينار كويتي (2011: 124,535,439 دينار كويتي). تتضمن المطلوبات المتداولة كما في 31 ديسمبر 2012 مريحة دائنة بمبلغ 38,281,877 دينار كويتي (2011: 38,089,182 دينار كويتي) وكذلك مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة بمبلغ 23,087,031 دينار كويتي (2011: 14,325,234 دينار كويتي) حيث كانت متأخرة. قامت إدارة المجموعة بإعداد البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 على مبدأ الاستمرارية استناداً إلى الأسباب التالية:

- كما في تاريخ التقارير المالية، قامت الشركة بتوقيع اتفاقية إعادة هيكلة محددة الأجل للدين مع أغلبية المقرضين والممولين الذين تأخرت التزامات الدين لهم كما في 31 ديسمبر 2012. إن خطة إعادة هيكلة الدين حالياً قيد التطبيق، وإن إدارة الشركة على ثقة من إنهاؤها بحلول منتصف 2013.

- اعتباراً من 1 يناير 2012، دخلت الشركة في اتفاقية إدارة فندق جديدة مع مشغل فنادق دولي لإدارة برج زمزم، المصنف كعقار مستأجر ضمن البيانات المالية المجمعة. بموجب اتفاقية إدارة الفندق الجديدة، يتم منح البرج بالكامل إلى مشغل الفندق بدلاً من 3 طوابق فقط مقارنة باتفاقية الإدارة القديمة. إن لهذه الحركة الاستراتيجية تأثيراً كبيراً على الاداء المالي لبرج زمزم. مقارنة مع السنة المنتهية في 31

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

ديسمبر 2011، فقد ارتفعت الإيرادات الناتجة من برج زمزم بنسبة 51 % (من 13,066,749 دينار كويتي إلى 19,675,179 دينار كويتي) وتغير صافي مساهمات برج زمزم من خسارة بمبلغ 1,054,369 دينار كويتي إلى ربح بمبلغ 4,217,882 دينار كويتي.

• خلال 2012، وقعت الشركة اتفاقية تمويل جديدة مع مؤسسة مالية إسلامية، الأمر الذي مكن الشركة من إتمام إنشاء مشروع القبلية، الذي تتم محاسبته حالياً كعقار استثماري قيد الإنشاء. وقعت الشركة اتفاقية شروط تجارية مع مشغل فنادق دولي، ويعمل الطرفان على إتمام مشروع القبلية في المملكة العربية السعودية. يُتوقع أن يتم تشغيل المشروع بحلول نهاية 2013. إن الإيرادات المتوقعة سوف تعطي تدفقات نقدية إضافية للشركة لتحسين مركزها المالي.

في حالة عدم استخدام مبدأ الاستمرارية، سوف يتم عمل التعديلات المتعلقة باسترداد مبالغ الأصل المسجلة أو مبالغ المطلوبات لكي تعكس حقيقة بأنه من الممكن أن يطلب من المجموعة تحقق موجوداتها وسداد التزاماتها بخلاف السياق العادي للأعمال بالمبالغ المختلفة عن تلك المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة.

3 - السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادر عن مجلس معايير المحاسبة الدولي، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

أساس القياس

تعد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتتضمن قياس العقار المؤجر المدرج بالقيمة العادلة والموجودات المالية المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية وعملة العرض للشركة الأم.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة وشركاتها التابعة («المجموعة») كما في 31 ديسمبر 2012. إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة، وتوجد السيطرة عندما يكون للشركة القدرة على التحكم - بطريقة مباشرة أو غير مباشرة - في السياسات المالية والتشغيلية للشركة لكي تستفيد من أنشطتها.

يتم تجميع الشركات التابعة بالكامل منذ تاريخ الحياة وهو تاريخ انتقال السيطرة إلى المجموعة ويستمر التجميع حتى تاريخ توقف تلك السيطرة. يتم إعداد البيانات المالية للشركات التابعة لنفس السنة المالية للشركة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة. يتم استبعاد كافة الأرصدة والمعاملات فيما بين المجموعة وأية أرباح وأرباح وخسائر غير محققة ناتجة من التعاملات عند التجميع.

تمثل الحصص غير المسيطرة صافي الموجودات (باستثناء الشهرة) لشركات تابعة لمجموعة لا تتعلق بشكل مباشر أو غير مباشر بمساهمي الشركة. تعرض حقوق الملكية وصافي الإيرادات المتعلقة بالحصص غير المسيطرة بصورة منفصلة في بيان المركز المالي المجموع وبيان الدخل المجموع وبيان الدخل الشامل المجموع وبيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع.

إن الخسائر ضمن شركة تابعة تتعلق بالحصص غير المسيطرة حتى في حالة أن هذه النتائج ضمن رصيد عجز.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، مع عدم فقدان السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها:

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

تتضمن البيانات المالية المجمعة المالية للشركة وشركاتها التابعة كما هو مبين أدناه:-

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2011	2012		
				محتفظ بها مباشرة:
أنشطة المقاولات والخدمات العقارية	100 %	100 %	المملكة العربية السعودية	شركة منشآت للمشاريع والمقاولات المحدودة
شركة عقارية	100 %	100 %	الكويت	شركة مركز الريادة المالي العقارية ذ.م.م.
شركة عقارية	100 %	100 %	الكويت	شركة الواحة العالمية للمشاريع العقارية ش.م.ك.
شركة قابضة	60 %	60 %	الكويت	شركة ماس القابضة ش.م.ك. (مقفلة) («ماس القابضة»)
أنشطة عقارية	-	40 %	الكويت	شركة محاصة الصفوة
				محتفظ بها من شركة ماس القابضة
أنشطة التجارة العامة والمقاولات	98 %	98 %	الكويت	شركة ماس العالمية للتجارة العامة والمقاولات ذ.م.م. («ماس العالمية»)
دعاية وإعلان	98 %	98 %	الكويت	شركة ماس كوم للدعاية والإعلان ذ.م.م. #
				محتفظ بها من شركة ماس العالمية
خدمات السياحة والحج والعمرة	100 %	-	تركيا	Korfez Uluslararası Turizm Ve Pazarlama Ticaret LTD Sti W.L.L ##
إدارة مشاريع عقارية	100 %	100 %	مصر	شركة ماس العالمية مصر ذ.م.م.
إدارة مشاريع عقارية	99.5 %	99.5 %	المملكة العربية السعودية	شركة ماس الأولى ذ.م.م.

- خلال السنة، قامت الشركة مع مستثمرين اثنين، شركة محاصة برج بكة وشركة المحراب العقارية (المحراب)، بتشكيل شركة محاصة تحمل اسم شركة محاصة الصفوة، وذلك من خلال تحويل حصة ملكيتها في أحد العقارات الاستثمارية إلى شركة محاصة الصفوة، بالقيمة العادلة التي تم تقييمها من قبل مقيم عقاري مستقل. تم تشكيل شركة محاصة الصفوة لتسوية المستحقات الدائنة من قبل شركة محاصة بكة والمحراب. على الرغم من أن الشركة تملك أقل من 50 % من حصص الملكية في شركة محاصة الصفوة، بموجب اتفاقية شركة المحاصة، إلا أنه تم تعيين الشركة كمدير لشركة المحاصة، وتملك السيطرة على أنشطة شركة محاصة الصفوة، وبالتالي، تم تجميع شركة محاصة الصفوة في دفاترها.

إن هذه الشركة التابعة تحت التصفية ويتم حالياً إنهاء الإجراءات القانونية للتصفية كما في تاريخ التقارير المالية. إن أنشطة هذه الشركة التابعة ليست ذات أهمية للمجموعة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

تم تصفية هذه الشركة التابعة خلال السنة. بما أن الشركة التابعة ليست ذات أهمية للمجموعة، لم يتم عمل أي إفصاحات إضافية في هذه البيانات المالية المجمعة.

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة السابقة باستثناء تطبيق معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية المعدلة التالية خلال السنة:

– معيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل (تعديل) – استرداد الموجودات الأساسية (يسري في 1 يناير 2012)

وضع التعديل تحديد الضرائب المؤجلة على العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها وفقاً للقيمة العادلة ويطرح افتراض أن الضرائب المؤجلة على العقارات الاستثمارية التي يتم قياسها باستخدام نموذج القيمة العادلة في معيار المحاسبة الدولي 40: العقارات الاستثمارية ينبغي تحديدها على أساس أن القيمة الدفترية لهذه الاستثمارات سوف يتم استردادها من خلال البيع. كما يتطلب التعديل أن يتم دائماً قياس الضرائب المؤجلة على الموجودات غير المستهلكة التي يتم قياسها باستخدام نموذج إعادة التقييم في معيار المحاسبة الدولي 16 على أساس بيع الأصل. إن التعديل ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة أو الإفصاحات المتعلقة به.

– المعيار الدولي للتقارير المالية 3: دمج الأعمال (تعديل) (يسري في 1 يوليو 2011)

لقد تم تعديل خيارات القياس المتوفرة للحصص غير المسيطرة. إن بنود الحصص غير المسيطرة التي تمثل حصة الملكية الحالية التي تعطي مالكيها الحق في حصة نسبية في صافي الموجودات عند التصفية هي فقط التي يتم قياسها إما بقيمتها العادلة أو بالحصة النسبية في أدوات الملكية الحالية لصافي الموجودات المحددة للشركة المشتراة. ويتم قياس كافة البنود الأخرى بقيمتها العادلة في تاريخ الحيازة. إن هذا التعديل ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة أو إفصاحاتها.

– المعيار الدولي للتقارير المالية 7: الأدوات المالية: الإفصاحات – متطلبات الإفصاحات المحسنة للاستبعاد (يسري في 1 يوليو 2011)

يتطلب التعديل إفصاحات إضافية حول الموجودات المالية التي تم تحويلها ولكن لم يتم استبعادها لكي يتمكن مستخدمو البيانات المالية للمجموعة من إدراك العلاقة بين تلك الموجودات التي لم يتم استبعادها والمطلوبات المرتبطة بها. إضافة إلى ذلك، يتطلب التعديل إفصاحات حول استمرار السيطرة على الموجودات المستبعدة حتى يتمكن مستخدمو البيانات المالية من تقييم طبيعة استمرار المجموعة في السيطرة على تلك الموجودات المستبعدة والمخاطر المرتبطة بها. إن المجموعة ليس لديها موجودات لها هذه السمات، ولذلك ليس له تأثير على عرض البيانات المالية المجمعة.

معايير صادرة ولكن لم تسري بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. تنوي المجموعة تطبيق هذه المعايير، إن كانت تطبق، عند سريانها.

– معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية – عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى (تعديل) (يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012)

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 طريقة تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») كأرباح أو خسائر في فترة مستقبلية بصورة منفصلة عن البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. يؤثر التعديل على العرض فقط وليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

– معيار المحاسبة الدولي 27: البيانات المالية المستقلة (تعديل) (يسري للفترة السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

نتيجة لتطبيق كل من المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة والمعيار الدولي للتقارير المالية 12: الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى الجديدين، ما يتبقى من معيار المحاسبة الدولي 27 يقتصر على المحاسبة عن الشركات التابعة والشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المستقلة. لا تقوم المجموعة بعرض بيانات مالية مستقلة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

- معيار المحاسبة الدولي 28: الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة (معدل كما في 2011)

نتيجة لتطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 11 الترتيبات المشتركة والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى الجديدين تم إعادة تسمية معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة ليصبح معيار المحاسبة الدولي 28 الاستثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة والذي يبين تطبيق طريقة حقوق الملكية على الاستثمارات في شركات المحاصة بالإضافة إلى الشركات الزميلة. يسري هذا التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013.

- معيار المحاسبة الدولي 32 مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات) (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

توضح هذه التعديلات المقصود بـ «لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة». توضح التعديلات أيضاً تطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 معايير المقاصة حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. ليس من المتوقع أن يكون لهذه التعديلات تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الإفصاحات - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديلات) (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

تتطلب هذه التعديلات من المنشأة أن تقوم بالإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق المقاصة والترتيبات ذات الصلة (مثل اتفاقيات الضمان). إن هذه الإفصاحات تقدم للمستخدمين معلومات قد تكون مفيدة في تقييم تأثير ترتيبات المقاصة على المركز المالي للمنشأة. إن الإفصاحات الجديدة مطلوبة لكافة الأدوات المالية المحققة والتي تم مقاصتها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض. تسري الإفصاحات أيضاً على الأدوات المالية المحققة والتي تخضع لترتيب مقاصة أساسي ملزم أو ترتيب مماثل بغض النظر عن إجراء المقاصة وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 32. إن هذه التعديلات لن يكون لها تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية: التصنيف والقياس (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015)

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من مشروع مجلس معايير المحاسبة الدولية لاستبدال معيار المحاسبة الدولي رقم 39 ويسري على تصنيف وقياس الموجودات المالية والمطلوبات المالية كما هو محدد في معيار المحاسبة الدولي رقم 39. كان المعيار يسري مبدئياً على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013، ولكن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 بخصوص تاريخ السريان الإلزامي للمعيار والإفصاحات الانتقالية والتي صدرت في ديسمبر 2011 غيرت تاريخ السريان الإلزامي إلى 1 يناير 2015. يقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية في مراحل لاحقة بمعالجة محاسبة التغطية وانخفاض قيمة الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة، ولكن لن يكون له تأثير على تصنيف وقياسات المطلوبات المالية. سوف تقوم المجموعة بتحديد التأثير فيما يتعلق بالمرحلة الأخرى، عند إصدار المعيار النهائي متضمناً كافة المراحل.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 10: البيانات المالية المجمعة (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

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

يطرح المعيار الدولي للتقارير المالية 10 نموذج رقابة ينطبق على كافة الشركات بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. سوف تتطلب التغييرات المطروحة من خلال المعيار الدولي للتقارير المالية 10 من الإدارة أن تقوم بممارسة أحكاماً هامة لتحديد الشركات التي تسيطر عليها، وبالتالي يتعين تجميعها من قبل الشركة الأم بالمقارنة بالمتطلبات التي كانت في معيار المحاسبة الدولي 27. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 10 على البيانات المالية المجمعة.

- المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 11 محل معيار المحاسبة الدولي 31 حصص في شركات محاصة وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 13 - المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة - المساهمات غير النقدية من شركات المحاصة. يستبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 11 خيار المحاسبة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

عن المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام التجميع النسبي. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. تعمل المجموعة على تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 11 على البيانات المالية المجمعة.

– المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن الحصص في الشركات الأخرى (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

يتضمن المعيار الدولي للتقارير المالية 12 كافة الإفصاحات الموجودة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 27 التي تتعلق بالبيانات المالية المجمعة وكذلك كافة الإفصاحات المتضمنة سابقاً في معيار المحاسبة الدولي 31 ومعيار المحاسبة 28. تتعلق هذه الإفصاحات بحصص المنشأة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والمنشآت الهيكلية. ويوجد هناك أيضاً عدد من الإفصاحات الجديدة المطلوبة، ولكن ليس له تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

– المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013)

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 مصدراً واحداً للإرشادات حول المعايير الدولية للتقارير المالية لكافة قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 توقيت ضرورة استخدام الشركة للقيمة العادلة، ولكن يقدم المعيار إرشادات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية عندما يكون من الضروري تحديد القيمة العادلة أو عندما يسمح بتطبيقها. تقوم المجموعة حالياً بتقييم الأثر الذي سينتج عن هذا المعيار على المركز والأداء المالي. سوف يتم إجراء إفصاحات إضافية في البيانات المالية المجمعة عندما تسري هذه المعايير.

التحسينات السنوية مايو 2012

– معيار المحاسبة الدولي 1: عرض البيانات المالية

يوضح التحسين الفرق بين معلومات المقارنة الإضافية الاختيارية وبين الحد الأدنى من معلومات المقارنة المطلوبة. عموماً، يكون الحد الأدنى لمعلومات المقارنة المطلوبة هو للفترة السابقة.

– معيار المحاسبة الدولي 16 العقار والآلات والمعدات

يوضح التعديل أن قطع الغيار الرئيسية ومعدات الخدمة التي تستوفي تعريف العقار والآلات والمعدات لا تعتبر ضمن البضاعة.

معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية، العرض

يوضح التحسين أن ضرائب الدخل التي تنشأ عن توزيعات إلى المساهمين، إنما يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل.

– معيار المحاسبة الدولي 34 التقارير المالية المرحلية

يحدد التعديل متطلبات الإفصاح لإجمالي موجودات القطاع مع إجمالي مطلوبات القطاع في البيانات المالية المرحلية. إن هذا التوضيح يضمن أن تكون الإفصاحات المرحلية متطابقة مع الإفصاحات السنوية.

تسري هذه التحسينات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013، وليس من المتوقع أن يكون لها أي تأثير على المجموعة باستثناء بعض التحسينات على الإفصاحات.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوقة بها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم باستثناء الخصومات و التخفيضات. تقوم المجموعة بتقييم إيراداتها مقابل معايير معينة لتحديد ما إذا كانت تعمل بصورة أساسية عن نفسها أو كوكيل. وانتهت المجموعة إلى أنها تعمل على أنها شركة أساسية تعمل عن نفسها في جميع ترتيبات إيراداتها. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب توفرها قبل تحقق الإيرادات. تمثل الإيرادات إيرادات تأجير وقيمة البضاعة الصادر بها فواتير والخدمات المقدمة من قبل المجموعة من خدمات الضيافة. تتحقق إيرادات التمويل على أساس نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى صافي الرصيد القائم.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

تتحقق إيرادات أتعاب المشاريع والاكنتاب وأتعاب الإدارة عند اكتسابها فور تقديم هذه الخدمات وفقاً لعقود الخدمات. تتحقق إيرادات العمولة عند إتمام اتفاقية المبيعات. يتحقق إيراد توزيعات أرباح الأسهم عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح. يتحقق ربح (خسارة) بيع العقارات الاستثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل الذي يستغرق فترة أساسية من الوقت لكي يصبح جاهزاً للاستخدام المعد له أو البيع كجزء من تكاليف هذا الأصل. يتم إيقاف رسملة تكاليف التمويل عندما يتم الانتهاء بشكل رئيسي من كافة الأنشطة اللازمة لتجهيز الأصل للغرض المعد من أجله أو بيعه. تتحقق تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في فترة تكبدها.

الضرائب

ضريبة دعم العمالة الوطنية
تحتسب المجموعة ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لعام 2000 وقرار وزير المالية رقم 24 لعام 2006 بنسبة 2.5 % من الربح الخاضع للضريبة للفترة. وفقاً للقانون، تم خصم الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب المجموعة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1 % وفقاً للحساب المعدل استناداً إلى قرار أعضاء مجلس إدارة المؤسسة الذي ينص على أنه يجب استبعاد الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الزكاة

يتم احتساب الزكاة بنسبة 1 % من أرباح المجموعة وفقاً لقرار وزير المالية رقم 2007/58 اعتباراً من 10 ديسمبر 2007.

ضريبة الشركات التابعة الخارجية

يتم احتساب ضريبة الشركات التابعة الخارجية على أساس معدلات الضرائب المطبقة ووفقاً للقوانين والأنظمة والتعليمات السارية في البلدان التي تعمل فيها هذه الشركات التابعة.

دمج الأعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن دمج الأعمال باستخدام طريقة الحيازة المحاسبية. تقاس تكلفة الحيازة وفقاً لمجموع المقابل المحول، ويقاس بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة وقيمة أي حصص غير مسيطرة في الشركة المشتراة. بالنسبة لكل عملية دمج أعمال، تقوم المجموعة باختيار ما إذا كانت ستقيس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة كمصروف ويتم إدراجها ضمن المصروفات الإدارية.

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيازة. إن التغيرات اللاحقة في القيمة العادلة للمقابل المحتمل الذي من المقرر أن يكون أصل أو التزام، سوف يتم إدراجها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 إما في الأرباح أو الخسائر أو في إيرادات شاملة أخرى. عند تصنيف المقابل المحتمل كحقوق ملكية، لا يعاد قياسه حتى يتم تسويته نهائياً ضمن حقوق الملكية. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً لمعيار التقارير المالية الدولي المناسب.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة تكلفة دمج الأعمال عن حصة المجموعة في صافي القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات والمطلوبات المحتملة المحددة للشركة المشتراة. إذا كانت الحيازة أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة ضمن الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، تقاس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيازة، إلى كل وحدة من وحدات إنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة التي تم حيازتها إلى الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزءاً من العمليات بداخل الوحدة، يتم إدراج الشهرة المرتبطة بالعمليات المستبعدة في القيمة الدفترية للعمليات عند تحديد الربح أو الخسارة الناتجة عن استبعاد العمليات. يتم قياس الشهرة المستبعدة في هذه الحالة على أساس القيم النسبية للعمليات المستبعدة والجزء المحتفظ به من وحدة إنتاج النقد.

عقار ومعدات

يُدرج العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/ أو خسائر متراكمة لانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات الأخرى كما يلي:

• أثاث وتركيبات	من 3 إلى 5 سنوات
• معدات وحاسبات	من 3 إلى 4 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغيرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. فإذا ما ظهرت مثل تلك المؤشرات وعندما تكون القيمة الدفترية مسجلة بأكثر من مبالغها المقدرة والممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى مبالغها الممكن استردادها التي تمثل القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع وقيمتها قيد الاستخدام أيهما أكبر.

يتم رسملة المصروفات المتكبدة لاستبدال بند من بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للبند المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تزيد فقط عن المنافع الاقتصادية المستقبلية لبند العقار والمعدات المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجمع كمصروف عند تكبدها.

إن بند العقار والمعدات وأي جزء جوهري مسجل مبدئياً يتم عدم تحقيقه عند البيع أو عند عدم توقع منافع اقتصادية مستقبلية من استخدامه أو بيعه. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة عن استبعاد الأصل (المحتسبة بالفرق بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل) في بيان الدخل المجمع عن استبعاد الأصل.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

التأجير

يتم تحديد ما إذا كان ترتيب معين مؤجر أو يحتوي على إيجار على أساس طبيعة هذا الترتيب في تاريخ بدء التأجير: تقدير ما إذا كان إنجاز العقد يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة موجودات معينة أو أن الترتيب يحول الحق في استخدام الأصل حتى في حالة أن الحق غير مذكور صراحة في الترتيب.

- عقود التأجير حيث تكون المجموعة مستأجر

إن عقود التأجير التمويلي التي تنقل للمجموعة كافة المخاطر والمزايا التي تماثل ملكية البند المؤجر يتم رسملتها في بداية عقد التأجير بالقيمة العادلة للأصل المؤجر، وإذا كانت أقل، فإنه يتم رسملتها بالقيمة الحالية للحد الأدنى من دفعات التأجير. يتم توزيع مدفوعات التأجير بين مصروفات التمويل وخفض التزام التأجير بحيث تحقق معدل ثابت من الفائدة على الرصيد المتبقي من الالتزام. تحمل مصروفات التمويل مباشرة في بيان الدخل المجموع.

يتم استهلاك الموجودات المؤجرة المرسلة على مدى العمر الإنتاجي للأصل أو فترة التأجير أيهما أقصر. يطفأ العقار المستأجر على مدى فترة 19.5 سنة، ناقصاً أي انخفاض في القيمة متراكم.

يتم تسجيل مدفوعات التأجير التشغيلي كمصروفات على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير في حالة عدم وجود تأكيد معقول أن المجموعة ستحصل على الملكية بعد نهاية فترة التأجير.

ينبغي تسجيل الزيادة في القيمة العادلة في فائض إعادة التقييم ضمن بيان الدخل الشامل المجموع. في حال كون زيادة إعادة التقييم تعكس الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فإنه يمكن تسجيلها في بيان الدخل الشامل. يتم تحميل الانخفاض في التقييم ضمن بيان الدخل الشامل، ما لم تعكس فائض إعادة تقييم حالي.

- عقود التأجير حيث تكون المجموعة مؤجر

يتم تصنيف عقود التأجير عندما لا تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا ملكية الموجودات المالية المصنفة كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المبدئية المباشرة المتكبدة بشأن التفاوض في عقود التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للأصول المؤجر وتتحقق على مدى فترة التأجير على أساس ثابت كإيرادات تأجير. يتم تسجيل الإجازات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تتحقق فيها.

استثمارات في شركات زميلة

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

وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة زميلة في بيان المركز المالي المجموع بالتكلفة زائداً تغيرات ما بعد الحيازة في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة. تدرج الشهرة المتعلقة بشركة زميلة ضمن القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بشكل منفصل لغرض تحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. عند وجود تغير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة زميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في أي تغيرات، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. إن التوزيعات المستلمة من شركة زميلة تخفض القيمة الدفترية للاستثمار. إن الأرباح غير المحققة والخسائر الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركات الزميلة لنفس تاريخ تقرير المجموعة باستخدام سياسات محاسبية مماثلة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقيق خسارة قيمة إضافية لاستثمارات المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي ما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على أن الاستثمار في الشركة الزميلة قد انخفضت قيمته. فإذا ما وجد ذلك الدليل، تقوم المجموعة باحتساب مبلغ الانخفاض في القيمة بالفرق بين القيمة الممكن استردادها للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية وتدرج هذا المبلغ ضمن «حصة في نتائج شركة زميلة» ضمن بيان الدخل المجموع.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

عند فقدان التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وإدراج أي استثمار متبقي بقيمته العادلة. يتم إدراج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقدان التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما فيها تكاليف المعاملة. تتضمن القيمة الدفترية تكلفة استبدال جزء من العقار الاستثماري الحالي وقت تكبد التكلفة فيما لو تم الوفاء بمعايير التحقق وتستثنى من ذلك تكاليف الخدمات اليومية للعقار الاستثماري. لاحقاً للتسجيل المبدئي يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة استناداً إلى تقييم مقيمي عقارات مستقلين ومسجلين بصورة منتظمة باستخدام طرق تقييم تتوافق مع طبيعة واستخدام العقار الاستثماري. تدرج الأرباح (الخسائر) الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الدخل المجموع. ومع ذلك، في حالة العقارات الاستثمارية التي لا يمكن تحقق قيمتها العادلة بصورة معقولة مدرجة بالتكلفة ناقص انخفاض القيمة المتراكمة، إن وجدت. تحصل المجموعة على تقييمات القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من مقيمين عقاريين معتمدين مستقلين، وتعتمد التقييم الأدنى من التقييمين كالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لتسجيلها في دفاترها.

يتم عدم تحقق العقارات الاستثمارية عندما يتم بيعها أو عندما يتم سحب العقار الاستثماري بصفة دائمة من الاستخدام ولا يتوقع أي منافع اقتصادية مستقبلية من بيعه. إن أي أرباح أو (خسائر) من استبعاد أو بيع العقار الاستثماري يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع في سنة الاستبعاد أو البيع.

تتم التحويلات إلى أو من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغير في الاستخدام. بالنسبة للتحويل من عقار للاستثمار إلى عقار يشغله المالك فإن التكلفة المعتمدة للعقار بالنسبة للمحاسبة اللاحقة تكون قيمة العقار الدفترية في تاريخ التغيير في الاستعمال. إذا كان العقار الذي تشغله المجموعة كمالك فإن العقار المشغول يصبح عقاراً للاستثمار وتقوم المجموعة بالمحاسبة عن هذا العقار وفقاً للسياسة المنصوص عليها للعقار والآلات والمعدات حتى تاريخ التغيير في الاستخدام.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبدئي والقياس

يتم تصنيف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كـ «موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» أو «قروض ومدينين» أو «موجودات مالية متاحة للبيع». تحدد المجموعة تصنيف الموجودات والمطلوبات المالية عند التحقق المبدئي.

يتم تحقق كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً التكاليف المتعلقة مباشرة بالمعاملة إذا كانت الاستثمارات غير مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

إن مشتريات أو مبيعات الموجودات المالية التي تتطلب تسليم الأصل ضمن النطاق الزمني المحدد عموماً من خلال القوانين أو الأعراف السائدة في السوق (الطريقة المعتادة)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

تتضمن الموجودات المالية للمجموعة الأرصدة لدى البنوك والنقد والمدينين ومديني الوكالة والموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر والموجودات المالية المتاحة للبيع.

القياس اللاحق

يستند القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كالتالي:

- مدينون

وهي موجودات مالية غير مشتقة ذات دفعات ثابتة أو يمكن تحديدها وهي غير مسعرة في سوق نشطة. بعد التحقق المبدئي، يتم إدراج المدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي ناقصاً مخصص أي مبالغ مشكوك في تحصيلها. تأخذ المحاسبة في الحسبان

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

عند الحيازة أي علاوة أو خصم وتتضمن تكاليف المعاملة والأتعاب والتي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يتم تقدير المبالغ المشكوك في تحصيلها عندما يعد تحصيل المبلغ بالكامل أمراً غير ممكناً. تشطب الديون المدومة عندما يصبح استردادها غير ممكناً.

- مدينو وكالة

إن استثمارات الوكالة قصيرة الأجل هي موجودات مالية منشئة من قبل المجموعة وتمثل معاملات مع شركات تابعة ذات فترة استحقاق أصلية مدتها ثلاثة أشهر أو أقل. وتدرج هذه الاستثمارات بالتكلفة المطفأة وتخضع لمخاطر كبيرة في التغير في القيمة.

- موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

تشمل الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة والموجودات المالية المصنفة، عند التحقق المبدئي، كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. تصنف الموجودات المالية كـ «محتفظ بها لأغراض المتاجرة»، إذا تم حيازتها بغرض البيع في المستقبل القريب. تدرج الأرباح أو الخسائر من الموجودات المالية المحتفظ بها لأغراض المتاجرة في بيان الدخل المجمع. تصنف الموجودات المالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في حالة إدارة هذه الموجودات وتقييم أدائها استناداً إلى القيمة العادلة الموثوق منها وفقاً لإستراتيجية الاستثمار الموثقة. تسجل توزيعات الأرباح في (خسائر) أرباح من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر «عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

كما في 31 ديسمبر 2012، لم يكن لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها للمتاجرة (2011: لا شيء).

- موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كممتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كفروض ومدينين ولا كموجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي، يتم قياس الموجودات المالية المتاحة للبيع لاحقاً بالقيمة العادلة مع إدراج الأرباح أو الخسائر كإيرادات شاملة أخرى في احتياطي التغير المتراكم في القيمة العادلة حتى يتم استبعاد تلك الموجودات المالية أو عند تحديد انخفاض في قيمتها، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الربح أو الخسارة المتراكمة المسجلة في بيان الدخل المجمع. إن الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوقة فيها يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة، إن وجدت.

عدم التحقق

لا يتم تحقق الأصل المالي (أو ما ينطبق عليه ذلك أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة) عندما:

- ينتهي الحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل.
- تحتفظ المجموعة بالحق في استلام التدفقات النقدية من الأصل ولكن بالمقابل تتحمل التزام بدفع التدفقات بالكامل دون تأخير إلى طرف ثالث بموجب ترتيب «القبض والدفع»، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما: (أ) قامت المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل (ب) لم تقم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

عندما تقوم المجموعة بتحويل الحق في استلام التدفقات النقدية من تلك الموجودات المالية وعندما تدخل المجموعة في ترتيبات القبض والدفع ولم تقم بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو تحويل السيطرة على الأصل، ويتحقق الأصل الجديد بمقدار استمرار سيطرة المجموعة على هذا الأصل. في هذه الحالة، تقوم المجموعة أيضاً بتسجيل الالتزام ذات الصلة. ويتم قياس الأصل المحول والالتزام المرتبط به على أساس يعكس الحقوق والالتزامات التي تحتفظ بها المجموعة.

عندما تأخذ السيطرة المستمرة شكل ضمان على الأصل المحول، يتم قياس مدى السيطرة بالقيمة الدفترية الأصلية للأصل والمبلغ الأقصى للمقابل الذي قد يتعين على المجموعة سداؤه أيهما أقل.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

انخفاض قيمة الموجودات المالية

يتم في تاريخ كل تقرير مالي عمل تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على أن أصل مالي محدد أو مجموعة أصول قد تنخفض قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الأصول المالية فقط إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل («حدث خسارة» متكبدة) وأن حدث الخسارة (أو الأحداث) له تأثيراً على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي أو مجموعة الأصول المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوقة منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات إلى مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأصلية أو احتمال إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير بيانات المراقبة إلى أن هناك نقص يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة مثل التغيرات في الظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

- موجودات مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بتقييم بصورة مستقلة ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض جوهري في قيمة الموجودات المالية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية. إذا قررت المجموعة أنه لا يوجد دليل موضوعي على وجود انخفاض بالنسبة للأصل المالي الذي تم تقييمه بشكل منفرد، سواء كان جوهرياً أو لا، فإن المجموعة تدرج الأصل المالي ضمن مجموعة من الموجودات المالية التي لها سمات مخاطر ائتمان ماثلة وتقوم بتقييمها بشكل مجمع لتحديد انخفاض القيمة. الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة لا تدرج ضمن التقييم المجمع لتحديد انخفاض القيمة.

إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود خسارة انخفاض القيمة، فإن مبلغ الخسارة يتم قياسه بالفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدرة (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات المالية المستقبلية المقدرة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للاستثمارات.

فيما يتعلق بالمدينين التجاريين، يتم احتساب مخصص عند وجود دليل موضوعي (مثل احتمال تعسير أو الصعاب المالية الكبيرة للمدين) على أن المجموعة لن تستطيع جمع كافة المبالغ المستحقة بموجب الشروط الأصلية للفاخرة. يتم خفض القيمة الدفترية للمدينين من خلال استخدام حساب المخصص. تشطب الديون منخفضة القيمة عند تقدير عدم إمكانية تحصيلها.

- موجودات مالية متاحة للبيع

بالنسبة للموجودات المالية المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي بأن استثمار أو مجموعة استثمارات قد تعرضت للانخفاض في القيمة.

بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كممتاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي انخفاض كبير ومتواصل في القيمة العادلة للاستثمار دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض «الكبير» مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و«متواصل» مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة الفعلية. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم قياس الخسائر المتراكمة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة هذا الأصل المالي مدرجة سابقاً في بيان الدخل المجمع ويتم شطبها من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة من الاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

المطلوبات المالية

التحقق المبدئي والقياس

تصنف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كـ «مطلوبات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» و«قروض وسلف»، حسب الضرورة. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

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

تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الدائنين والمصروفات المستحقة ودائني المراجعة.

- القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للمطلوبات المالية على تصنيفها كما يلي:

- الدائنون

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

- دائنو مريحة

يمثل دائنو المريحة المبلغ المستحق على أساس الدفع المؤجل لموجودات تم شراؤها وفقاً لترتيبات مريحة، ويتم قياسها لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الربح الفعلي. تدرج المريحة الدائنة بإجمالي المبالغ الدائنة، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم صرف الأرباح المستحقة على أساس توزيع نسبي زمني يأخذ في الاعتبار معدل الربح الخاص بها والرصيد القائم.

يتم حساب التكلفة المطفأة مع الأخذ بالحسبان لأي خصم أو علاوة من حيازة والأتعاب أو التكاليف التي تشغل جزءاً لا يتجزأ من معدل الربح الفعلي. يدرج إطفاء معدل الربح الفعلي كتكاليف تمويل ضمن بيان الدخل المجموع.

عدم تحقق المطلوبات المالية

لا يتم تحقق التزام مالي عندما يتم الإعفاء من الالتزام المحدد أو إعفاؤه أو إلغاؤه أو انتهاء صلاحية استحقاقه.

عند استبدال التزام مالي حالي بآخر من نفس المقرض بشروط مختلفة بشكل كبير، أو بتعديل شروط الالتزام المالي الحالي بشكل جوهري، يتم معاملة هذا التبديل أو التعديل كعدم تحقق للالتزام الأصلي وتحقق للالتزام الجديد، ويدرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل الشامل المجموع.

مقاصة الأدوات المالية

يتم التقاص بين الموجودات والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع فقط عند وجود حق قانوني ملزم بإجراء التقاص على المبالغ المسجلة وتتوفر النية للسداد على أساس الصافي أو استرداد الموجودات وتسديد الالتزامات في آن واحد.

القيمة العادلة للأدوات المالية

يتم تحديد القيمة العادلة للموجودات المالية المتداولة في أسواق مالية نشطة كما في تاريخ التقارير المالية بالرجوع إلى سعر السوق المعلن أو عروض أسعار المتداولين (سعر الشراء لمراكز الشراء وسعر الطلب لمراكز البيع) بدون أي خصم لتكاليف المعاملة.

بالنسبة للأدوات المالية غير المتداولة في سوق نشطة، يتم تحديد القيمة العادلة باستخدام أساليب تقييم مناسبة. يمكن أن تتضمن هذه الأساليب استخدام المعاملات الحديثة في السوق بشروط تجارية بحتة أو بالرجوع إلى القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير أو تحليل التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج تقييم أخرى. يرد في الإيضاح 19 تحليل للقيمة العادلة للأدوات المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييم بتاريخ كل فترة مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصل ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند طلب اختبار انخفاض القيمة السنوي للأصل، تقوم المجموعة بتقدير المبلغ الممكن استرداده للأصل. إن المبلغ الممكن استرداده للأصل هو القيمة العادلة للأصل أو وحدة إنتاج النقد ناقصاً تكاليف البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديدها لكل أصل على أساس إفرادي ما لم يكن الأصل منتجاً لتدفقات نقدية مستقلة على نحو كبير عن تلك التي يتم إنتاجها من الموجودات أو مجموعات الموجودات الأخرى وعندها يتم تقييم قيمتها الممكن استردادها كجزء من وحدة إنتاج النقد التي تنتمي إليها. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو الوحدة المنتجة للنقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها بتسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

الحالية باستخدام معدل خصم يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل (أو الوحدة المنتجة للنقد). عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع، يتم استخدام طريقة تقييم مناسبة. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع في فئات المصروف التي تتوافق مع وظيفة الأصل الذي انخفضت قيمته، باستثناء الأرض والمبنى الذي تم تقييمه سابقاً وتم إدراج إعادة التقييم ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. في هذه الحالة، يتم تسجيل الانخفاض في القيمة أيضاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى حد المبلغ المسجل لأي إعادة تقييم سابقة.

بالنسبة للموجودات التي لا تتضمن شهرة، يتم إجراء تقدير بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي دليل على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا الدليل، تقدر المجموعة المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة لتحديد القيمة الممكن استردادها للأصل حيث إنه قد تم إدراج آخر خسارة من انخفاض القيمة. في هذه الحالة يتم زيادة القيمة الدفترية للأصل إلى قيمته الممكن استردادها. إن مبلغ الزيادة لا يمكن أن يتجاوز القيمة الدفترية التي كان من الممكن تحديدها بالصافي بعد الاستهلاك فيما لو لم يتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة للأصل في سنوات سابقة، ويسجل هذا العكس في بيان الدخل المجمع إلا إذا كان الأصل مدرج بالمبلغ المعاد تقييمه وفي هذه الحالة يتم معاملة العكس كزيادة إعادة تقييم.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً مكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. إن استحقاق هذه المكافأة يستند عادة إلى الراتب النهائي للموظف وطول مدة الخدمة وإلى إتمام الحد الأدنى من فترة الخدمة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة.

بالنسبة لموظفيها الكويتيين، تقوم المجموعة بتقديم مساهمات إلى التأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزام المجموعة محدد بتلك المساهمات وتسجل كمصروف عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

تقوم المجموعة بعرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو أيضاً العملة الرئيسية للشركة.

- المعاملات والأرصدة

تقيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية مبدئياً من قبل شركات المجموعة بعملاتهم الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات.

كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية.

تؤخذ جميع الفروق الناتجة من تحويل البنود النقدية إلى بيان دخل كل شركة باستثناء الفروق الناتجة من القروض بالعملات الأجنبية والتي تمثل تغطية لقاء صافي الاستثمار في الشركة الأجنبية، وتؤخذ إلى الإيرادات الشاملة الأخرى حتى يتم استبعاد صافي الاستثمار حيث يتم تسجيلها في ذلك الوقت ضمن بيان الدخل المجمع. إن رسوم الضرائب والأرصدة الدائنة الخاصة بفروق أسعار الصرف حول هذه البنود النقدية تسجل أيضاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى.

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

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

- شركات المجموعة

يتم تحويل موجودات ومطلوبات العمليات الأجنبية إلى الدينار الكويتي بأسعار الصرف السائدة في تاريخ التقارير المالية، ويتم تحويل بيانات الدخل الخاصة بهم وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ المعاملات. تؤخذ كافة الفروق الناتجة عن تحويل العملات الأجنبية مباشرة إلى الإيرادات الشاملة الأخرى. عند بيع عملية أجنبية، يدرج بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلقة بتلك العملية الأجنبية ضمن بيان الدخل المجموع.

يتم معالجة الشهرة الناتجة عن حيازة عملية أجنبية وأي تعديلات للقيمة العادلة على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات الناتجة عن الحيازة كموجودات ومطلوبات عملية أجنبية ويتم تحويلها بالسعر الختامي.

موجودات بصفة الأمانة

لا تعتبر الموجودات المحتفظ بها بصفة الوكالة أو الأمانة من موجودات أو مطلوبات المجموعة وبالتالي لا يتم إدراجها ضمن هذه البيانات المالية المجمعة.

الأحداث المحتملة

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن بيان المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً. لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن المركز المالي المجموع بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة الشركة الأم وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات المالية والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات الطارئة في تاريخ البيانات المالية. لكن عدم التأكد بشأن هذه الافتراضات والتقديرات قد ينتج عنه نتائج تتطلب تعديلات مادية في القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

الأحكام

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

- تصنيف الاستثمارات

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة استثمارات سواء كان يجب تصنيفها كموجودات مالية متاحة للبيع أو موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

وتقوم الإدارة بتصنيف الموجودات المالية كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» إذا تم حيازة هذه الموجودات بصفة أساسية لغرض تحقيق ربح على المدى القصير ويمكن تحديد القيمة العادلة بصورة موثوق منها.

تصنف الموجودات المالية كـ «مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر» يعتمد أيضاً على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية، عند عدم تصنيف هذه الموجودات المالية كـ «محتفظ بها حتى الاستحقاق» ولكن لها قيمة عادلة متاحة وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة كجزء من الربح أو الخسارة في حسابات الإدارة، فإنها تصنف كـ مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كمتاحة للبيع.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

- تصنيف العقارات والعقارات المستأجرة

يتعين على الإدارة اتخاذ قرار بشأن حيازة عقار سواء كان يجب تصنيفه كعقار للمتاجرة أو عقار محتفظ به للتطوير أو عقار مستأجر أو عقار استثماري.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار للمتاجرة إذا تم حيازته بصفة أساسية بغرض بيعه ضمن نشاط الأعمال العادية.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار قيد التطوير إذا تم حيازته بنية التطوير.

تقوم الإدارة بتصنيف العقار كعقار استثماري أو عقار مستأجر إذا تم حيازته لتحقيق إيرادات من تأجيره أو ارتفاع قيمته أو لاستخدامات مستقبلية غير محددة.

التقديرات والافتراضات

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

- انخفاض قيمة الموجودات المالية المتاحة للبيع

تقوم المجموعة بمعاملة الموجودات المالية المتاحة للبيع كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها. إن عملية تحديد الانخفاض «الكبير» أو «المتواصل» تتطلب قرارات أساسية. عند اتخاذ هذه الأحكام، تقوم المجموعة بتقييم، ضمن عوامل أخرى، الفترة أو المدى الذي انخفضت فيه القيمة العادلة أقل من التكلفة.

- الأعمار الإنتاجية للألات والمعدات والعقار المستأجر

تحدد إدارة المجموعة الأعمار الإنتاجية المقدرة للألات والمعدات والعقار المستأجر لغرض احتساب الاستهلاك. يتحدد هذا التقدير بعد احتساب الاستخدام المتوقع للأصل أو التآكل والتلف المادي. تقوم الإدارة بمراجعة القيمة التخريدية والأعمار الإنتاجية سنوياً ويتم تعديل مخصص الاستهلاك المستقبلي عندما ترى الإدارة أن الأعمار الإنتاجية تختلف عن التقديرات السابقة.

- انخفاض قيمة الشهرة

تقوم المجموعة على الأقل مرة واحدة سنوياً بتحديد ما إذا كانت الشهرة قد انخفضت قيمتها. ويتطلب ذلك تقدير للقيمة أثناء الاستخدام لوحدة إنتاج النقد التي تتوزع عليها الشهرة. كما أن تقدير القيمة عند الاستخدام يتطلب من المجموعة عمل تقدير للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة من وحدة إنتاج النقد وكذلك اختيار معدل الخصم المناسب لاحتساب القيمة الحالية لتلك التدفقات النقدية.

- انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل كافة المبالغ بالكامل أمراً غير ممكناً. وبالنسبة لكل مبلغ من المبالغ الجوهرية، يتم عمل هذا التقدير على أساس إفرادي. يتم بصورة مجمعة تقييم المبالغ غير الجوهرية والتي مر تاريخ استحقاقها دون تحصيلها ويتم احتساب مخصص لها حسب طول فترة التأخير استناداً إلى معدلات الاسترداد التاريخية.

- انخفاض قيمة العقار المستأجر

يتم مراجعة القيم الدفترية لموجودات المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما يكون هناك مؤشر أو دليل موضوعي على انخفاض القيمة أو عندما يكون اختبار انخفاض قيمة الأصل متطلباً. فإذا ما وجد مثل هذا الدليل أو المؤشر، يتم تقدير المبلغ الممكن استرداده ويتم تسجيل خسارة انخفاض القيمة في بيان الدخل المجمع عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل المبلغ الممكن استرداده.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

- تقييم الاستثمارات غير المسعرة في أسهم

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

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

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

- تقييم العقارات الاستثمارية والعقار المستأجر

بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر، يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مقيمي عقارات مستقلين ومسجلين بالرجوع إلى معاملات حديثة على عقارات مماثلة. وفقاً لسياسة المجموعة، تم التعاقد مع اثنين من مقيمي العقارات المستقلين لتحديد القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2012. بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر، التي لا يوجد لها بيانات مقارنة معروضة بالسوق بسبب طبيعة العقارات، يتم استخدام أساليب التقييم التي تستند إلى نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية. يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لزيادة القيمة الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة المتاحة بالسوق باستخدام أسعار السوق المقارنة المعدلة لتتناسب بعض عوامل السوق مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية والعقار المستأجر مبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 6 وإيضاح 9.

4 - ربح (خسارة) السنة

يتم إدراج ربح (خسارة) السنة بعد تحميل:

2011	2012
1,784,414	1,910,489
235,016	213,464
(896,220)	-

تكاليف موظفين

إيجارات عقود تأجير تشغيلي

خسارة غير محققة من مبادلات معدلات الربح

5 - ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم بتقسيم ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم على المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2011	2012
(13,642,036)	9,833,784
322,000,000	322,000,000
(42) فلس	31 فلس

ربح (خسارة) السنة الخاصة بمساهمي الشركة الأم (دينار كويتي)

المتوسط الموزون لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)

ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

6 - عقارات مستأجرة

إن الحركة في العقارات المستأجرة هي كما يلي:

2011	2012	
131,110,000	119,910,693	كما في 1 يناير
(7,087,027)	(6,852,040)	الإطفاء للسنة
(290,480)	-	الإستيعادات
(3,821,800)	4,967,171	رد خسائر انخفاض القيمة المسجلة في السنوات السابقة (انخفاض القيمة)
-	632,176	التغير في القيمة العادلة المسجلة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى
119,910,693	118,658,000	كما في 31 ديسمبر

إن العقار المستأجر بقيمة دفترية بمبلغ 16,807,508 دينار كويتي (2011: 16,828,071 دينار كويتي) مرهون لقاء دائني مربحة تم الحصول عليها من مؤسسة إسلامية محلية وهو أيضاً طرف ذي علاقة (إيضاح 10).

تم تحديد القيمة العادلة للعقار المستأجر استناداً إلى رأي مقيمين مستقلين بموطن العقار المستأجر مع إعتداد أقلهما قيمة. وتم استخدام المدخلات الأساسية التالية في التقييم:

2011	2012	
% 5.7	% 5	معدل النمو طويل الأجل في إيجار الغرف
% 24	% 18	معدل الاماكن الشاغرة طويل الأجل
% 4.7	% 3.5	معدل التضخم

7 - استثمار في شركات زميلة

نسبة الملكية		بلد التأسيس		
2011	2012	2011	2012	
1,952,686	2,770,261	28.4%	28.4%	صندوق قطاف العقاري لدول مجلس التعاون الخليجي (قطاف)
3,507,523	4,238,862	32.6%	32.6%	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م.
5,460,209	7,009,123			

يوضح الجدول التالي المعلومات الموجزة لاستثمارات المجموعة في الشركات الزميلة غير المدرجة:

2011	2012	
6,781,182	7,735,815	حصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة:
(1,320,973)	(475,516)	موجودات
5,460,209	7,260,299	مطلوبات
		صافي الموجودات
301,578	1,026,510	حصة في إيرادات ونتائج الشركات الزميلة:
(106,655)	1,744,422	إيرادات
		نتائج

كما في تاريخ التقارير المالية، إن القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة في دفاتر الشركة أقل من صافي الحصة في بيان المركز المالي للشركات الزميلة بمبلغ 251,176 دينار كويتي (2011: لا شيء) وذلك بصورة رئيسية بسبب خصم السيولة المطبق من قبل شركة تابعة عند حيازة حصة قدرها 19.28 % في صندوق قطاف مقابل سداد القيمة العادلة للمدينين.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

8 - موجودات مالية متاحة للبيع

2011	2012	
2,577,156	2,660,219	أوراق مالية غير مسعرة
5,146,639	4,353,895	صناديق عقارية غير مسعرة
7,723,795	7,014,114	

إن الأوراق المالية غير المسعرة تشمل استثمارات بمبلغ 1,313,841 دينار كويتي (2011: 1,423,899 دينار كويتي) و صناديق عقارية غير مسعرة بمبلغ 109 دينار كويتي (2011: 748,874 دينار كويتي) والمدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، بسبب الطبيعة التي لا يمكن التنبؤ بها لتدفقاتهم النقدية المستقبلية ونقص الوسائل الأخرى المناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق فيها لهذه الاستثمارات.

خلال السنة الحالية، سجلت المجموعة خسائر انخفاض في القيمة بمبلغ 1,866,644 دينار كويتي (2011: 1,019,541 دينار كويتي) لقاء صندوق عقاري غير مسعر استناداً إلى المعلومات المتاحة لإدارة الشركة الأم. إن إدارة الشركة الأم ليست على دراية بأية ظروف يمكن أن تشير إلى وجود انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات كما في تاريخ بيان المركز المالي.

تم عرض الجدول الهرمي لتحديد والإفصاح عن القيمة العادلة للأدوات المالية عن طريق أسلوب التقييم في إيضاح 19.

9 - عقارات استثمارية

2011	2012	
36,619,561	38,945,433	كما في 1 يناير
2,553,482	3,176,365	الإضافات
-	(294,193)	الاستيعادات
(227,610)	1,563,430	التغير في القيمة العادلة
-	(5,217,015)	المحول إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 10)
38,945,433	38,174,020	كما في 31 ديسمبر

إن إجمالي تكاليف التمويل المرسلة المدرج ضمن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية هي بمبلغ 3,910,043 دينار كويتي (2011: 3,160,775 دينار كويتي).

إن التغير في القيمة العادلة للسنة الحالية يتعلق بالعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية والكويت ويستند إلى تقييم خارجي من قبل مقيمين مستقلين معتمدين باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية نظراً لعدم وجود بيانات مقارنة معروضة بالسوق بسبب طبيعة العقارات، يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لزيادة القيمة الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة المتاحة بالسوق باستخدام أسعار السوق المقارنة المعدلة لتناسب بعض عوامل السوق مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

تشمل العقارات الاستثمارية عقار قيد التطوير بمبلغ 21,444,440 دينار كويتي (2011: 23,485,090 دينار كويتي) والذي يقاس بالتكلفة حيث إن القيمة العادلة لا يمكن تحديدها بصورة موثوق فيها حتى تمام التطوير. ولكن ترى إدارة الشركة استناداً إلى المعلومات المتاحة أنه ليست هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة الدفترية لهذا العقار الاستثماري.

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 8,572,000 دينار كويتي (2011: 8,045,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح أحد دائني المرابحة (إيضاح 15).

يمثل المحول إلى الأطراف ذات علاقة التعديل الذي تم إجراؤه على تكاليف إنشاء العقار الاستثماري خلال السنة الناتجة من تغيير أساس توزيع التكلفة لمصروفات الإنشاء بين الشركة وطرف ذي علاقة، استناداً إلى تقرير من شركة إدارة أصول مستقلة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

تتضمن الأرباح الناتجة من العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان الدخل المجمع ما يلي:

2011	2012	التغير في القيمة العادلة
(227,610)	1,563,430	صافي إيرادات التأجير
640,828	802,463	عكس التزام ناتج من تعديل اتفاقية بيع حقوق تأجيرية (إيضاح 14)
–	1,748,791	
413,218	4,114,684	

10 - معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات سيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم.

إن المعاملات مع أطراف ذات علاقة المدرجة في بيان الدخل المجمع كما يلي:

2011	2012	الشركة الأم الكبرى	الشركة الأم	مساهمون رئيسيون	أطراف أخرى ذات علاقة	
944,310	1,069,034	–	–	–	1,069,034	أتعاب إدارة
(98,483)	281,224	–	–	281,224	–	أرباح (خسائر) غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
153,138	6,063	62	–	–	6,001	إيرادات تمويل
(3,126,927)	(1,670,823)	(582,878)	(351,386)	(736,559)	–	تكاليف تمويل

تكبدت المجموعة، إضافة إلى تكاليف التمويل المذكورة أعلاه، تكاليف تمويل بمبلغ 1,417,760 دينار كويتي (2011: 1,230,904 دينار كويتي) على مرابحات مع أطراف ذات علاقة والتي تم رسمتها خلال السنة.

إن الأرصدة مع أطراف ذات علاقة المتضمنة في بيان المركز المالي المجمع هي كما يلي:

2011	2012	الشركة الأم الكبرى	الشركة الأم	مساهمون رئيسيون	أطراف أخرى ذات علاقة	
3,913,025	3,626,143	–	–	–	3,626,143	موجودات مالية متاحة للبيع
152,201	433,425	–	–	433,425	–	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
10,486	40,330	40,330	–	–	–	أرصدة لدى البنوك ونقد
17,252,891	21,009,301	–	–	–	21,009,301	مبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة (متداولة وغير متداولة)
46,242,609	46,800,246	–	2,391,210	43,075,864	1,333,172	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة (متداولة وغير متداولة)
48,547,802	50,016,118	32,597,213	17,418,905	–	–	دائنو مرابحة (إيضاح 16)

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

إن المبالغ المستحقة من / إلى أطراف ذات علاقة المفصّل عنها في بيان المركز المالي المجمّع لا تحمل أية أرباح وغير مضمونة. تتضمن المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة مبلغ 40,548,372 دينار كويتي (2011: 39,412,318 دينار كويتي) ناتجة من حيازة عقار استثماري. استحق منه مبلغ 23,087,031 دينار كويتي (2011: 14,325,234 دينار كويتي) كما في 31 ديسمبر 2012. إن الجزء غير المتداول من المبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة كما في 31 ديسمبر 2011 مخصوم بمعدل الخصم الفعلي بنسبة 7.50 % سنوياً والجزء غير المتداول من المبالغ المستحقة إلى أطراف ذات علاقة مخصوم بمعدل الخصم الفعلي بنسبة 6 % (2011: 6 %) سنوياً.

المدفوعات إلى موظفي الإدارة العليا

إن مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والأعضاء الآخرين في الإدارة العليا خلال السنة كانت كما يلي:

2011	2012	
403,190	645,839	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
17,907	63,247	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
421,097	709,086	

تخضع أتعاب أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 دينار كويتي للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 للاعتماد في الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة.

11 - مدينون ومدفوعات مقدماً

2011	2012	
1,295,586	1,675,676	مدينون تجاريون
247,399	39,471	دفعات مقدماً إلى مقاولين
28,196	152,194	مصرفات مدفوعة مقدماً
32,790	17,275	مدينو موظفين
415,950	1,198,119	مدينون آخرون
2,019,921	3,082,735	

يتضمن المدينون الآخرون مبلغ 726,843 دينار كويتي (2011: لا شيء) أتعاب سنوية إضافية مستحقة من مالكي الوحدات في العقار المستأجر. خلال السنة الحالية، قامت الإدارة بإجراء مراجعة تفصيلية للمصرفات المتكبدة لصيانة العقار المستأجر بالاستعانة بمؤسسة استشارات مستقلة وقامت بتعديل الرسوم السنوية المحملة على مالكي الوحدات.

في 31 ديسمبر 2012، تعرضت ذمم مدينة ذات قيمة اسمية بمبلغ 7,006,057 دينار كويتي (2011: 8,154,896 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة بالكامل وتم عمل مخصص لها بالكامل. ليس من سياسة الشركة الحصول على ضمانات على الأرصدة المدينة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

إن الحركة في مخصص انخفاض قيمة الدينين كما يلي:

2011	2012
7,049,151	8,154,896
1,105,745	(1,148,839)
8,154,896	7,006,057

الرصيد الافتتاحي
(إعادة قيد خسارة انخفاض القيمة) / خسارة انخفاض القيمة المحملة للسنة
الرصيد الختامي

إن تحليل الذمم المدينة غير منخفضة القيمة ودفعات مقدماً إلى مقاولين كما يلي:

المتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

الإجمالي	غير متأخرة وغير منخفضة القيمة	أقل من 30 يوماً	30 إلى 60 يوماً	60 إلى 90 يوماً	90 إلى 120 يوماً	أكثر من 120 يوماً
31 ديسمبر 2012	1,715,147	274,424	325,878	308,726	205,818	291,575
31 ديسمبر 2011	1,542,985	185,158	262,308	385,746	169,728	246,878

12 - رأس المال والاحتياطي القانوني والاختياري

2011	2012
32,200,000	32,200,000

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 322,000,000 (2011: 322,000,000) سهم بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً

لم يقترح أعضاء مجلس الإدارة أي توزيعات أرباح للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (2011: لا شيء) ويخضع ذلك الاقتراح لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية العادية.

الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات، لم يتم إجراء أي تحويل للإحتياطي القانوني نظراً للخسائر المتكبدة سابقاً ولم يتم استردادها بالكامل.

الاحتياطي الاختياري

وفقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، لم يتم إجراء أي تحويل للإحتياطي الاختياري نظراً للخسائر المتكبدة سابقاً ولم يتم استردادها بالكامل.

13 - التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي

2011	2012
1,710,260	1,724,825
(71,786)	(68,067)
1,638,474	1,656,758

التزامات عقود تأجير
ناقصاً: الجزء الجاري
التزامات طويلة الأجل بموجب عقود تأجير تمويلي

تتعلق الالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي بمشروع في المدينة المنورة وتمثل الأقساط المستقبلية المستحقة لصافي القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير للحصة في عقار التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تشغيلي الذي يتم تصنيفه كعقار مستأجر. وتظهر الأقساط المستحقة خلال 12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي تحت بند مطلوبات متداولة.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

إن الحد الأدنى لمدفوعات التأجير حسب السنة هي كما يلي:

2011	2012	
111,555	–	2012
111,555	112,650	2013
111,555	112,650	2014
2,788,875	2,816,250	بعد ذلك
3,123,540	3,041,550	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير
(1,413,280)	(1,316,725)	ناقصاً: مبلغ التأجير المقدر الذي يمثل مصروفات التمويل المتعلقة بالسنوات المستقبلية:
1,710,260	1,724,825	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير التمويلي
(71,786)	(68,067)	الجزء المتداول من التزامات التأجير
1,638,474	1,656,758	الجزء غير المتداول من التزامات عقود التأجير

14 - دائنون ومصروفات مستحقة

2011	2012	
26,563,971	26,369,805	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقار مستأجر وعقارات استثمارية
466,352	890,906	مصروفات مستحقة
6,693,600	6,756,000	إيرادات غير مكتسبة
1,192,876	1,562,787	دفعات مقدمة من عملاء
6,445,086	7,111,268	مستحق إلى مدير العقار المستأجر
10,642,865	3,688,776	دائنون آخرون
52,004,750	46,379,542	

تتضمن المبالغ المستحقة إلى مقاولين عن عقار مستأجر وعقارات استثمارية وإيرادات غير مكتسبة مبلغ 5,342,329 دينار كويتي (2011): 5,958,039 دينار كويتي) والتي تستحق بعد سنة واحدة من تاريخ بيان المركز المالي وبالتالي فقد تم تصنيفها كذمم دائنة غير متداولة.

يتضمن الدائنون الآخرون مبلغ 6,683,960 دينار كويتي والذي يمثل مطلوبات ناتجة عن تعديل اتفاقية بيع تتعلق بحقوق التأجير في صفقة عقارية تم إبرامها في الفترة المنتهية في 31 ديسمبر 2006. خلال السنة، تمت تسوية هذا الالتزام بصورة نهائية لقاء مبلغ قدره 4,931,474 دينار كويتي وقامت الشركة بإعادة قيد المخصص المتبقي حيث أنه قد انتفت الحاجة إليه بمبلغ 1,748,791 دينار كويتي وقامت بتسجيل ذلك كأرباح من عقارات استثمارية في بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 (إيضاح 9).

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

15 - دائنو مرابحة

2011	2012
76,400,622	76,963,912
(1,180,406)	(84,822)
75,220,216	76,879,090

المبلغ الإجمالي
ناقصاً الأرباح المؤجلة

إن معدل الربح المستحق الخاص بدائني المرابحة هو 5,7 % (2011: 5,6 %) سنوياً. إن دائني المرابحة بمبلغ 50,016,118 دينار كويتي (2011: 48,547,802 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 10) منها مبلغ 17,583,237 دينار كويتي (2011: 18,023,623 دينار كويتي) مضمون من خلال بعض العقارات المستأجرة بقيمة دفترية بمبلغ 16,807,508 دينار كويتي (إيضاح 6) (2011: 16,828,071 دينار كويتي) لقاء نفس العقار الذي تم الاحتفاظ به سابقاً كعقار استثماري.

إن دائني المرابحة بمبلغ 6,084,822 دينار كويتي (2011: 6,002,137 دينار كويتي) مضمونة بعقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 8,572,000 دينار كويتي (2011: 8,045,000 دينار كويتي) (إيضاح 9).

لم تقم المجموعة بسداد دفعات رئيسية فيما يتعلق بدائني المرابحة بمبلغ 38,281,877 دينار كويتي (2011: 38,089,182 دينار كويتي) والتي كانت مستحقة كما في 31 ديسمبر 2012.

16 - معلومات القطاعات

معلومات القطاعات الرئيسية

تنظم المجموعة، لأغراض الإدارة، في قطاعين رئيسيين للأعمال. إن الأنشطة والخدمات الرئيسية ضمن هذه القطاعات كما يلي:

العقارات : شراء وبيع وتطوير وتأجير العقارات بما في ذلك خدمات الضيافة
استثمار : إدارة محفظة استثمارات

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحدة أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء.

يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى إجمالي الربح أو الخسارة لقطاع العقارات والعائد على الاستثمار بالنسبة لقطاع الاستثمار.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

2012

المجموع	غير موزعة	استثمار	عقارات	
25,112,424	76,526	1,601,856	23,434,042	إيرادات القطاع
5,668,821	76,526	1,601,856	3,990,439	نتائج القطاع
1,744,422	—	1,744,422	—	حصة في نتائج شركات زميلة
(324,432)	—	—	(324,432)	الاستهلاك
(1,866,644)	—	(1,866,644)	—	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
4,967,171	—	—	4,967,171	عكس خسارة انخفاض قيمة عقار مستأجر
10,189,339	76,526	1,479,634	8,633,178	ربح (خسارة) السنة
206,809,237	18,710,339	7,532,795	180,566,103	الموجودات والمطلوبات
7,009,123	—	7,009,123	—	موجودات القطاع
213,818,360	18,710,339	14,541,918	180,566,102	استثمار في شركات زميلة
172,081,146	4,885,215	—	167,195,931	إجمالي الموجودات
—	—	—	21,444,440	مطلوبات القطاع
—	—	—	—	معلومات القطاعات الأخرى
—	—	—	—	مصرفات رأس المال:

2011

المجموع	غير موزعة	استثمار	عقارات	
14,474,011	194,844	(441,571)	14,720,738	إيرادات (خسائر) القطاع
(9,783,121)	194,844	(441,571)	(9,536,394)	نتائج القطاع
(106,655)	—	(106,655)	—	حصة في نتائج شركات زميلة
(183,048)	—	—	(183,048)	الاستهلاك
(112,740)	—	—	(112,740)	إطفاء موجودات غير ملموسة
(1,019,541)	—	(1,019,541)	—	انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(3,821,800)	—	—	(3,821,800)	خسارة انخفاض قيمة عقار مستأجر
(15,026,905)	194,844	(1,567,767)	(13,653,982)	(خسارة) أرباح السنة
195,230,542	9,618,395	7,960,145	177,652,002	الموجودات والمطلوبات
5,460,209	—	5,460,209	—	موجودات القطاع
200,690,751	9,618,395	13,420,354	177,652,002	استثمار في شركات زميلة
175,408,484	4,655,906	—	170,752,578	إجمالي الموجودات
—	—	—	23,485,090	مطلوبات القطاع
—	—	—	—	معلومات القطاعات الأخرى
—	—	—	—	مصرفات رأس المال:

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

معلومات القطاعات الثانوية

تعمل المجموعة في مناطق جغرافية متعددة. فيما يلي تحليل جغرافي حسب موقع الإيرادات والنتائج والموجودات والمطلوبات:

2012			
المجموع	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	إيرادات القطاع
25,112,423	22,907,041	2,205,382	
171,864,891	151,571,376	20,293,515	موجودات غير متداولة
2011			
المجموع	دول مجلس التعاون الخليجي	الكويت	إيرادات القطاع
14,474,011	14,720,738	(246,727)	
173,752,877	154,710,441	19,042,436	موجودات غير متداولة

تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من العقار والمعدات والعقار المستأجر والعقارات الاستثمارية ومبالغ مستحقة من أطراف ذات علاقة.

17 - التزامات و مطلوبات محتملة

في 31 ديسمبر 2012 كان لدى المجموعة التزامات تتعلق بتكاليف إنشاءات بمبلغ 1,569,087 دينار كويتي (2011: 2,320,639 دينار كويتي).
في 31 ديسمبر 2012 كان لدى المجموعة مطلوبات محتملة بمبلغ لا شيء (2011: 22,828 دينار كويتي) فيما يتعلق بضمانات بنكية تنشأ ضمن سياق العمل الطبيعي وليس من المتوقع أن تنشأ أية مطلوبات جوهرية.

18 - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تكمّن المخاطر ضمن أنشطة المجموعة ولكن يتم إدارة هذه المخاطر بطريقة التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح وتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسؤوليات المنوطة به. تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان ومخاطر السيولة ومخاطر السوق. حيث تنقسم مخاطر السوق إلى مخاطر معدلات الربح ومخاطر العملات الأجنبية ومخاطر أسعار الأسهم. تتعرض المجموعة أيضاً لمخاطر التشغيل. لا تشمل عملية مراقبة المخاطر المستقلة مخاطر الأعمال مثل التغيرات في بيئة التكنولوجيا والأعمال حيث يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الإستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

تتحمل إدارة الشركة الأم المسؤولية الكاملة عن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسؤولية الموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

تقوم إدارة الشركة الأم بمراجعة واعتماد السياسات لإدارة كل نوع من هذه المخاطر والتي تتلخص فيما يلي:

مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي تلك المخاطر المتمثلة في عدم قدرة أحد أطراف أداة مالية في الوفاء بالتزاماته وبذلك يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تسعى إدارة الشركة أن تسيطر على مخاطر الائتمان من خلال مراقبة التعرض لمخاطر الائتمان وقصر المعاملات على أطراف مقابلة محددة والتقييم المستمر للجدارة الائتمانية لتلك الأطراف المقابلة. إن الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان يقتصر على المبالغ المدرجة في بيان المركز المالي المجموع.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

يوجد لدى المجموعة سياسات وإجراءات قائمة للحد من مبلغ التعرض لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بأي طرف مقابل.

إن الموجودات المالية المنخفضة، والمتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة للمجموعة مفسح عنها في إيضاح 11.

يمكن تحليل موجودات المجموعة التي تحمل مخاطر قبل احتساب أية ضمانات محتفظ بها أو تعزيزات ائتمانية حسب قطاع الأعمال كما يلي:

2011	2012	قطاع الأعمال:
8,552,071	17,427,027	بنوك ومؤسسات مالية
19,244,616	23,939,841	إنشاءات وعقارات
27,796,687	41,366,868	

مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بصافي احتياجاتها التمويلية. تنتج مخاطر السيولة عن التقلبات في السوق أو تدني درجة الائتمان مما قد يتسبب في نزوب بعض مصادر التمويل على الفور. وللوقاية من هذه المخاطر، قامت إدارة الشركة بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافي للنقد والت نقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 وقد يكون الحصول على تمويل من المساهمين مطلوباً للوفاء بالتزامات المجموعة. يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات على المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى إلتزامات السداد التعاقدية غير المخصصة.

2012

المجموع	أكثر من سنة	من 6 إلى 12 شهراً	من 3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
3,041,550	2,928,900	112,650	—	—	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
76,963,912	—	—	—	76,963,912	دائنو مرابحة
39,920,985	854,272	25,393,363	11,720,014	1,953,336	دائنون ومصرفات مستحقة
46,800,246	8,594,451	32,474,926	5,730,869	—	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
166,726,693	12,377,623	57,980,939	17,450,883	78,917,248	مجموع المطلوبات
1,569,087	1,098,361	470,726	—	—	التزامات

2011

المجموع	أكثر من سنة	من 6 إلى 12 شهراً	من 3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر	
3,123,540	3,011,985	111,555	—	—	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
76,400,623	—	21,747,311	10,162,457	44,490,855	دائنو مرابحة
45,541,800	889,588	29,023,938	13,395,664	2,232,610	دائنون ومصرفات مستحقة
46,242,609	16,108,009	25,614,410	4,520,190	—	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
171,308,572	20,009,582	76,497,214	28,078,311	46,723,465	مجموع المطلوبات
2,320,639	1,624,447	696,192	—	—	التزامات

مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب التدفقات النقدية المستقبلية لأداة مالية نتيجة للتغيرات في أسعار السوق سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق باستثمارات خاصة أو بالجهة المصدرة لها أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الأدوات المالية بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتوزيع الموجودات بالنسبة للتوزيع الجغرافي والتركز في قطاعات الأعمال والتقييم المستمر لظروف السوق واتجاهاته وتقدير الإدارة للتغيرات طويلة وقصيرة الأجل في القيمة العادلة.

مخاطر معدلات الأرباح

تنشأ مخاطر معدلات الأرباح من احتمال أن تؤثر التغيرات في معدلات الأرباح على التدفقات النقدية المستقبلية أو القيمة العادلة للأدوات المالية. لا تتعرض المجموعة لمخاطر معدلات الأرباح حيث إن جميع أدواتها المالية الإسلامية ذات معدلات أرباح ثابتة.

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأدوات المالية أو تدفقاتها النقدية المستقبلية الناتجة عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تراقب إدارة الشركة الأم المراكز على أساس يومي لضمان المحافظة على هذه المراكز ضمن الحدود الموضوعية. فيما يلي التأثير على النتائج (بسبب التغيرات في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة 5% زيادة في أسعار صرف العملات الأجنبية لقاء الدينار الكويتي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		التأثير على نتائج السنة		
2011	2012	2011	2012	
263,933	218,793	(1,426,303)	(1,633,554)	دولار أمريكي
150,805	(92,328)	(29,434)	5,853	ريال سعودي

مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة مخاطر أسعار الأسهم من خلال وضع حدود على استثمارات الأفراد وإجمالي الاستثمارات في حقوق الملكية.

إن التأثير على نتائج المجموعة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة (نتيجة التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر) نتيجة 5% زيادة في مؤشرات السوق، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة، هي كما يلي:

التأثير على النتائج		
2011	2012	مؤشرات السوق الكويت
12,861	36,408	

ليس لدى المجموعة استثمارات في أسهم مسعرة متاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2012 (2011: لا شيء).

19 - القيمة العادلة للأدوات المالية

تتكون الأدوات المالية من الموجودات والمطلوبات المالية.

إن القيمة العادلة للأدوات المالية لا تختلف بصورة جوهرية عن قيمتها الدفترية في تاريخ بيان المركز المالي باستثناء بعض الموجودات المالية المتاحة للبيع المدرجة بالتكلفة (إيضاح 8).

تستخدم المجموعة الجدول الهرمي التالي لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها من خلال أسلوب التقييم:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير معدلة) في الأسواق النشطة للأدوات المماثلة:

المستوى 2: أساليب أخرى يكون لجميع مدخلاتها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة، إما بصورة مباشرة أو غير مباشرة: و

المستوى 3: الأساليب الأخرى التي تستخدم مدخلات لها تأثير كبير على القيمة العادلة المسجلة لا تستند إلى بيانات السوق الملحوظة.

يبين الجدول التالي تحليل الأدوات المالية المسجلة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2012

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
433,425	—	—	433,425	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				موجودات مالية متاحة للبيع:
1,346,378	1,346,378	—	—	أوراق مالية غير مسعرة
4,353,786	4,353,786	—	—	صناديق عقارية غير مسعرة
6,133,589	5,700,164	—	433,425	

2011

الإجمالي	المستوى 3	المستوى 2	المستوى 1	
152,201	—	—	152,201	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر:
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
				موجودات مالية متاحة للبيع:
1,153,257	1,153,257	—	—	أوراق مالية غير مسعرة
4,397,765	4,397,765	—	—	صناديق عقارية غير مسعرة
5,703,223	5,551,022	—	152,201	

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012، لم يكن هناك تحويل بين الأدوات المالية من المستوى 1 والمستوى 2، ولم يكن هناك أي تحويلات إلى أو خارج الأدوات المالية من المستوى 3.

شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك (مقفلة) وشركاتها التابعة

إن الحركة في الأدوات المالية من المستوى 3 هي كما يلي:

يبين الجدول التالي مطابقة القيمة الافتتاحية والختامية للمستوى 3 من الموجودات والمطلوبات المالية المسجلة بالقيمة العادلة:

كما في 1 يناير	الربح المسجل في بيان الدخل للسنة	الربح (الخسارة) المسجل في الإيرادات الأخرى الشاملة	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	انخفاض القيمة المسجل خلال السنة	كما في 31 ديسمبر
موجودات مالية متاحة للبيع - استثمارات غير مسعرة					
2012	5,551,022	109,117	985,337	(291,753)	(653,559)
	5,700,164				
2011	5,904,028	-	(267,260)	-	(85,745)
	5,551,022				

20 - إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتعظيم القيمة للمساهمين. تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات الظروف الاقتصادية. وللمحافظة على هيكل رأس المال أو تعديله، قد تقوم المجموعة بتعديل مدفوعات توزيعات الأرباح إلى المساهمين أو رد رأس المال إلى المساهمين أو إصدار أسهم جديدة.

لم يتم إجراء أي تغييرات في أهداف أو سياسات أو العمليات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 و31 ديسمبر 2011.

تقوم المجموعة بمراقبة رأس المال باستخدام معدل صافي الدين إلى حقوق الملكية والذي يمثل صافي الدين مقسوماً على إجمالي رأس المال الخاص. تُدرج المجموعة دائني المراجعة والالتزامات بموجب عقود التأجير التمويلي والدائنين والمصروفات المستحقة (باستثناء الإيرادات غير المكتسبة) والمبالغ المستحقة لأطراف ذات علاقة، ناقصاً الأرصدة لدى البنوك والنقد كما هو مدرج في بيان المركز المالي المجموع ضمن صافي الدين. يمثل إجمالي رأس المال حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم ناقصاً التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة.

2011	2012	
75,220,216	76,879,090	دائنو مراجعة
1,710,260	1,724,825	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
45,311,150	39,623,542	دائنون ومصروفات مستحقة
46,242,609	46,800,246	مبالغ مستحقة إلى أطراف ذات علاقة
(8,468,922)	(17,342,751)	ناقصاً: الأرصدة لدى البنوك والنقد
160,015,313	147,684,952	صافي الدين
25,697,441	37,482,842	إجمالي رأس المال
6.23	3.94	صافي الدين إلى معدل حقوق الملكية