

2013

التقرير السنوي



منهات

نهج ابتكاري
وتميز استثماري





صاحب السمو الشيخ
صباح الأحمـد الجابر الصباح
أمير دولة الكويت



سمو الشيخ
جابر مبارك الأحمـد الصباح
رئيس مجلس الوزراء دولة الكويت



سمو الشيخ
نواف الأحمـد الجابر الصباح
ولي عهد دولة الكويت

المحتويات

7
9 - 8
11 - 10

أعضاء مجلس الإدارة
كلمة رئيس مجلس الإدارة
نبذة تعريفية

7

الإدارة التنفيذية

13

16 - 13
21 - 17
23

المشاريع
الشركات التابعة والزميلة
تقرير الرقابة الشرعية

البيانات المالية المجمعة

26

27 - 26
28
29
30
31
32
71 - 33

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

أعضاء مجلس الإدارة



السيد /

زيد طارق المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة



السيد /

محمد خليفة العدساني

عضو مجلس الإدارة



الشيخ /

حمود سلمان الصباح

عضو مجلس الإدارة



السيد /

خالد عبدالعزيز الفانم

عضو مجلس الإدارة



السيد /

يوسف سليمان الخويخ

نائب رئيس مجلس الإدارة

كلمة رئيس مجلس الإدارة



تقرير مجلس الإدارة إلى السادة المساهمين عن أداء الشركة
خلال السنة المالية المنتهية في 2013/12/31

• السادة المساهمين:

لقد أنهت الشركة بفضل الله تعالى وبنجاح تام مرحلة إعادة هيكلة ديونها، ويسرنا في هذا التقرير أن نعرض لكم بإيجاز شديد أهم الخطوات التي اتخذها مجلس إدارة الشركة في هذا الصدد وما ترتب عليها من نتائج: في تاريخ 2013/6/30 قامت الشركة بإبرام اتفاقية نهائية مع عدد من كبار الدائنين (بيت التمويل الكويتي ومجموعة عارف الاستثمارية وشركة صكوك القابضة)، بغرض تسوية المديونيات المستحقة لهم والبالغ إجماليها نحو 92.5 مليون دينار كويتي، وقد تضمنت الاتفاقية مبادلة هذه المديونيات بحصص شركة محاصة "زمزم 2013"، وقد حققت الشركة من هذه الصفقة أرباحاً صافية قدرها نحو 18 مليون ديناراً كويتياً.

في تاريخ 2013/12/26 قامت الشركة أيضاً بتوقيع اتفاقية نهائية لتسوية المديونية المستحقة لعدد من البنوك والمؤسسات المالية المشاركة في المرابحة الرئيسية المؤرخة 2008/6/18. وقد تضمنت هذه الاتفاقية قيام الشركة بسداد مبلغ 12.5 مليون دينار كويتي فوراً لقاء إسقاط باقي المديونية والبالغ قدره نحو 8.5 مليون دينار كويتي، وقد حققت الشركة أرباحاً صافية من هذه الصفقة قدرها 9.2 مليون دينار كويتي.

• وقد حققت هذه الصفقات عدة نتائج إيجابية أخرى على النحو التالي:

رفعت الشركة عن كاهلها ديوناً قيمتها نحو 114 مليون دينار كويتي، كانت تكلف الشركة أعباءً مالية سنوية لخدمة هذه الديون تصل إلى 6.5 مليون دينار كويتي، كما كانت هذه الديون حجر عثرة في سبيل تقدم الشركة واستقرارها المالي والاستثماري والقانوني.

حققت الشركة أرباحاً إجمالية من هذه الصفقات قدرها 28 مليون ديناراً كويتياً تم تسجيلها ضمن البيانات المالية للشركة عن سنة 2013.

كنتيجة لتسجيل هذه الأرباح في العام 2013 فقد حققت الشركة أرباحاً إجمالية خلال 2013 بلغت 30,25 مليون دينار كويتي، كما بلغت الأرباح المرحلة في نهاية 2013 مبلغاً قدره نحو 7.8 مليون دينار كويتي بعد أن كانت الخسائر المرحلة في نهاية العام 2012 مبلغاً قدره نحو (21) مليون دينار كويتي.

وقد مكنت النتائج السابقة مجلس إدارة الشركة من التوصية إلى الجمعية العامة بتوزيع أرباح نقدية على السادة المساهمين بنسبة 5% من رأسمال الشركة وذلك لأول مرة منذ نحو 6 سنوات، وهو ما سترد الإشارة إليه في نهاية هذا التقرير.

• السادة المساهمين:

على صعيد الأداء التشغيلي لفندق زمزم بولمان مكة المكرمة وكنتيجة للإجراءات التي اتخذتها الشركة لتطوير أداء الفندق، فقد ارتفع صافي الإيرادات التشغيلية للفندق خلال العام 2013 لتصل إلى مبلغ 12 مليون دينار كويتي بزيادة قدرها 20% عن صافي إيرادات التشغيل للعام 2012 على الرغم من تخفيض عدد تأشيرات الحج والعمرة من قبل السلطات السعودية بسبب أعمال التوسعة في الحرم المكي الشريف.



السيد/ زياد طارق المخيزيم
رئيس مجلس الإدارة

• السادة المساهمين:

أما على صعيد الأداء المالي للشركة خلال العام 2013 فقد حققت الشركة نتائج مبهرة، ونستعرض فيما يلي أهم البنود في النتائج المالية للشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2013/12/31 مقارنة بالسنة المالية الماضية:

السنة المالية المنتهية في 2012/12/31 (السنة المقارنة)	السنة المالية المنتهية في 2013/12/31 (السنة الحالية)	البند
9,833,784	30,253,931	الربح (الخسارة) - (دينار كويتي)
31	94	ربحية (خسارة) السهم - (فلس كويتي)
41,953,468	34,016,631	إجمالي الموجودات المتداولة
213,818,360	133,226,264	إجمالي الموجودات
156,190,165	56,711,914	إجمالي المطلوبات المتداولة
172,081,146	60,933,419	إجمالي المطلوبات
37,482,842	67,753,386	إجمالي حقوق المساهمين

وقد اعتمد مجلس الادارة البيانات المالية للشركة في اجتماعه المؤرخ 2013/12/13، وأوصى بتوزيع أرباح نقدية قدرها 5 % من رأسمال الشركة وبواقع 5 فلس كويتي لكل سهم، على المساهمين المقيدين في سجلات الشركة في تاريخ انعقاد الجمعية العامة للمساهمين، وذلك بعد موافقة الجمعية العامة والجهات المختصة.

• السادة المساهمين:

وأخيراً فقد كانت هذه أهم الانجازات التي حققتها منشآت خلال العام، وما كان لها أن تحقق شيئاً من ذلك إلا بفضل الله تعالى ثم بدعم منكم ومن السادة كبار المساهمين وثقتكم الكبيرة التي أوليتموها مجلس الادارة والتي كان لها عظيم الأثر في اتخاذ هذه القرارات الهامة والتاريخية.

راجين الله تبارك وتعالى أن يبارك سعيكم وأن يوفقكم ويسدد خطاكم.

والسلام عليكم ورحمة الله وبركاته

رئيس مجلس الادارة



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.

• 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 مع أحكام 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 الملحقة 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 .

• الرؤية :

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



المشاريع

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

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 يمتلكها 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 الأنتفاع 25 سنة هجرية ، تتكون المساحة المستأجرة من البرج 33 طباقا 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 الإطلالة 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 للأستثمار في المدينة المنورة وذلك للأرتفاع 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 خدرة في المدينة المنورة على بعد (150) متر من المسجد النبوي الشريف وأن مساحة أرض مشروع دار القبلة هي 8173 متر مربع، ومساحة 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 7328 متر مربع، هذا مع توفر عدد 5 سراديب لمواقف السيارات.



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 (3) 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



شركة ماس القابضة
MAS HOLDING CO.





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 كئيب 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 الأشغال 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 .
- الأتصال 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 برأس مال قدره 3 مليون دينار كويتي، تم تأسيسها في سنة 2007 من خلال تحالف استراتيجي 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 حالياً بتسويق وبيع الوحدات والمنتجات بالإضافة إلى صكوك حق الإنتفاع 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 1315 جناح فندقي 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 ، ويبلغ 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 الصفاة 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 التشريعية



شركة منشآت للمشاريع العقارية

تقرير الرقابة الشرعية

عن معاملات وعمليات شركة منشآت للمشاريع العقارية
في السنة المالية المنتهية في 2013/12/31 للعرض على الجمعية العمومية للشركة

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

إلى مساهمي شركة منشآت للمشاريع العقارية،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

لقد راقبنا المبادئ المستخدمة والعقود المتعلقة بالمعاملات التي أبرمتها الشركة خلال الفترة، وقمنا بالمراقبة الشرعية
الواجبة فيما عُرِض علينا لإبداء الرأي في شأن مدى التزام الشركة بأحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية.

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

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

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

وفي رأينا أن العقود والعمليات التي أبرمتها الشركة خلال السنة المالية المنتهية في 2013/12/31 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

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

31 ديسمبر 2013



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين



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: (+965) 22461225

www.bakertillykuwait.com

العيبان والعصيمي 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.ع. وشركاتها التابعة

• تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») وشركاتها التابعة (يشار إليهما معاً بـ «المجموعة») والتي تتكون من بيان المركز المالي المجمع كما في 31 ديسمبر 2013 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 الأم هي المسؤولة عن إعداد وعرض هذه البيانات المالية المجمعة بصورة عادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية وعن أدوات الرقابة الداخلية التي تراها الإدارة ضرورية لإعداد بيانات مالية مجمعة خالية من الأخطاء المادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ.

• مسؤولية مراقبي الحسابات

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

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

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



تقرير مراقبي الحسابات المستقلين



د. سعود الحميدي وشركاه
محاسبون قانونيون

العيان والعصيمي وشركاهم
إرنست ويونغ

• الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2013 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

• تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن الشركة الأم تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الأم فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها 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 والتعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 أو التعديلات اللاحقة له وعقد التأسيس أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثير مادي على نشاط المجموعة أو مركزها المالي المجمع.

نبين أيضاً أنه خلال تدقيقنا لم يرد إلى علمنا وجود أية مخالفات مادية لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 بشأن هيئة أسواق المال والتعليمات المتعلقة به خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 ما قد يكون له تأثير مادي على أعمال المجموعة أو على مركزها المالي المجمع.

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

13 مارس 2014

الكويت



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاحات	
			العمليات المستمرة
			الإيرادات
1,069,034	1,264,833	16	أتعاب إدارة
4,114,684	3,733,252	9	إيرادات من عقارات استثمارية
109,117	-		ربح من استرداد موجودات مالية متاحة للبيع
281,224	109,547		أرباح غير محققة من موجودات مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
9,783	1,314,907		إيرادات تمويل
336,240	164,369		إيرادات توزيعات أرباح
400,462	321,709		إيرادات أخرى
1,744,422	1,049,385	7	حصة في نتائج شركات زميلة
-	16,620,595	6 & 13	ربح من اطفاء مطلوبات مالية
8,064,966	24,578,597		
			المصروفات
(3,195,039)	(4,167,469)	3	مصروفات عمومية وإدارية
(324,432)	(163,670)		استهلاك
(1,854,337)	(471,433)		تكاليف تمويل
(1,866,644)	(95,414)	8	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
1,148,839	(6,176,371)	10	صافي (المحمل) إعادة قيد خسائر انخفاض قيمة أرصدة مدينة
(969,067)	(347,172)		خسارة تحويل عملات أجنبية
1,004,286	13,157,068		ربح السنة من العمليات المستمرة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(33,678)	(499,988)	4	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب
(60,000)	(130,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
910,608	12,527,080		ربح السنة من العمليات المستمرة
8,857,467	18,011,413	6	ربح السنة من العمليات الغير مستمرة
9,768,075	30,538,493		ربح السنة
			الخاص بـ
9,833,784	30,253,931		مساهمي الشركة الأم
(65,709)	284,562		الحصص غير المسيطرة
9,768,075	30,538,493		ربح السنة
31 فلس	94 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم
3 فلس	38 فلس	5	ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاحات
9,768,075	30,538,493	ربح السنة
		إيرادات شاملة أخرى
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى ليتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل في فترات لاحقة
1,244,938	26,498	صافي التغير في القيمة العادلة للموجودات المالية المتاحة للبيع
178,815	(9,360)	فروق تحويل عملات أجنبية من ترجمة عمليات أجنبية
1,423,753	17,138	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى ليتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل في فترات لاحقة
		إيرادات شاملة أخرى لا يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل في فترات لاحقة
632,176	-	6 إعادة تقييم عقار مستأجر
632,176	-	صافي الإيرادات الشاملة الأخرى لا يتم إعادة تصنيفها في بيان الدخل في فترات لاحقة
2,055,929	17,138	الإيرادات الشاملة الأخرى للسنة
11,824,004	30,555,631	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاصة بـ :
11,785,401	30,270,544	مساهمي الشركة الأم
38,603	285,087	الحصص غير المسيطرة
11,824,004	30,555,631	

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجمع في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاحات	
			الموجودات
			موجودات غير متداولة
1,009,635	170,621		الات ومعدات
118,658,000	-	6	عقار مستأجر
7,009,123	51,773,939	7	استثمار في شركات زميلة
7,014,114	6,813,512	8	موجودات مالية متاحة للبيع
38,174,020	40,451,561	9	عقارات استثمارية
171,864,892	99,209,633		
			موجودات متداولة
433,425	542,972		موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
24,092,036	16,734,935	10	مدينون ومدفوعات مقدماً
85,256	85,681		مدينو وكالة
17,342,751	16,653,043		أرصدة لدى البنوك ونقد
41,953,468	34,016,631		
213,818,360	133,226,264		
			مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
32,200,000	32,200,000	11	رأس المال
12,400,000	12,400,000		علاوة إصدار أسهم
8,854,013	9,915,157	11	احتياطي قانوني
4,427,007	5,488,151	11	احتياطي اختياري
272,304	298,802		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
632,176	-		احتياطي إعادة تقييم موجودات
(318,677)	(328,562)		احتياطي تحويل عملات أجنبية
(20,983,981)	7,779,838		أرباح محتفظ بها (خسائر متراكمة)
37,482,842	67,753,386		حقوق الملكية الخاص بمساهمي الشركة الأم
4,254,372	4,539,459	12	الحصص غير المسيطرة
41,737,214	72,292,845		إجمالي حقوق الملكية
			مطلوبات غير متداولة
297,443	553,966		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	1,445,380	13	دائنو مرابحة
1,656,758	1,663,625	14	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
13,936,780	558,534	15	دائنون ومصرفيات مستحقة
15,890,981	4,221,505		
			مطلوبات متداولة
76,879,090	6,000,000	13	دائنو مرابحة
68,067	64,108	14	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
79,243,008	50,647,806	15	دائنون ومصرفيات مستحقة
156,190,165	56,711,914		
172,081,146	60,933,419		
213,818,360	133,226,264		
			إجمالي المطلوبات
			مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

زياد طارق عبد المحسن المخيزيم

رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمع



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم										
مجموع حقوق الملكية	حصص غير مسيطرة	الإجمالي الفرعي	أرباح محتفظ بها / خسائر متراكمة	احتياطي تحويل عملة أجنبية	احتياطي إعادة تقييم موجودات	التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة إصدار أسهم	رأس المال
41,737,214	4,254,372	37,482,842	(20,983,981)	(318,677)	632,176	272,304	4,427,007	8,854,013	12,400,000	32,200,000
30,538,493	284,562	30,253,931	30,253,931	-	-	-	-	-	-	-
17,138	525	16,613	-	(9,885)	26,498	-	-	-	-	-
30,555,631	285,087	30,270,544	30,253,931	(9,885)	26,498	-	-	-	-	-
-	-	-	632,176	-	(632,176)	-	-	-	-	-
-	-	-	(2,122,288)	-	-	-	1,061,144	1,061,144	-	-
72,292,845	4,539,459	67,753,386	7,779,838	(328,562)	-	298,802	5,488,151	9,915,157	12,400,000	32,200,000
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
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	11,785,401	9,833,784	74,503	632,176	1,244,938	-	-	-	-
4,630,943	4,630,943	-	-	-	-	-	-	-	-	-
41,737,214	4,254,372	37,482,842	(20,983,981)	(318,677)	632,176	272,304	4,427,007	8,854,013	12,400,000	32,200,000

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

2012	2013	إيضاحات	أنشطة العمليات
910,608	12,527,080		ربح السنة من العمليات المستمرة
8,857,467	18,011,413		ربح السنة من العمليات الغير مستمرة
9,768,075	30,538,493		
			تعديلات لـ:
324,432	163,670		استهلاك
6,852,040	3,595,696	6	إطفاء
(281,224)	(109,547)		أرباح غير محققة من موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
(109,117)	-		أرباح محققة إعادة قيد موجودات مالية متاحة للبيع
(1,744,422)	(1,049,385)	7	حصة في نتائج شركات زميلة
(9,783)	(1,314,907)		إيرادات تمويل
(336,240)	(164,369)		إيرادات توزيعات أرباح
1,866,644	95,414	8	انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(4,967,171)	-	6	عكس انخفاض قيمة عقار مستأجر
(1,148,839)	6,176,371	10	صافي المحمل (إعادة قيد) خسائر انخفاض قيمة مدينين
-	(12,876,564)	6	ربح بيع عقار مستأجر
-	(16,620,595)	6 & 13	ربح اطفاء مطلوبات مالية
1,854,337	471,433		تكاليف تمويل
969,067	347,172		خسائر تحويل عملات اجنبية
74,587	275,109		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
361,264	1,211,486	4	ضرائب
60,000	130,000		مكافأة اعضاء مجلس الادارة
13,533,650	10,869,477		
			التغيرات في رأس المال العامل:
(4,445,602)	(2,277,541)		عقارات استثمارية
577,563	2,148,465		مدينون ومدفوعات مقدماً
(655,880)	(540,904)		دائنون ومصروفات مستحقة
9,009,731	10,199,497		النقد الناتج من العمليات
(7,793)	(18,586)		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين مدفوعة
9,001,938	10,180,911		صافي النقد الناتج من أنشطة العمليات
			أنشطة الاستثمار
(824,338)	(215,413)		شراء عقار ومعدات
162,809	-		المحصل من بيع عقار ومعدات
348,053	137,449		المحصل من استعادة موجودات مالية متاحة للبيع
(1,107)	(425)		صافي الحركة في مديني وكالة
9,783	-		إيرادات تمويل مستلمة
336,240	879,888		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
31,440	801,499		صافي النقد الناتج من أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	1,455,380		تمويل مرابحة اضا في
-	(12,593,379)		سداد تمويل مرابحة
(397,475)	(360,000)		تكاليف تمويل مدفوعة
(397,475)	(11,497,999)		صافي النقد المستخدم في أنشطة التمويل
237,926	(174,119)		تعديل تحويل عملات اجنبية
8,873,829	(689,708)		(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
8,468,922	17,342,751		النقد والنقد المعادل في 1 يناير
17,342,751	16,653,043		النقد والنقد المعادل في 31 ديسمبر

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 21 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

1 - معلومات حول الشركة

إن شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. («الشركة الأم») هي شركة مساهمة، تم تأسيسها في الكويت، وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية وتخضع لقواعد ونظم هيئة أسواق المال. تأسست الشركة الأم 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 الأم في الدور 43 - برج الراجية 2 - الشرق - شارع عبد العزيز الصقر مدينة الكويت - الكويت. تقوم الشركة الأم بأنشطتها وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لمجموعة عارف الاستثمارية («عارف») (الشركة الأم الوسيطة) وهي شركة مساهمة تم تأسيسها في دولة الكويت وتعتبر شركة تابعة لبيت التمويل الكويتي («الشركة الأم الكبرى») وهو بنك إسلامي مسجل لدى بنك الكويت المركزي وأسهمه مدرجة بسوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للشركة الأم وشركاتها التابعة (بشار إليهما معا ب «المجموعة») للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 وفقاً لقرار مجلس الإدارة في 13 مارس 2014 وهي خاضعة لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية العادية للمساهمين لها الحق في تعديل هذه البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم القيام بالأنشطة وفقاً لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم. إن الأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كالتالي:

- 1 - تملك وبيع وشراء العقارات والأراضي وتطويرها لحساب الشركة داخل دولة الكويت وخارجها وكذا إدارة أملاك الغير وكل ذلك بما لا يخالف الأحكام المنصوص عليها في القوانين القائمة وما حظرته من الاتجار من قسائم السكن الخاص على النحو الذي نصت عليه هذه القوانين.
- 2 - تملك وبيع وشراء اسهم الشركات العقارية لحساب الشركة فقط في الكويت وفي الخارج.
- 3 - إعداد الدراسات وتقديم الاستشارات في المجالات العقارية بكافة أنواعها على أن تتوافر الشروط المطلوبة في من يزاول تقديم هذه الخدمة.
- 4 - تملك وإدارة الفنادق والنوادي الصحية والمرافق السياحية وإيجارها واستئجارها.
- 5 - القيام بأعمال الصيانة والمتعلقة بالمباني والعقارات المملوكة للشركة بما في ذلك أعمال الصيانة وتنفيذ الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية والمساعد وأعمال تكييف الهواء بما يكفل المحافظة على المباني وسلامتها.
- 6 - إدارة وتشغيل واستثمار وإيجار واستئجار الفنادق والنوادي والموتيلات وبيوت الضيافة والاستراحات والمنتزهات والحدائق والمعارض والمطاعم والكافتريات والمجمعات السكنية والمنتجعات السياحية والصحية والمشروعات الترويحية والرياضية والمحلات وذلك على مختلف الدرجات والمستويات شاملاً جميع الخدمات الأصلية والمساعدة والمرافقة الملحق بها وغيرها من الخدمات اللازمة لها.
- 7 - تنظيم المعارض العقارية الخاصة بمشاريع الشركة العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 8 - إقامة المزادات العقارية وذلك حسب الأنظمة المعمول بها في الوزارة.
- 9 - تملك الأسواق التجارية والمجمعات السكنية وإدارتها.
- 10 - إنشاء وإدارة الصناديق الاستثمارية العقارية وذلك بعد موافقة بنك الكويت المركزي.
- 11 - استغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق استثمارها في محافظ مالية وعقارية تدار من قبل شركات وجهات متخصصة.

يكون للشركة مباشرة الأعمال السابقة ذكرها في دولة الكويت وفي الخارج بصفة أصلية أو بالوكالة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تم إصدار قانون الشركات الجديد في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 («قانون الشركات») والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960. تم لاحقاً تعديل قانون الشركات بتاريخ 27 مارس 2013 بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 (المرسوم).

تم إصدار اللوائح التنفيذية للقانون المعدل الجديد بتاريخ 29 سبتمبر 2013 وتم نشرها في الجريدة الرسمية بتاريخ 6 أكتوبر 2013. وفقاً للمادة رقم (3) من اللوائح التنفيذية فإنه على الشركات الالتزام بالقانون المعدل الجديد في غضون عام من تاريخ نشر اللوائح التنفيذية.

2 - السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد:

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لسنة 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.

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات:

إن السياسات المحاسبية المستخدمة في إعداد هذه البيانات المالية المجمعة مماثلة لتلك المستخدمة في السنة المالية السابقة باستثناء تطبيق المعايير الجديدة المعدلة والتفسيرات السارية اعتباراً من 1 يناير 2013 والسياسات المحاسبية الخاصة بـ «الموجودات غير المالية المحتفظ بها لغرض البيع والعمليات الغير مستمرة» التالية خلال السنة:

معييار المحاسبة الدولي 1 عرض البيانات المالية- عرض بنود الإيرادات الشاملة الأخرى (تعديل) (يسري التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012)

تغير التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 1 تجميع البنود المعروضة ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى. يتم عرض البنود التي يمكن إعادة تصنيفها (أو «إعادة إدراجها») كأرباح أو خسائر في فترة مستقبلية بصورة منفصلة عند البنود التي لا يمكن إعادة تصنيفها. لم يكن لتطبيق المعيار تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة، ولم ينتج عنه سوي تغيرات في عرض بيان الدخل الشامل المجمع.

معييار المحاسبة الدولي 1 توضيح متطلبات معلومات المقارنة (تعديل) (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012)

توضح هذه التعديلات الفرق بين معلومات المقارنة الإضافية الاختيارية والحد الأدنى المطلوب من المعلومات المقارنة. وينبغي على المنشأة إدراج معلومات المقارنة في الإفصاحات ذات الصلة حول البيانات المالية عندما تقوم اختيارياً بتقديم المعلومات المقارنة بما يتجاوز الحد الأدنى لفترة المقارنة المطلوبة. كنتيجة لذلك لم تدرج المجموعة أي معلومات مقارنة اختيارية في بياناتها المالية المجمعة. ليس للتعديلات تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

معييار المحاسبة الدولي 19 مزايا الموظفين (يسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013).

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية عدداً من التعديلات على معيار المحاسبة الدولي 19. وهي تتباين ما بين تغييرات جوهرية مثل استبعاد آلية كوريدر ومفهوم العائدات المتوقعة لموجودات البرامج وتوضيحات بسيطة وإعادة صياغة. تسري التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013. ليس لهذه التعديلات تأثير جوهري على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

معيار المحاسبة الدولي 27: البيانات المالية المستقلة (كما هو معدل في 2011)

نتيجة للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 الجديدين، ما تبقى من معيار المحاسبة الدولي 27 يقتصر على المحاسبة عن الشركات التابعة والمنشآت الخاضعة للسيطرة المشتركة والشركات الزميلة في البيانات المالية المستقلة. لا تقدم المجموعة بيانات مالية مستقلة.

معيار المحاسبة الدولي 32: التأثيرات الضريبية للتوزيعات إلى مالكي أدوات حقوق الملكية (تعديل) (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2012)

يوضح التعديل على معيار المحاسبة الدولي 32 الأدوات المالية: العرض أن ضرائب الدخل الناتجة من التوزيعات إلى المساهمين يتم المحاسبة عنها وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 12 ضرائب الدخل. يستبعد التعديل متطلبات ضريبة الدخل الحالية من معيار المحاسبة الدولي 32 ويستلزم قيام الشركات بتطبيق المتطلبات الواردة في معيار المحاسبة الدولي 12 على أية ضريبة دخل ناتجة من التوزيعات إلى المساهمين. لم يكن للتعديل أي تأثير على المعلومات المالية المجمعة للمجموعة نظراً لأنه ليس هناك عواقب ضريبية مرتبطة بالتوزيع النقدي أو غير النقدي.

المعيار الدولي للتقارير المالية 7 الإفصاحات - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديل) (يسري على الفترات 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 سوف تقدم للمستخدمين معلومات 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 تطبيق هذا المعيار ليس له تأثيراً مادياً على البيانات المالية المجمعة للمجموعة.

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

يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 10 محل إرشادات التجميع الواردة في معيار المحاسبة الدولي 27 البيانات المالية المجمعة والمستقلة، والأمور التي تم إثارتها في لجنة التفسيرات الدائمة - 12 التجميع - المنشآت ذات الأغراض الخاصة من خلال تقديم نموذج رقابة موحد لكافة المنشآت بصرف النظر عن طبيعة الشركة المستثمر فيها أي سواء كانت خاضعة للسيطرة من خلال حقوق التصويت للمستثمرين أو من خلال أي ترتيبات تعاقدية أخرى كما هو متعارف عليه في ذلك المنشآت ذات الأغراض الخاصة. بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10، تعتمد السيطرة على ما إذا كان المستثمر: (1) لديه السيطرة على الشركة المستثمر فيها، أو (2) يتعرض للمخاطر أو له الحق في الحصول على عائدات متغيرة من المشاركة في الشركة المستثمر فيها، أو (3) له القدرة على استخدام هذه السيطرة على الشركة المستثمر فيها للتأثير على قيمة العائدات. أن تطبيق هذا المعيار لم يؤد إلى أي تأثير على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 11: الترتيبات المشتركة (يسري على الفترات 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 أطراف شركات المحاصة. يستبعد المعيار الدولي للتقارير المالية 11 خيار المحاسبة عن المنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة باستخدام التجميع النسبي. وبدلاً من ذلك، فإن الشركات الخاضعة لسيطرة مشتركة التي تستوفي تعريف شركة المحاصة وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 11 ينبغي المحاسبة عنها باستخدام طريقة حقوق الملكية المحاسبية. لم يؤثر تطبيق هذا المعيار على المركز أو الأداء المالي للمجموعة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

المعيار الدولي للتقارير المالية 12 الإفصاح عن المشاركة في الشركات الأخرى (يسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013) يوضح المعيار الدولي للتقارير المالية 12 متطلبات الإفصاح المتعلقة بحصص المنشأة في الشركات التابعة والترتيبات المشتركة والشركات الزميلة والمنشآت الهيكلية. ان متطلبات الإفصاح بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 12 تعتبر أكثر شمولية من متطلبات الإفصاح السابقة. لدى المجموعة شركات تابعة من خلال حصص مادية غير مسيطرة الا انه ليس لديها أي منشآت هيكلية غير مجمعة.

المعيار الدولي للتقارير المالية 13 قياس القيمة العادلة

يقدم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 مصدراً واحداً للإرشادات وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية حول كافة قياسات القيمة العادلة. لا يغير المعيار الدولي للتقارير المالية 13 توقيت ضرورة استخدام المنشأة للقيمة العادلة، ولكن يقدم المعيار إرشادات حول كيفية قياس القيمة العادلة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. يقوم المعيار الدولي للتقارير المالية 13 بتعريف القيمة العادلة على أنها سعر تخارج. ونتيجة للإرشادات الواردة في المعيار الدولي للتقارير المالية 13، أعادت الشركة الأم تقييم سياساتها لقياس القيمة العادلة. يتطلب المعيار الدولي للتقارير المالية 13 أيضاً إفصاحات إضافية.

لم يؤثر تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13 بشكل مادي على قياسات القيمة العادلة للشركة الأم. يتم إدراج إفصاحات إضافية عند الضرورة في الإفصاحات الفردية حول الموجودات والمطلوبات التي تم تحديد قيمتها العادلة. تم إدراج الجدول الهرمي للقيمة العادلة في إيضاح رقم 20.

التحسينات السنوية مايو 2012

إن هذه التحسينات، السارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013، لن يكون لها أي تأثير مادي على المجموعة وتتضمن:

تسري تحسينات أخرى على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 ولم يكن لها أي تأثير على السياسات المحاسبية أو المركز أو الاداء المالي للمجموعة باستثناء بعض التحسينات على الإفصاحات.

معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة، ولكن لم تسر بعد

فيما يلي المعايير والتفسيرات الصادرة ولكن لم تسر بعد حتى تاريخ إصدار البيانات المالية للمجموعة. تعتزم المجموعة تطبيق هذه المعايير عند سريانها إن أمكن.

المعيار الدولي للتقارير المالية 9: الأدوات المالية - التصنيف ولاقياس

يعكس المعيار الدولي للتقارير المالية 9 عند إصداره المرحلة الأولى من عمل 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 39. سيقوم مجلس معايير المحاسبة الدولية في المراحل اللاحقة بمعالجة محاسبة التغطية وانخفاض قيمة الموجودات المالية. إن تطبيق المرحلة الأولى من المعيار الدولي للتقارير المالية 9 سيكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة. ستقوم المجموعة بتقييم تأثير المراحل الأخرى عند إصدار المعيار النهائي متضمناً كافة المراحل. كان المعيار يسري مبدئياً على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 ولكن التعديلات على تاريخ السريان الإلزامي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 والإفصاحات الانتقالية الصادرة في ديسمبر 2011 أدت إلى تغيير تاريخ السريان الإلزامي إلى 1 يناير 2015. وقام مجلس معايير المحاسبة الدولية في 19 نوفمبر 2013 بإصدار تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 9 أدت إلى تقديم محاسبة تغطية عامة جديدة واستبعاد تاريخ السريان الإلزامي، وهو 1 يناير 2015، من المعيار الدولي للتقارير المالية 9. ويختلف نموذج محاسبة التغطية الجديد بصورة جوهرية عن نموذج محاسبة التغطية الوارد في معيار المحاسبة الدولي 39 في عدة جوانب من بينها مدى أهلية أدوات التغطية والبنود المغطاة والمحاسبة عن عنصر القيمة الزمنية للخيارات و عقود المبادلة الآجلة ومعايير الأهلية لتطبيق محاسبة التغطية وتعديل وإنهاء علاقات التغطية وما إلى ذلك،



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

وبموجب هذه التعديلات، تستطيع الشركات التي تطبق المعيار الدولي للتقارير المالية 9 (كما هو معدل في نوفمبر 2013) أن تختار سياسة محاسبية تقوم بموجبها إما بتطبيق نموذج محاسبة التغطية الجديد للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 الآن أو الاستمرار في تطبيق نموذج محاسبة التغطية الوارد في معيار المحاسبة الدولي 39 في الوقت الحاضر.

معيار المحاسبة الدولي 32: البيانات المالية: العرض - مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية (تعديل)

توضح هذه التعديلات المقصود بـ «لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة». توضح التعديلات أيضا تطبيق معيار المحاسبة الدولي 32 معايير المقاصة حول أنظمة التسوية (مثل أنظمة بيوت المقاصة المركزية) التي تطبق آليات التسوية الإجمالية غير المتزامنة. تقوم المجموعة حاليا بتقييم تأثير المعيار على المركز والأداء المالي المجمع عند سريانه على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

الشركات الاستثمارية (تعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 12 ومعيار المحاسبة الدولي 27)

تقدم هذه التعديلات التي تسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 استثناءا لمطلب التجميع للشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10. يتطلب الاستثناء للتجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ليس من المتوقع أن يكون لهذا التعديل أي تأثير على المجموعة نظراً لأنه ليس من بين الشركات في المجموعة شركة مؤهلة لأن تكون شركة استثمارية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10.

معيار المحاسبة الدولي 36: انخفاض قيمة الموجودات - إفصاحات المبلغ الممكن استرداده للموجودات غير المالية (تعديل)

تستبعد هذه التعديلات النتائج غير المقصودة للمعيار الدولي للتقارير المالية 13 حول الإفصاحات المطلوبة بموجب معيار المحاسبة الدولي 36. إضافة إلى ذلك، تتطلب هذه التعديلات الإفصاح عن المبالغ الممكن استردادها للموجودات أو وحدات إنتاج النقد التي تم لها تسجيل خسارة انخفاض القيمة أو عكسها خلال الفترة. تسري هذه التعديلات بأثر رجعي على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر، شريطة تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13 أيضا.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب (تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21)

يوضح هذا التفسير أن الشركة تعمل على تسجيل الالتزام عن الضريبة عندما ينشأ النشاط الذي يؤدي إلى سداد المدفوعات، كما هو محدد في التشريع ذي الصلة. ولكي يتم فرض الضريبة عند الوصول إلى الحد الأدنى الموضوع، يوضح التفسير أنه لا ينبغي التوقع بالالتزام قبل الوصول إلى الحد الأدنى الموضوع والمحدد. يسري تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014. لا تتوقع المجموعة أن يكون لهذا التفسير تأثير مالي مادي في البيانات المالية المستقبلية.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة كل من البيانات المالية للشركة الأم وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي تسيطر عليها الشركة الأم) كما في 31 ديسمبر 2013. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة للمخاطر أو يكون لها حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها ويكون لديها القدرة على التأثير على تلك العائدات من خلال سيطرتها على الشركة المستثمر فيها. وبصورة محددة، تسيطر المجموعة على الشركة المستثمر فيها فقط عندما يكون لدى المجموعة:

- سيطرة على الشركة المستثمر فيها (أي الحقوق الحالية التي تمنحها القدرة الحالية على توجيه الأنشطة ذات الصلة الخاصة بالشركة المستثمر فيها).

- تعرض في حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها، والقدرة على استخدام سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في التأثير على عائداتها.

عندما تحتفظ المجموعة بأقل من أغلبية حقوق التصويت أو حقوق مماثلة للشركة المستثمر فيها، تأخذ المجموعة في اعتبارها كافة المعلومات والظروف ذات الصلة عند تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها بما في ذلك:



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

- الترتيب التعاقدى القائم مع حاملي الأصوات الآخرين في الشركة المستثمر فيها.
 - الحقوق الناتجة من الترتيبات التعاقدية الأخرى.
 - حقوق التصويت لدى المجموعة وحقوق التصويت المحتملة.
- تعيد المجموعة تقييم مدى سيطرتها على الشركة المستثمر فيها في حالة إذا كانت المعلومات والظروف تشير إلى وجود تغيرات في عامل واحد أو أكثر من العوامل الثلاثة للسيطرة. يبدأ تجميع الشركة التابعة عندما تحصل المجموعة على السيطرة على الشركة التابعة وتتوقف هذه السيطرة عندما تفقد المجموعة سيطرتها على الشركة التابعة. ويتم إدراج الموجودات والمطلوبات والإيرادات والمصروفات المتعلقة بالشركة التابعة التي تم حيازتها أو بيعها خلال السنة في بيان الدخل الشامل من تاريخ حصول المجموعة على السيطرة حتى تاريخ توقف سيطرة المجموعة على الشركة التابعة.
- تتعلق الأرباح أو الخسائر وكل بند من بنود الإيرادات الشاملة الأخرى بمساهمي الشركة الأم للمجموعة والحصص غير المسيطرة حتى إن أدى ذلك إلى رصيد عجز في الحصص غير المسيطرة. ويتم إجراء تعديلات عند الضرورة على البيانات المالية للشركات التابعة لكي تتماشى السياسات المحاسبية مع السياسات المحاسبية للمجموعة. ويتم استبعاد كافة الموجودات والمطلوبات فيما بين شركات المجموعة وحقوق الملكية والإيرادات والمصروفات والتدفقات النقدية المتعلقة بالمعاملات فيما بين أعضاء المجموعة بالكامل عند التجميع.
- يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد 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.
 - تعمل على تحقق القيمة العادلة للمقابل المستلم.
 - تعمل على تحقق القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
 - تعمل على تحقق أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
 - تعيد تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الإيرادات الشاملة الأخرى إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المحتفظ بها، إذا كان ذلك مناسباً ومتى اقتضت الضرورة إذا قامت المجموعة بشكل مباشر ببيع الموجودات أو المطلوبات ذات الصلة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي الشركات التابعة للمجموعة:

الأنشطة الرئيسية	حصة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر		بلد التأسيس	اسم الشركة
	2012	2013		
				محافظ 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*
				محافظ 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. #
				محافظ بها من شركة ماس العالمية
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.
إدارة مشاريع عقارية	99 %	99 %	مصر	First MAS International Tours

* بالرغم من ان الشركة تحوز اقل من 50 % من حقوق الملكية في شركة محاصة الصفوة - بموجب اتفاق شركة المحاصة؛ فقد تم تعيين الشركة بصفتها مدير شركة المحاصة ولها السيطرة على أنشطة شركة محاصة الصفوة وبالتالي فقد تم تجميع شركة محاصة الصفوة في دفاتر الشركة.

تم الافصاح عن المعلومات المالية للشركات التابعة التي بها حصص غير مسيطرة مادية في ايضاح 12.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات عندما يكون من المحتمل تدفق منافع اقتصادية إلى المجموعة وعندما يكون بالإمكان قياس الإيرادات بصورة موثوق بها بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات وفقاً للقيمة العادلة للمقابل المستلم باستثناء الخصومات والتخفيضات. 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 معظم ترتيبات إيراداتها. إن معايير التحقق المحددة التالية يجب توفرها قبل تحقق الإيرادات.

- 1 - تمثل الإيرادات إيرادات تأجير وقيمة البضاعة الصادر بها فواتير والخدمات المقدمة من قبل المجموعة من خدمات الضيافة.
- 2 - تتحقق إيرادات التمويل على أساس نسبي زمني بحيث تدر معدل عائد دوري ثابت استناداً إلى صافي الرصيد القائم.
- 3 - تتحقق إيرادات أتعاب الإدارة والحوافز وأتعاب الترتيبات والاستشارات وأتعاب التوظيف عند اكتسابها فور تقديم هذه الخدمات وفقاً لعقود الخدمات.
- 4 - تتحقق إيرادات العمولة عند إتمام اتفاقية المبيعات.
- 5 - يتحقق إيراد توزيعات أسهم عندما يثبت الحق في استلام دفعات الأرباح.
- 6 - يتحقق ربح (خسارة) بيع العقارات الاستثمارية عندما تنتقل المخاطر والمزايا الهامة للملكية إلى المشتري ويمكن قياس مبلغ الإيرادات بصورة موثوق منها.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تكاليف تمويل

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بحيازة أو إنشاء 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.

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

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 والشركات التابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والتحويل إلى الاحتياطي القانوني من ربح السنة عند تحديد الحصة.

الضرائب

(1) 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.

(2) الزكاة

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

(3) 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. 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.

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 بيان الدخل المجمع. ويتم عندئذ احتسابها عند تقدير الشهرة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل الزيادة في إجمالي المقابل المحول والقيمة المسجلة للحصص غير المسيطرة عن حصة المجموعة في صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المحتملة. إذا كان هذا المقابل أقل من القيمة العادلة لصافي موجودات الشركة التابعة التي تم حيازتها، يدرج الفرق مباشرة في بيان الدخل المجموع.

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.

الات ومعدات

تردج الآلات والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم و/ أو خسائر متراكمة للانخفاض في القيمة، إن وجدت. يحتسب الاستهلاك على أساس القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدرة للموجودات لقيمتها التخريدية كما يلي:

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

يتم مراجعة القيمة الدفترية للآلات 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 جزء من أحد بنود العقار والمعدات التي يتم المحاسبة عنها بصورة منفصلة ويتم شطب القيمة الدفترية للجزء المستبدل. ويتم رسملة المصروفات اللاحقة الأخرى عندما تزيد فقط عن المنافع الاقتصادية المستقبلية لبنود العقار والمعدات والعقار المؤجر المتعلقة بها. وتسجل كافة المصروفات الأخرى في بيان الدخل المجموع كمصروف عند تكبدها.

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

التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب معين هو ترتيب تأجيري أو يحتوي على إيجار يستند إلى طبيعة هذا الترتيب ويتطلب تقييم ما إذا كان استيفاء هذا الترتيب يعتمد على استخدام أصل معين أو موجودات محددة أو أن الترتيب يحول الحق في استخدام الأصل حتى في حالة أن الحق غير مذكور صراحة في الترتيب.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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 المجمع.

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 المجمع. في حال كون زيادة إعادة التقييم تعكس الانخفاض في إعادة التقييم الذي تم تسجيله سابقاً كمصروف، فإنه يمكن تسجيلها في بيان الدخل المجمع. يجب تحميل الانخفاض في التقييم ضمن بيان الدخل المجمع، 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 للأصل المؤجر وتحقق على مدى فترة التأجير على أساس ثابت كإيرادات تأجير. يتم تسجيل الإجازات الطارئة كإيرادات في الفترة التي تتحقق فيها.

استثمارات في شركات زميلة وشركات محاصة

الشركة الزميلة هي شركة تمارس عليها المجموعة تأثيراً ملموساً. والتأثير الملموس هو القدرة على المشاركة في قرارات السياسات المالية والتشغيلية للشركة المستثمر فيها ولكنها دون التمتع بسيطرة أو سيطرة مشتركة على تلك السياسات.

والاعتبارات محل اهتمام في تحديد التأثير الجوهرية أو السيطرة المشتركة مماثلة لتلك الضرورية لتحديد السيطرة على الشركات التابعة. يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركة زميلة باستخدام طريقة حقوق الملكية. وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يدرج الاستثمار في شركة زميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التغيرات في حصة الشركة من صافي موجودات الشركة الزميلة أو شركة المحاصة منذ تاريخ الحيازة. لم يتم اطفاء أو اختبار الشهرة التي تتعلق بالشركة الزميلة بصورة فردية لتحديد انخفاض القيمة.

يعكس بيان الدخل المجمع حصة المجموعة في نتائج عمليات الشركة الزميلة. إن أي تغيير في الإيرادات الشاملة الأخرى لهذه الشركات يعرض كجزء من الإيرادات الشاملة الأخرى للمجموعة. إضافة إلى ذلك، عند وجود تغيير مسجل مباشرة في حقوق ملكية شركة زميلة، تقوم المجموعة بإدراج حصتها في أي تغييرات، متى أمكن ذلك، والإفصاح عنها في بيان التغيرات في حقوق الملكية. إن الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة يتم استبعادها بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

إن إجمالي حصة المجموعة في الأرباح أو الخسائر من شركة زميلة معروض في بيان الأرباح أو الخسائر خارج الأرباح التشغيلية ويمثل الأرباح أو الخسائر بعد الضريبة والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة وشركة المحاصة لنفس فترة التقارير للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء التعديلات لتتماشى السياسات المحاسبية مع تلك المستخدمة من قبل المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تحدد المجموعة ما إذا كان من الضروري تحقيق خسارة انخفاض في قيمة استثمار المجموعة في شركاتها الزميلة. تحدد المجموعة بتاريخ كل تقارير مالية 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



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية، ثم تدرج الخسارة كـ «حصة في نتائج شركة زميلة» في بيان الدخل المجموع. عند فقد 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 وتستثني 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 اثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين المستقلين، وتعتمد التقييم الأدنى من التقييمين كالقيمة العادلة للعقارات الاستثمارية لتسجيلها في دفاتها.

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 ومدنين» أو «موجودات مالية متاحة للبيع». تحدد المجموعة تصنيف الموجودات 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 الاعتيادية)، تدرج بتاريخ المتاجرة، أي التاريخ الذي تلتزم فيه المجموعة بشراء أو بيع الأصل.

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



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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 عند الحيابة 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 المعدومة عندما يصبح استردادها غير ممكناً

مدينو وكالة

إن استثمارات الوكالة قصيرة الأجل هي موجودات مالية منشئة من قبل المجموعة 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 المجموع. 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 بيان الدخل» عندما يثبت الحق في استلام الدفعات. كما في 31 ديسمبر 2013، لم يكن لدى المجموعة أي موجودات مالية محتفظ بها لغرض المتاجرة (2012: لا شيء).

موجودات مالية متاحة للبيع

تمثل الموجودات المالية المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض 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 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 المجموع. إن الاستثمارات التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق 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 موجودات 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 مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب «القبض والدفع»، أو عندما تقوم المجموعة بتحويل حقوقها في استلام التدفقات النقدية من الأصل وإما:



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل (ب) لم تتم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا للأصل 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 تتم بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل 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 سداده أيهما أقل.

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 موجودات مالية قد تنخفض قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات 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 الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات إلى مواجهة المقترض أو مجموعة المقترضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفقات الأصلية أو احتمال إشهار 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 الجوهريّة. 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 مماثلة 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 النقدية المستقبلية المقدرة بمعدل الربح الفعلي الأصلي للموجودات المالية.

فيما يتعلق بإجمالي المدينين، 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.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كمتاحة 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 تتخفف 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 بالتكلفة المطفأة». تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبدئي.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائد التكاليف المتعلقة مباشرةً بالمعاملة، في حالة القروض والسلف. تتضمن المطلوبات المالية للمجموعة الاصدّة المالية الدائنة بالتكلفة المطفأة الدائنين والاستحقاقات ودائني المربحة.

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 مربحة

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

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

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 وتحقيق للالتزام الجديد، ويُدْرَج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل المجمع.

مقاصة الأدوات المالية

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



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

قياس القيمة العادلة الذي يسري بعد 1 يناير 2013

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية والموجودات غير المالية ثمل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ كل ميزانية عمومية، ايضا القيمة العادلة للأدوات المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المطفأة تم الافصاح عنها في ايضاح 20.

تعرف القيمة العادلة بأنها المبلغ المستلم من بيع أصل ما أو المدفوع لنقل التزام ما في معاملات منتظمة بين أطراف في السوق في تاريخ القياس. يستند قياس القيمة العادلة على افتراض حدوث معاملة بيع الأصل أو نقل الالتزام في إحدى الحالات التالية:

- البيع أو النقل في السوق الرئيسي للأصل أو الالتزام، أو البيع أو النقل في غير السوق الرئيسي، أي في السوق الأكثر ملاءمة للأصل أو الالتزام.

يجب أن يكون بإمكان المجموعة الوصول إلى السوق الرئيسي أو السوق الأكثر ملاءمة.

يتم قياس القيمة العادلة للأصل أو الالتزام باستخدام الافتراضات التي من الممكن للمشاركين في السوق استخدامها عند تسعير الأصل أو الالتزام، بافتراض أن المشاركين في السوق سيعملون لمصلحتهم الخاصة.

يراعي قياس القيمة العادلة للموجودات غير المالية قدرة المشاركين في السوق على إنتاج منافع اقتصادية من خلال استخدام الأصل بأعلى وأفضل مستوى له، أو من خلال بيعه إلى مشارك آخر في السوق من المحتمل أن يستخدم الأصل بأعلى وأفضل مستوى له.

تستخدم المجموعة أساليب تقييم ملائمة للظروف والتي يتوفر لها بيانات كافية لقياس القيمة العادلة، مع تحقيق أقصى استخدام للمدخلات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المدخلات غير الملحوظة.

تصنف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الافصاح عنها في البيانات المالية المستقلة ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة، والمبين كما يلي، استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل أهمية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1: الأسعار المعلنة (غير المعدلة) في الأسواق النشطة للموجودات أو المطلوبات المماثلة:

المستوى 2: أساليب تقييم يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر؛ و

المستوى 3: أساليب تقييم لا يكون بها أقل مستوى من المدخلات والذي يمثل تأثيراً جوهرياً على قياس القيمة العادلة ملحوظاً.

يتم تحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المسعرة في سوق نشط بالرجوع إلى أسعار السوق المعلنة. تستخدم أسعار الشراء للموجودات وأسعار البيع للمطلوبات. تستند القيمة العادلة للاستثمارات في الصناديق المشتركة أو صناديق الاستثمار أو أدوات الاستثمار المماثلة إلى صافي قيمة الموجودات الأخيرة الذي تم الإعلان عنه.

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الأخرى الملائمة أو أسعار المتداولين.

بالنسبة للأدوات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يتم تقدير القيمة العادلة عن طريق خصم التدفقات النقدية المستقبلية وفقاً لمعدل العائد الحالي في السوق لأدوات مالية مماثلة.

بالنسبة للاستثمارات في أدوات حقوق الملكية التي يتعذر تحديد تقدير معقول لقيمتها العادلة، يتم إدراج الاستثمار بالتكلفة.

بالنسبة للموجودات والمطلوبات المدرجة في البيانات المالية على أساس متكرر، تحدد المجموعة ما اذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المدخلات ذي التأثير الهام على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

لغرض إفصاحات القيمة العادلة، قامت المجموعة بتحديد فئات للموجودات والمطلوبات استناداً إلى طبيعة وسمات ومخاطر الأصل أو الالتزام ومستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح أعلاه.

قياس القيمة العادلة الذي يسري قبل 1 يناير 2013

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 نشط، يتم تحديد القيمة العادلة لها 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 أساليب التقييم الأخرى.

الموجودات غير الجارية المحتفظ بها للبيع والعمليات الغير مستمرة

يتم قياس الموجودات غير الجارية والمجموعات المخصصة للبيع بالقيمة الدفترية أو القيمة العادلة ناقص التكاليف حتى البيع أيهما أقل. يتم تصنيف الموجودات غير الجارية ومجموعات البيع كمحتفظ بها حتى البيع في حالة امكانية استرداد القيمة الدفترية لها من خلال عملية البيع أكثر من الاستخدام المستمر. ويتم استيفاء هذه الحالة فقط عند ارتفاع احتمالات البيع ويكون الاصل أو مجموعة البيع متاحة للبيع الفوري في حالته الحاضرة. ويجب على الإدارة الالتزام بالبيع المتوقع ان يؤهل للتحقق كعملية بيع كاملة خلال سنة من تاريخ التصنيف.

يتم تحقق الإيرادات والمصروفات من العمليات الغير مستمرة في بيان الدخل المجمع في تاريخ التقارير المالية في فترة المقارنة للسنة السابقة في بند مستقل عن الإيرادات والمصروفات من الانشطة المستمرة حتى مستوى الأرباح فقط عندما تحتفظ المجموعة بالحصول غير المسيطرة في الشركة التابعة بعد البيع. ويتم تحقق الأرباح أو الخسائر الناتجة (بعد الضرائب) في باين الدخل المجمع.

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. عندما تزيد القيمة الدفترية لأصل ما أو وحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استرداده. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخضع التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة من القيمة الحالية باستخدام معدل خصم ما قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. 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 مؤشر على أن خسائر انخفاض القيمة المسجلة سابقاً لم تعد موجودة أو قد انخفضت. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر، تقدر المجموعة المبلغ الممكن استرداده للأصل أو لوحدة إنتاج النقد. يتم عكس خسارة انخفاض القيمة المسجلة سابقاً فقط إذا كان هناك تغير في الافتراضات المستخدمة



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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 لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. إن استحقاق هذه المكافأة يستند 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 اشتراكات إلى التأمينات الاجتماعية وتحتسب كنسبة مئوية من مرتبات الموظفين، إن التزام المجموعة محدد بتلك الاشتراكات وتسجل كمصروف عند استحقاقها.

تحويل العملات الأجنبية

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

المعاملات والأرصدة

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

كما يتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية الأخرى بالعملة الأجنبية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية.

تؤخذ جميع الفروق الناتجة من تسوية أو 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.

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 المجمع.

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.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

الأحداث الطارئة

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

توزيعات الأرباح على الاسهم العادية

يتم تحقق توزيعات الأرباح على الاسهم العادية كالتزام وبخصم من حقوق الملكية عند اعتمادها من قبل مساهمي الشركة الام.

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية للمجموعة يتطلب من إدارة الشركة الأم وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على القيمة الدفترية 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 كمدرجة 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.

إن تصنيف الموجودات المالية كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال بيان الدخل يعتمد أيضاً على كيفية مراقبة الإدارة لأداء هذه الموجودات المالية، عند عدم تصنيفها كمحتفظ بها للمتاجرة ولكن لها قيمة عادلة متاحة وكانت التغيرات في القيمة العادلة مدرجة كجزء من بيان الدخل المجمع في حسابات الإدارة، فإنها تصنف كمدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

يتم تصنيف كافة الموجودات المالية الأخرى كممتاحة للبيع.

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.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

التقديرات والافتراضات

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

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 أو عند وجود أدلة أخرى على الانخفاض في القيمة. 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 للاستثمار أقل من التكلفة.

انخفاض قيمة الذمم المدينة

يتم عمل تقدير المبلغ الممكن تحصيله من الأرصدة التجارية المدينة عندما يعد تحصيل المبلغ 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.

قياس القيمة العادلة للأدوات المالية

عندما لا يمكن قياس القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية المسجلة في بيان المركز المالي المجمع استناداً إلى أسعار معلنة في أسواق نشطة، يتم تحديد قيمتها العادلة باستخدام أساليب تقييم تشمل نموذج التدفقات النقدية المخصومة. تؤخذ مدخلات هذه النماذج من أسواق معروضة إن أمكن، ولكن إن لم يكن ذلك ممكناً، يلزم استخدام درجة من الأحكام عند تحديد القيمة العادلة. تتضمن الأحكام اعتبارات المدخلات مثل مخاطر السيولة ومخاطر الائتمان وتقلبات السوق. يمكن أن تؤثر أي تغيرات في هذه التقديرات والافتراضات وكذلك استخدام التقديرات والافتراضات المختلفة ولكن المعقولة بدرجة متساوية على القيمة الدفترية للقروض والمدينين والاستثمارات المتاحة للبيع.

تقييم العقارات الاستثمارية

بالنسبة للعقارات الاستثمارية والعقار المؤجر، يتم تحديد القيمة العادلة من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومسجلين أو بالرجوع إلى معاملات حديثة في عقارات مماثلة. وفقاً لسياسة المجموعة تم الحصول على تقييمين من مقيمي عقارات مستقلين لتقييم القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2013. بالنسبة للعقارات الاستثمارية، والتي بها نقص في بيانات السوق المقارنة نظراً لطبيعة العقارات، يتم استخدام أساليب التقييم التي تستند على نموذج التدفقات النقدية المخصومة ونموذج القيمة النهائية. يتم تقييم العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لارتفاع راسمائها بالرجوع إلى الأدلة القائمة على بيانات السوق، باستخدام أسعار المقارنة المعدلة لبعض العوامل الخاصة في السوق مثل الطبيعة والموقع وحالة العقار.

إن الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة بالتفصيل في الإيضاح رقم 8.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

3 - مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية تكاليف الموظفين بمبلغ 3,114,134 دينار كويتي (2012: 1,911,681 دينار كويتي). إضافة إلى ذلك، لم يتم عرض مكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 60,000 دينار كويتي التي اقترحتها مجلس الإدارة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 لموافقة المساهمين في الجمعية العمومية السنوية بتاريخ 23 مايو 2013 وبالتالي فقد تم عكس المخصص في السنة الحالية وتصفيته مقابل المصروفات العمومية والإدارية.

4 - حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب

2013	العمليات الغير مستمرة	العمليات المستمرة	
93,821	55,101	38,720	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
321,366	188,736	132,630	زكاة
796,299	467,661	328,638	ضريبة دعم العمالة الوطنية
1,211,486	711,498	499,988	

2012	العمليات الغير مستمرة	العمليات المستمرة	
103,218	93,596	9,622	زكاة
258,046	233,990	24,056	ضريبة دعم العمالة الوطنية
361,264	327,586	33,678	

5 - ربحية السهم الأساسية والمخفضة

تحتسب ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة كما يلي:

2012	2013	
9,833,784	30,253,931	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
322,000,000	322,000,000	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
31 فلس	94 فلس	ربحية السهم الأساسية والمخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ربحية السهم الأساسية والمخفضة من العمليات المستمرة:

2012	2013	
9,833,784	30,253,931	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
(8,857,467)	(18,011,413)	ناقصاً:
976,317	12,242,518	ربح السنة من العمليات الغير مستمرة الخاص بمساهمي الشركة الأم
322,000,000	322,000,000	ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم من العمليات المستمرة
3 فلس	38 فلس	المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة (أسهم)
		ربحية السهم الأساسية والمخفضة للعمليات المستمرة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

أخذاً في الاعتبار عدم وجود أدوات مخفضة قائمة فإن ربحية الأسهم الأساسية والمخفضة متطابقة للسهم.



6 - العمليات الغير مستمرة

قامت المجموعة في 30 يونيو 2013 بتوقيع عقد يحمل اسم «شركة محاصة الزمزم 2013» («عقد شركة محاصة») مع بعض المقرضين والدائنين («الدائنون») الذين يمثلون أيضاً المساهمين الرئيسيين للشركة الأم (سواء بشكل مباشر أو غير مباشر). وبموجب عقد شركة المحاصة، قامت الشركة الأم بتحويل حصة ملكيتها بنسبة 100 % في برج زمزم والعقار والمعدات المتعلقة ببرج زمزم (المشار إليهما معاً باسم «عقار مستأجر») إلى شركة محاصة حديثة غير مؤسسة «شركة محاصة الزمزم 2013» لقاء تسوية مطلوباتها مقابل هؤلاء الدائنين. فيما يلي التأثير المالي للأمر المذكور أعلاه على البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013.

(1) عدم تحقق بعض المطلوبات المالية:

(أ) لدى المجموعة مطلوبات بمبلغ 92,688,480 دينار كويتي إزاء هؤلاء الدائنين. وطبقاً لبيان شروط موقع، وافق هؤلاء الدائنون على تسوية هذه المستحقات لمبلغ مخفض قيمته 84,560,579 دينار كويتي. وبالتالي، سجلت الشركة الأم صافي ربح بمبلغ 7,021,867 دينار كويتي من عدم تحقق المبالغ المستحقة إزاء هؤلاء الدائنين، وفقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 – الأدوات المالية: التحقق والقياس، بالصافي بعد بعض تكاليف الاستشارات ذات الصلة بمبلغ 1,106,034 دينار كويتي بما يمثل الفرق بين القيمة الدفترية للمبالغ المستحقة إلى هؤلاء الدائنين والمقرضين والمبلغ المسدد عن طريق حصة مشاركة في شركة المحاصة ضمن بند «ربح إطفاء المطلوبات المالية» في بيان الدخل المجموع.

(2) عدم تحقق عقار مستأجر طبقاً للتسوية:

(أ) قامت الشركة الأم بتحويل حصتها في العقار المستأجر بقيمة دفترية بمبلغ 116,114,965 دينار كويتي إلى شركة المحاصة زمزم وفقاً لقيمة عادلة بمبلغ 136,972,638 دينار كويتي والتي تم تحديدها عن طريق التقييم الذي أجراه مقيم عقارات مستقل كتسوية كاملة ونهائية للمبالغ المستحقة إلى الدائنين. وقامت الشركة الأم بتسجيل صافي ربح بمبلغ 11,359,495 دينار كويتي من عدم تحقق العقار المستأجر والذي يمثل الفرق بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للعقار المستأجر بعد استبعاد حصة المجموعة في شركة المحاصة زمزم كعملية في سياق العمل المعتاد وبعض النفقات كما هو منصوص عليه في عقد شركة المحاصة والمصروفات الأخرى ذات الصلة بمبلغ إجمالي قدره 1,517,069 دينار كويتي ضمن بند «ربح تحويل عقار مستأجر» في بيان الدخل المجموع.

(ب) طبقاً لعقد شركة المحاصة، تم تحويل الحصة في العقار المستأجر اعتباراً من 1 أبريل 2013. ونظراً لأنه تم تحويل السيطرة على العقار المستأجر فقط اعتباراً من 30 يونيو 2013، قامت المجموعة بعرض مبلغ مستحق بقيمة 1,626,780 دينار كويتي إلى شركة المحاصة زمزم والذي يمثل حصة شركاء المحاصة الآخرين في الربح من عمليات العقار المستأجر لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2013. تم ادراج هذا المبلغ ضمن المبالغ المستحقة الى اطرف ذات علاقة تحت بند «مدينون ومصروفات مستحقة» في بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013.

(ج) خلال السنة، وعند تحويل العقار المستأجر الى شركة زمزم، قامت ادارة الشركة الام باعادة تقييم مخصص صيانة العقار المستأجر بمبلغ 6,780,720 دينار كويتي (المدرج ضمن «ايرادات غير مكتسبة» في «دائنون ومصروفات مستحقة») وتبين ان هذا المخصص انتفت الحاجة اليه. وبناء على ذلك، فقد تم تحويل هذا المبلغ الى بيان الدخل المجموع.

(د) نتيجة لتحويل العقار المستأجر إلى شركة المحاصة، تم تحويل الرصيد في احتياطي إعادة تقييم الموجودات بمبلغ 632,176 دينار كويتي إلى ارباح محتفظ بها (خسائر متراكمة) في بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع كما في 31 ديسمبر 2013.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

(3) المحاسبة عن حصة المشاركة للشركة الأم في شركة المحاصة:

(أ) وفقاً لعقد شركة المحاصة، لدى الدائنين حصة مشاركة في شركة المحاصة بنسبة 61.7354 % ويمثل الرصيد بنسبة 38.2646 % حصة مشاركة الشركة الأم في شركة المحاصة والتي تم تصنيفها على أنها «استثمار في شركات زميلة». بالإضافة إلى حصة المشاركة في شركة المحاصة، تم تعيين الشركة الأم كمدير لشركة المحاصة لقاء إدارة بنسبة 2.5 % من صافي الأرباح السنوية لشركة المحاصة قبل الاستهلاك والإطفاء وخصم أتعاب الإدارة.

(ب) قامت المجموعة بتقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 10 - البيانات المالية المجمعة («المعيار الدولي للتقارير المالية 10») والمعيار الدولي للتقارير المالية 11 - الترتيبات المشتركة («المعيار الدولي للتقارير المالية 11») بسبب حصة المشاركة في شركة المحاصة بنسبة 38.2646 % ودور مدير شركة المحاصة. وتوصلت الإدارة استناداً إلى تقييمها إلى أن حصة المشاركة في شركة المحاصة لا تدرج ضمن نطاق المعيار الدولي للتقارير المالية 10 والمعيار الدولي للتقارير المالية 11. وبالتالي، قامت المجموعة بتصنيف حصة مشاركتها في شركة المحاصة على أنها «استثمار في شركات زميلة» في بيان المركز المالي المجموع.

فيما يلي عرض للنتائج من العقار المستأجر للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 و31 ديسمبر 2012:

2012	2013	
19,675,179	10,915,427	الإيرادات
		تكلفة الإيرادات
(8,605,257)	(5,110,255)	- تكاليف التشغيل
(6,852,040)	(3,595,696)	- إطفاء عقار مستأجر
(15,457,297)	(8,705,951)	
4,217,882	2,209,476	ربح التشغيل
-	11,359,495	ربح بيع عقار مستأجر
-	(1,626,780)	حصة شركاء محاصة في زمزم*
-	6,780,720	مخصص انتفت الحاجة اليه
4,967,171	-	عكس خسارة انخفاض قيمة عقار مستأجر
9,185,053	18,722,911	ربح السنة من العمليات الغير مستمرة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب
(327,586)	(711,498)	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والضرائب من العمليات الغير مستمرة (ايضاح 4)
8,857,467	18,011,413	ربح السنة من العمليات الغير مستمرة

* تمثل حصة شركاء المحاصة الآخرين في الربح من العقار المستأجر لفترة الثلاثة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2013.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

7 - استثمار في شركات زميلة

		نسبة الملكية		بلد التأسيس	
2012	2013	2012	2013		
2,770,261	2,665,173	% 28.4	% 28.4	الكويت	شركة محاصة قطاف
4,238,862	3,789,499	% 32.6	% 32.6	الكويت	شركة أثمان الخليجية ذ.م.م.
-	45,319,267	-	% 38.3	الكويت	شركة محاصة زمزم 2013
<u>7,009,123</u>	<u>51,773,939</u>				

تتضمن القيمة الدفترية لشركة زمزم مبلغ بقيمة 7,003,036 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2013 يمثل حصة الشركة الأم في ربح تحويل العقار المستأجر إلى شركة زمزم والمستبعد طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 28.

انخفضت القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة كما في تاريخ التقارير المالية عن صافي الحصة في الشركات الزميلة المدرجة في بيان المركز المالي بمبلغ 251,176 دينار كويتي (2012: 251,176 دينار كويتي). ويرجع الانخفاض في الأساس الى خصم السيولة الذي تم تطبيقه على حيازة الشركة التابعة بنسبة 19.28 % في قطاف مقابل تسوية القيمة العادلة للمدينين.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

	المجموع		زمزم		أثمان		قطاف	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013
موجودات غير متداولة	25,188,613	154,349,481	-	131,298,775	12,933,028	11,519,055	12,255,585	11,531,651
موجودات متداولة	1,014,548	7,776,475	-	7,473,202	710,718	107,246	303,830	196,027
مطلوبات غير متداولة	(1,506,099)	(966,894)	-	-	-	-	(1,506,099)	(966,894)
مطلوبات متداولة	(1,054,358)	(2,369,007)	-	(2,033,910)	(639,905)	(1,000)	(414,453)	(334,097)
حقوق الملكية	23,642,704	158,790,055	-	136,738,067	13,003,841	11,625,301	10,638,863	10,426,687
نسبة ملكية المجموعة	-	-	-	38.26%	32.597%	32.597%	28.40%	28.40%
حصة المجموعة في حقوق الملكية	7,260,299	59,072,981	-	52,322,303	4,238,862	3,789,499	3,021,437	2,961,179
الإيرادات	4,631,537	13,592,786	-	11,470,120	2,346,742	715,964	2,284,795	1,406,702
تكلفة الإيرادات	(1,659,828)	(7,160,433)	-	(5,406,303)	-	(1,659,828)	(1,754,130)	-
الإطفاء وانخفاض القيمة	-	(6,103,264)	-	(6,103,264)	-	-	-	-
مصروفات إدارية	(2,068)	(218,418)	-	(195,124)	(505)	(692)	(1,563)	(22,602)
(خسارة) ربح السنة	2,969,641	110,671	-	(234,571)	2,346,237	715,272	623,404	(370,030)
حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة	941,850	38,311	-	(89,758)	764,803	233,157	177,047	(105,088)
تعديلات أخرى	802,572	1,011,074	-	-	-	-	-	-
صافي الحصة في النتائج	1,744,422	1,049,385	-	-	-	-	-	-

لم يكن لدى الشركة الزميلة مطلوبات محتملة أو التزامات رأسمالية كما في 31 ديسمبر 2013 و31 ديسمبر 2012.

تعديلات أخرى للسنة الحالية:

تتضمن الحصة في نتائج شركة زمزم مبلغ 978,073 دينار كويتي ويمثل الحصة المحققة من ربح المعاملات في سياق العمل العادي التي تم استبعادها في وقت تحويل العقار المستأجر إلى زمزم والمشار إليه في الإيضاح رقم 6. تشمل التعديلات الأخرى للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012 أساساً في الربح المحقق عند استبعاد استثمار الشركة الأم في قطاف والذي تم لاحقاً حيازته من جانب أحد الشركات التابعة للمجموعة مقابل تسوية الدينين.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

8 - موجودات مالية متاحة للبيع

2012	2013	
2,660,219	2,543,824	أوراق مالية غير مسعرة
4,353,895	4,269,688	صناديق عقارية غير مسعرة
7,014,114	6,813,512	

إن الأوراق المالية غير المسعرة تشمل استثمارات بمبلغ 1,267,716 دينار كويتي (2012: 1,313,841 دينار كويتي) و صناديق عقارية غير مسعرة بمبلغ 109 دينار كويتي (2012: 109 دينار كويتي) والمدرجة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، بسبب الطبيعة التي لا يمكن التنبؤ بها لتدفقاتها النقدية المستقبلية ونقص الوسائل الأخرى المناسبة للوصول إلى قيمة عادلة موثوق فيها لهذه الاستثمارات.

قامت المجموعة خلال السنة بتسجيل انخفاض في القيمة بمبلغ 95,414 دينار كويتي (2012: 1,866,644 دينار كويتي) مقابل صندوق عقاري غير مسعر استناداً إلى المعلومات المتاحة. وليست إدارة الشركة الأم على دراية بأي ظروف قد تشير إلى أي انخفاض إضافي في قيمة هذه الاستثمارات في تاريخ المركز المالي.

تم عرض الجدول الهرمي للقيمة العادلة لغرض تحديد القيم العادلة للأدوات المالية والإفصاح عنها حسب أسلوب التقييم في إيضاح 20.

9 - عقارات استثمارية

2012	2013	
38,945,433	38,174,020	كما في 1 يناير
3,176,365	648,828	الإضافات
(294,193)	-	الاستبعادات
1,563,430	1,628,713	التغير في القيمة العادلة
(5,217,015)	-	المحول إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 16)
38,174,020	40,451,561	كما في 31 ديسمبر

تشمل العقارات الاستثمارية عقار قيد التطوير بمبلغ 21,957,934 دينار كويتي (2012: 21,444,440 دينار كويتي) والذي يقاس بالتكلفة حيث إن القيمة العادلة لا يمكن تحديدها بصورة موثوق فيها حتى تمام التطوير. ولكن ترى إدارة الشركة الأم استناداً إلى المعلومات المتاحة أنه ليست هناك مؤشرات على وجود انخفاض في القيمة الدفترية لهذا العقار الاستثماري.

إن إجمالي تكاليف التمويل المرسلة المدرج ضمن القيمة الدفترية للعقارات الاستثمارية هو بمبلغ 3,910,043 دينار كويتي (2012: 3,910,043 دينار كويتي).

إن التغيرات في القيمة العادلة للسنة الحالية التي تتعلق بالعقارات الواقعة في المملكة العربية السعودية تستند إلى تقييمات خارجية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين باستخدام نموذج التدفقات النقدية المخضومة ونموذج القيمة النهائية نظراً لعدم وجود بيانات مقارنة معروضة بالسوق بسبب طبيعة العقارات.

إن التغيرات في القيمة العادلة للسنة الحالية التي تتعلق بالعقارات الواقعة في الكويت تستند إلى تقييمات خارجية من قبل مقيمين مستقلين معتمدين ويتم تقييم العقارات الاستثمارية المحتفظ بها لزيادة القيمة الرأسمالية بالرجوع إلى الأدلة المتاحة بالسوق باستخدام أسعار السوق المقارنة المعدلة لتناسب عوامل السوق المحددة مثل طبيعة وموقع وحالة العقار.

إن عقارات استثمارية بقيمة دفترية بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2012: 8,572,000 دينار كويتي) مرهونة لصالح أحد دائني المراجعة (إيضاح 13).

يمثل المحول إلى الأطراف ذات علاقة خلال 2012 التعديل الذي تم إجراؤه على تكاليف إنشاء العقار الاستثماري والنتائج من التغير في أساس توزيع التكلفة لمصروفات الإنشاء بين الشركة الأم والطرف ذي علاقة، استناداً إلى تقرير من شركة إدارة مشروعات مستقلة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

تتضمن الإيرادات من العقارات الاستثمارية المدرجة في بيان الدخل المجموع ما يلي:

2012	2013	
1,563,430	1,628,713	التغير في القيمة العادلة
802,463	2,104,539	صافي إيرادات التأجير
1,748,791	-	عكس التزام ناتج من تعديل اتفاقية بيع حقوق تأجيرية
4,114,684	3,733,252	

تفاصيل عن أساليب التقييم المستخدمة والمدخلات الأساسية لتقييم العقارات الاستثمارية:

النطاق (المتوسط المرجح)	مدخلات جوهرية غير ملحوظة	أسلوب التقييم	نوع العقار
2012	2013		
3,000 دينار كويتي	3,750 دينار كويتي	السعر لكل متر مربع	أرض بالكويت
3,500 دينار كويتي	4,250 دينار كويتي		
870 ريال سعودي	910 ريال سعودي	المتوسط المقدر لعدد الغرف بالريال السعودي	برج بكة - المملكة العربية السعودية
5.3 %	5.3 %	النمو طويل الأجل في معدل الإيرادات لكل غرفة متاحة	
78 % - 73 %	78 % - 72 %	معدل الشغل	
14 %	14 %	معدل الخصم	
3.5 %	3.5 %	معدل التضخم	
79 % - 76 %	79 % - 76 %	مجمّل ربح التشغيل	

طبقاً لطريقة المقارنة بالسوق، يتم تقدير القيمة العادلة على أساس معاملات مماثلة. وتستند طريقة المقارنة بالسوق إلى مبدأ الاستبدال والذي لن يدفع المشتري المحتمل بموجبه أي مبلغ للعقار بما يزيد عن تكلفة شراء عقار بديل مماثل. ووحدة المقارنة المطبقة من قبل المجموعة هي السعر لكل متر مربع.

طبقاً لطريقة التدفقات النقدية المخصومة، يتم تقدير القيمة العادلة باستخدام افتراضات تتعلق بمزايا ومطلوبات الملكية على مدار عمر الأصل بما في ذلك قيمة البيع أو القيمة النهائية- ان وجدت. تتضمن هذه الطريقة التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية لحصة ملكية في عقار. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم مستقى من السوق للوصول إلى القيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالأصل. يقدر عائد البيع عادة بشكل منفصل وهو يختلف عن معدل الخصم.

يتم تحديد مدة التدفقات النقدية والتوقيت المحدد للتدفقات النقدية الواردة والصادرة عن طريق أحداث مثل تقييمات الإيجارات أو تجديد الإيجار وإعادة التأجير ذي الصلة أو إعادة التطوير أو التجديد. يتم تحديد المدة المناسبة نموذجياً عن طريق أداء السوق المميز لفئة العقار. ويتم تقدير التدفقات النقدية الدورية نموذجياً كإجمالي إيرادات ناقصاً معدل الشغور والمصروفات غير القابلة للاسترداد وخسائر التحصيل وحوافز التأجير وتكلفة الصيانة وتكاليف الوكالة والعمولات ومصروفات التشغيل والإدارة الأخرى. بعد ذلك يتم خصم سلسلة إيرادات التشغيل الدورية بالصافي بالإضافة إلى تقدير القيمة النهائية المتوقعة في نهاية فترة التوقع- ان وجدت.

ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في قيمة الإيجار المقدرة ومعدل نمو الإيجار سنوياً فحسب إلى قيمة عادلة أعلى (أقل) بصورة جوهرية للعقارات. ستؤدي الزيادة (النقص) الجوهرية في معدل الشغور طويل الأجل ومعدل الخصم (وعائد البيع) فحسب إلى قيمة عادلة أقل (أعلى) بصورة جوهرية.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

بصورة عامة، يرتبط التغير في الافتراض الموضوع لقيمة الإيجار المقدرة بـ:

- تغير مماثل اتجاهي في نمو الإيجار سنوياً ومعدل الخصم (وعائد البيع)

- تغير مقابل في معدل الشغور طويل الأجل

إن الإفصاحات الكمية للجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2013 هي كالتالي:

قياس القيمة العادلة باستخدام			
المدخلات الجوهريّة غير الملحوظة (المستوى 3)	المدخلات الجوهريّة الملحوظة (المستوى 2)	الاجمالي	
-	10,550,000	10,550,000	عقارات استثمارية الكويت
7,943,627	-	7,943,627	المملكة العربية السعودية

10 - مدينون ومدفوعات مقدماً

2012	2013	
1,675,676	1,584,324	مدينون تجاريون
21,009,301	14,716,275	مبالغ مستحقة من اطراف ذات علاقة (ايضاح 16) *
39,471	39,592	دفعات مقدماً إلى مقاولين
152,194	154,966	مصرفوات مدفوعة مقدماً
1,215,394	239,778	مدينون آخرون
24,092,036	16,734,935	

* تتضمن في الاساس المبالغ المدفوعة من قبل المجموعة نيابة عن طرف ذي علاقة فيما يتعلق بإنشاء مشروع بالمملكة العربية السعودية.

كما في 31 ديسمبر 2013، تعرضت ذمم مدينة ذات قيمة مبدئية بمبلغ 27,934,017 دينار كويتي (2012: 7,006,057 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة بمبلغ 13,182,428 دينار كويتي (2012: 7,006,057 دينار كويتي) وتم احتساب مخصص لها. ليس من سياسة المجموعة الحصول على ضمان على الأرصدة المدينة.

إن الحركة في مخصص انخفاض قيمة المدينين كانت كما يلي:

2012	2013	
8,154,896	7,006,057	الرصيد الافتتاحي
(1,148,839)	6,176,371	صافي التغير (استرداد) خسارة انخفاض القيمة خلال السنة
7,006,057	13,182,428	الرصيد الختامي

إن تحليل الذمم التجارية المدينة والمبالغ المستحقة من أطراف ذات علاقة غير منخفضة القيمة والدفعات مقدماً إلى مقاولين هو 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
1,690,619	259,826	308,544	292,305	194,870	292,305	342,769
1,868,514	274,424	325,878	308,726	205,818	308,726	444,942

31 ديسمبر 2013

31 ديسمبر 2012



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

11 - رأس المال والاحتياطي القانوني والاختياري

2012	2013
32,200,000	32,200,000

يتكون رأس المال المصرح به والمصدر والمدفوع من 322,000,000 (2012: 322,000,000) سهم بقيمة 100 فلس للسهم مدفوعة نقداً

وافق المساهمين في الاجتماع السنوي للجمعية العمومية المنعقد في 23 مايو 2013 على البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2012.

قدم مجلس الادارة اقتراح بمكافأة أعضاء مجلس الإدارة بمبلغ 130,000 دينار كويتي (2012: لا شيء) وتوزيعات أرباح نقدية بمبلغ 5 فلس للسهم (2012: لا شيء) للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013. ويخضع هذا الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين، سيتم توزيع الأرباح النقدية على المساهمين المسجلين في سجلات الشركة الام كما في تاريخ الجمعية العمومية السنوية.

الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10 % من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بعد تعديل الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم إيقاف هذه التحويلات السنوية عندما يعادل الاحتياطي نسبة 50 % من رأس المال.

إن توزيع هذا الاحتياطي محدد بالمبلغ المطلوب لدفع توزيعات أرباح بنسبة 5 % من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المحتفظ بها بتأمين هذا الحد.

الاحتياطي الاختياري

طبقاً للنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10 % من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة بعد تعديل الخسائر المتراكمة المرحلة إلى الاحتياطي الاختياري. يجوز وقف هذا التحويل بناء على قرار من الجمعية العمومية العادية للمساهمين استناداً إلى توصية من مجلس الإدارة. لا توجد قيود على توزيع الاحتياطي الاختياري.

12 - شركات تابعة مملوكة جزئياً

فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي لديها حصص غير مهيمنة جوهرية:

نسبة حصة الملكية المحتفظ بها من قبل الحصص غير المسيطرة:

2012	2013	بلد التأسيس	الاسم
% 40	% 40	الكويت	شركة ماس القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (ماس القابضة)
% 60	% 60	الكويت	شركة محاصة الصفوة (محاصة الصفوة)

محاصة الصفوة		ماس القابضة		
2012	2013	2012	2013	
4,623,284	4,857,076	(376,571)	(325,664)	رصيد متراكم للحصص غير المسيطرة الجوهرية:
(105,916)	216,876	41,384	68,462	الربح / (الخسارة) الموزع إلى الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

فيما يلي معلومات مالية موجزة عن هذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

معلومات موجزة عن بيان الدخل:

محاسبة الصفوة		ماس القابضة		
2012	2013	2012	2013	
(176,527)	427,790	1,118,757	1,472,221	الإيرادات (الخسائر) من عقارات استثمارية
-	-	6,001	7,913	إيرادات تمويل
-	-	322,936	268,829	إيرادات أخرى
-	(64,015)	(1,294,488)	(1,501,005)	مصروفات عمومية وإدارية
-	-	(37,796)	(46,698)	استهلاك
-	-	-	(36,260)	خسائر انخفاض قيمة مدينين
-	(2,314)	(11,949)	6,902	ربح (خسارة) تحويل عملات اجنبية
(176,527)	361,461	103,461	171,902	ربح السنة قبل الضريبة
-	-	-	(747)	الضرائب
(176,527)	361,461	103,461	171,156	ربح السنة
(176,527)	361,461	99,013	130,707	إجمالي الإيرادات الشاملة
105,916	216,876	39,605	52,283	الخاص بالحصص غير المسيطرة

معلومات موجزة عن بيان المركز المالي:

محاسبة الصفوة		ماس القابضة		
2012	2013	2012	2013	
-	-	73,124	109,914	آلات ومعدات
7,506,620	7,157,332	650,960	786,295	عقارات استثمارية
-	1,202,285	1,700,817	1,700,817	موجودات غير متداولة أخرى
209,319	-	1,675,676	1,584,324	مدينون
-	-	3,149,049	2,782,386	موجودات متداولة أخرى
7,715,939	8,359,617	7,249,626	6,963,736	إجمالي الموجودات
-	264,490	1,562,787	1,461,750	دائنون
10,466	-	6,430,302	6,119,059	مطلوبات أخرى
10,466	264,490	7,993,089	7,580,809	إجمالي المطلوبات
7,705,473	8,095,127	(743,463)	(617,073)	إجمالي حقوق الملكية الخاص بـ:
3,082,189	3,238,051	(446,079)	(370,244)	مساهمي الشركة الأم
4,623,284	4,857,076	(297,384)	(246,829)	الحصص غير المسيطرة

معلومات موجزة عن التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

محاسبة الصفوة		ماس القابضة		
2012	2013	2012	2013	
-	2,328,151	1,674,669	(296,062)	أنشطة التشغيل
-	-	(39,872)	(86,588)	أنشطة الاستثمار
-	2,328,151	1,634,797	(382,650)	صافي (النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

13 - دائنو مرابحة

2012	2013	
76,963,912	7,709,913	المبلغ الإجمالي
(84,822)	(264,533)	ناقصاً: الأرباح المؤجلة المستحقة
76,879,090	7,445,380	

إن متوسط معدل الريح الخاص بدائني المرابحة هو 6% (2012: 5.7%) سنوياً. إن دائني المرابحة بمبلغ 1,445,380 دينار كويتي (2012): كان 50,016,118 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 9) منها مبلغ لا شيء (2012: 17,583,237 دينار كويتي) مضمون من خلال عقار مستأجر بقيمة دفترية بمبلغ لا شيء (2012: 16,807,508 دينار كويتي) (لواء نفس العقار الذي تم الاحتفاظ به كعقار استثماري (إيضاح 6).

إن دائني المرابحة بمبلغ 6,083,836 دينار كويتي (2012: 6,084,822 دينار كويتي) مضمونة بعقار استثماري بقيمة دفترية بمبلغ 10,550,000 دينار كويتي (2012: 8,572,000 دينار كويتي) (إيضاح 9).

أبرمت المجموعة خلال السنة اتفاقية تسوية مع أحد المقرضين الذين عجزت المجموعة عن سداد المدفوعات الرئيسية والفوائد له. كان لدى المجموعة التزام بمبلغ 20,988,965 دينار كويتي إزاء المقرض. وطبقاً لاتفاقية التسوية، وافق المقرض على تسوية المستحقات لقاء مبلغ مخفض بقيمة 11,260,818 دينار كويتي. وبالتالي، سجلت الشركة الأم صافي ربح بمبلغ 9,598,728 دينار كويتي من عدم تحقق المبالغ المستحقة إلى المقرض طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي 39 - الأدوات المالية: التحقق والقياس بالصافي بعد بعض تكاليف الاستشارات ذات الصلة بمبلغ 129,419 دينار كويتي والذي يمثل الفرق بين القيمة الدفترية للمبلغ المستحق إلى المقرض والمبلغ الذي تم تسويته في النهاية عن طريق السداد النقدي ضمن «ربح إطفاء مطلوبات مالية» في بيان الدخل المجموع.

14 - التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي

2012	2013	
1,724,825	1,727,733	التزامات عقود تأجير
(68,067)	(64,108)	ناقصاً: الجزء المتداول
1,656,758	1,663,625	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 لحصص العقارات التي تم شراؤها بموجب عقد تأجير تمويلي والذي تم تصنيفه كعقار استثماري. وتظهر الأقساط المستحقة خلال 12 شهراً من تاريخ بيان المركز المالي تحت بند مطلوبات متداولة.

إن الحد الأدنى لمدفوعات التأجير هو كما يلي:

2012	2013	
112,650	-	2013
112,650	112,995	2014
150,200	150,660	2015
150,200	150,660	2016
2,515,850	2,523,555	بعد ذلك
3,041,550	2,937,870	إجمالي الحد الأدنى لمدفوعات التأجير
(1,316,725)	(1,210,137)	ناقصاً: مبلغ التأجير المقدر الذي يمثل مصروفات التمويل المتعلقة بالسنوات المستقبلية
1,724,825	1,727,733	القيمة الحالية للحد الأدنى من مدفوعات التأجير التمويلي
(68,067)	(64,108)	الجزء المتداول من التزامات عقود التأجير
1,656,758	1,663,625	الجزء غير المتداول من التزامات عقود التأجير



15 - دائنون ومصروفات مستحقة

2012	2013	
26,369,805	25,032,420	مبالغ مستحقة إلى مقاولين عن عقار مستأجر وعقارات استثمارية
46,800,246	11,105,693	مبالغ مستحقة الى اطراف ذات علاقة (ايضاح 16)
890,906	2,000,217	مصروفات مستحقة
6,756,000	-	ايرادات غير مكتسبة (ايضاح 6)
1,562,787	1,461,750	دفعات مقدما من عملاء
7,111,268	7,458,899	مستحق الى مدير عقار مستأجر
3,688,776	4,147,361	دائنون اخرون
93,179,788	51,206,340	

تتضمن المبالغ المستحقة إلى مقاولين عن عقار مستأجر وعقارات استثمارية وإيرادات غير مكتسبة مبلغ 558,534 دينار كويتي (2012): 5,342,329 دينار كويتي) والذي يستحق بعد سنة واحدة من تاريخ المركز المالي وبالتالي فقد تم تصنيفه كذمم دائنة غير متداولة. بعد نهاية السنة، قامت الشركة الام بتوقيع اتفاق تسوية مع احد كبار المقاولين عن العقار المستأجر. وبموجب اتفاق التسوية، وافق المقاول على تسوية المستحقات مقابل المبلغ المخصوم وستقوم الشركة الام بقياس واحتساب الاثر خلال سنة 2014.

16 - معاملات مع أطراف ذات علاقة

يمثل الأطراف ذات علاقة المساهمين الرئيسيين والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة وموظفي الإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يديرونها 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 هي كما يلي:

2012	2013	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	المساهمون الرئيسيون	الشركة الأم	الشركة الأم الكبرى	
1,069,034	1,264,833	980,523	284,310	-	-	-	أتعاب إدارة
6,063	1,296,413	1,115,716	-	-	180,697	-	إيرادات تمويل
(1,670,823)	-	-	-	-	-	-	تكاليف تمويل
-	(6,278,388)	(6,278,388)	-	-	-	-	خسائر انخفاض قيمة مدينين
-	11,359,495	-	11,359,495	-	-	-	معاملات اخرى خلال السنة ربح من بيع عقار مستأجر (ايضاح 6)
-	8,127,901	-	-	6,356,022	1,741,983	29,896	ربح من اطفاء مطلوبات مالية (ايضاح 6)



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

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

2012	2013	أطراف أخرى ذات علاقة	شركات زميلة	المساهمون الرئيسيون	الشركة الأم	الشركة الأم الكبرى	
3,626,143	3,658,404	3,658,404	-	-	-	-	موجودات مالية متاحة للبيع
433,425	542,972	-	-	542,972	-	-	موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
2,502,501	3,516,734	-	-	-	-	3,516,734	أرصدة لدى البنوك ونقد
21,009,301	14,716,275	14,716,275	-	-	-	-	مدينون ومدفوعات مقدما
46,800,246	11,105,693	972,240	7,532,128	2,599,523	1,802	-	دائنون ومصروفات مستحقة (متداولة وغير متداولة)
50,016,118	1,445,380	-	-	-	1,445,380	-	دائنو مرابحة (إيضاح 13)

معاملات أخرى خلال السنة:

وفقاً للافصاحات الواردة في الايضاح رقم 6، قامت المجموعة خلال السنة بتسوية مبالغ مستحقة الى احد الشركات الام الكبرى والوسيلة التي تتبعها والمساهمين الرئيسيين (ويشار اليها معا بـ «المطلوبات المالية ذات العلاقة») بمبلغ 92,688,480 دينار كويتي من خلال تحويل حقوق ملكية في عقار مستأجر الى شركة غير منشأة بموجب قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 باسم «شركة محاصة زمزم 2013»، وتم تحقق ربح بمبلغ 8,127,901 دينار كويتي من اطفاء مطلوبات مالية بمبلغ 11,359,495 دينار كويتي من بيع عقار استثماري في بيان الدخل المجموع.

مكافأة موظفي الإدارة العليا

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

2012	2013	
645,839	1,104,042	رواتب ومزايا قصيرة الأجل
63,247	118,715	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
709,086	1,222,757	



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

17 - معلومات القطاعات

معلومات القطاعات الرئيسية

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

- العقارات شراء وبيع وتطوير وتأجير العقارات بما في ذلك خدمات الضيافة
- استثمار إدارة المحافظ الاستثمارية

تراقب الإدارة نتائج التشغيل لوحدات أعمالها بصورة منفصلة لغرض اتخاذ القرارات حول توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى إجمالي الإيرادات (الخسائر) لقطاع العقارات والعائد على الاستثمار بالنسبة لقطاع الاستثمار.

				2013
المجموع	غير موزعة	استثمار	عقارات	
7,958,002	502,406	2,457,511	4,998,085	إيرادات القطاع من العمليات المستمرة
1,422,555	502,406	1,408,126	(487,977)	نتائج القطاع
1,049,385	-	1,049,385	-	حصة في نتائج شركات زميلة
(163,670)	-	-	(163,670)	الاستهلاك
(95,414)	-	(95,414)	-	خسارة انخفاض قيمة موجودات مالية متاحة للبيع
(6,176,371)	-	-	(6,176,371)	صافي التغير في خسائر انخفاض قيمة مدينين
16,620,595	-	-	16,620,595	ربح من اطفاء مطلوبات مالية (إيضاح 6)
(130,000)	(130,000)	-	-	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
18,011,413	-	-	18,011,413	نتائج من عمليات غير مستمرة (إيضاح 5)
30,538,493	372,406	2,362,097	27,803,990	ربح السنة
				الموجودات والمطلوبات
81,452,325	17,218,408	7,442,165	56,791,752	موجودات القطاع
51,773,939	-	51,773,939	-	استثمار في شركات زميلة (إيضاح 7)
133,226,264	17,218,408	59,216,104	56,791,752	إجمالي الموجودات
60,933,419	2,647,152	-	58,286,267	مطلوبات القطاع
				معلومات القطاعات الأخرى
21,957,934	-	-	21,957,934	عقار قيد التطوير (إيضاح 9)



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

19 - أهداف وسياسات إدارة المخاطر المالية

تكمن 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 ويتحمل كل فرد بالمجموعة مسئولية التعرض للمخاطر فيما يتعلق بالمسئوليات 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 وقطاع الأعمال حيث يتم مراقبة هذه المخاطر من خلال عملية التخطيط الإستراتيجي الخاصة بالمجموعة.

تتحمل إدارة الشركة الأم المسئولية الكاملة عن أسلوب الإدارة العامة للمخاطر بالإضافة إلى مسئولية الموافقة على استراتيجيات 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 الأدوات المالية على الوفاء بالتزامه وبذلك يؤدي إلى تكبد الطرف الآخر لخسارة مالية. تحاول إدارة الشركة الأم 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.

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

إن الموجودات المالية المنخفضة، والمتأخرة ولكن غير منخفضة القيمة للمجموعة مفسح عنها في إيضاح 10.

يمكن تحليل الموجودات المالية لدى المجموعة والتي تحمل مخاطر قبل احتساب أي ضمان محتفظ به أو تعزيزات ائتمانية حسب قطاع الأعمال كما يلي:

2012	2013	
17,427,027	16,737,724	قطاع الأعمال:
23,939,841	16,579,969	بنوك ومؤسسات مالية
41,366,868	33,317,693	إنشاءات وعقارات

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 الأم بتنوع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار، والاحتفاظ برصيد كافي للنقد والنقد المعادل والأوراق المالية القابلة للتداول بسهولة. وللسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 قد يكون الحصول على تمويل من المساهمين مطلوباً للوفاء بالتزامات المجموعة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات غير المخصومة على المجموعة كما في 31 ديسمبر استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة.

2013				
المجموع	أكثر من سنة	من 6 إلى 12 شهراً	من 3 إلى 6 أشهر	خلال 3 أشهر
2,937,870	2,824,875	112,995	-	-
7,709,913	1,626,077	-	-	6,083,836
51,206,340	558,534	13,617,507	14,604,599	22,425,700
61,854,123	5,009,486	13,730,502	14,604,599	28,509,536
2,609,311	-	2,609,311	-	-
التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي				
دائنو مرابحة				
دائنون ومصروفات مستحقة				
مجموع المطلوبات				
التزامات				
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	-	-
76,963,912	-	-	-	76,963,912
86,721,231	9,448,723	57,868,289	17,450,883	1,953,336
166,726,693	12,377,623	57,980,939	17,450,883	78,917,248
3,122,805	2,609,311	513,494	-	-
التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي				
دائنو مرابحة				
دائنون ومصروفات مستحقة				
مجموع المطلوبات				
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 بالاستثمار الفردي أو بالجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتاجر بها في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الأدوات المالية بصورة محددة مسبقاً على فئات متعددة للموجودات وتنوع 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

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

مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب القيمة العادلة للأدوات المالية أو تدفقاتها النقدية المستقبلية والنتائج عن التغيرات في أسعار صرف العملات الأجنبية.

تراقب إدارة الشركة الأم المراكز على أساس يومي لضمان المحافظة على هذه المراكز ضمن الحدود الموضوعة.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي التأثير على النتائج (بسبب التغير في القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات النقدية) وعلى الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة زيادة بنسبة 5 % في أسعار صرف العملات الأجنبية لقاء الدينار الكويتي، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى		التأثير على نتائج السنة		
2012	2013	2012	2013	
218,793	213,626	(1,633,554)	527,893	دولار أمريكي
(92,328)	(91,642)	5,853	10,416	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.

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

التأثير على النتائج		
2012	2013	
دينار كويتي	دينار كويتي	مؤشرات السوق
36,408	46,424	الكويت

ليس لدى المجموعة موجودات مالية مسعرة ومتاحة للبيع كما في 31 ديسمبر 2013 (2012: لا شيء).



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

20 - قياس القيمة العادلة

يوضح الجدول التالي الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة للموجودات المالية للمجموعة.

إفصاحات كمية حول الجدول الهرمي لقياسات القيمة العادلة للموجودات المالية كما في 31 ديسمبر 2013:

قياس القيمة العادلة باستخدام			المجموع	2013
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)		
				موجودات مالية متاحة للبيع
1,276,107	-	-	1,276,107	أوراق مالية غير مسعرة
4,269,579	-	-	4,269,579	صناديق مدارة غير مسعرة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	542,972	-	542,972	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
قياس القيمة العادلة باستخدام			المجموع	2012
مدخلات جوهريّة غير ملحوظة (المستوى 3)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)	أسعار معلنة في أسواق نشطة (المستوى 1)		
				موجودات مالية متاحة للبيع
1,346,378	-	-	1,346,378	أوراق مالية غير مسعرة
4,353,786	-	-	4,353,786	صناديق مدارة غير مسعرة
				موجودات مالية مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
-	433,425	-	433,425	مدرجة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر

يشير تقييم الإدارة أن الأرصدة لدى البنوك والنقد ومديني الوكالة والمدنيين والدائنين والمصرفيات المستحقة تقارب قيمتها الدفترية بصورة كبيرة بسبب الاستحقاقات قصيرة الأجل لهذه الأدوات.

تدرج القيمة العادلة للموجودات المالية والمطلوبات المالية بالمبلغ الذي يمكن مقابله بمبادلة الأداة في معاملة حالية بين أطراف راغبة بدلاً من البيع الجبري أو للتصفية.

يتم قياس الاستثمار في أوراق مالية غير مسعرة وصناديق مدارة غير مسعرة وفقاً للقيمة العادلة في نهاية كل تاريخ تقارير مالية. يتم تقييم الاستثمارات في الأسهم غير المسعرة استناداً إلى طريقة صافي القيمة الدفترية باستخدام أحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها والتي يتم فيها تقدير القيمة العادلة للموجودات الأساسية. يتم تقييم الصناديق المدارة غير المسعرة استناداً إلى صافي قيمة الموجودات أو القيمة السوقية كما هو مفصّل عنها في بيان المحفظة المقدم من مدراء الصناديق.

سيكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع أو بيان التغييرات في حقوق ملكية المساهمين المجمع غير جوهري في حالة إذا طرأ تغير بنسبة 5% على متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة لتقدير القيمة العادلة للأوراق المالية غير المسعرة.

خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 لم يكن هناك أي تحويلات بين الأدوات المالية بالمستوى 1 والمستوى 2 ولم يتم إجراء أي تحويلات إلى ومن الأدوات المالية بالمستوى 3.



شركة منشآت للمشاريع العقارية ش. م. ك. ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 (جميع المبالغ بالدينار الكويتي)

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية بالمستوى 3 .

كما في 31 ديسمبر	انخفاض القيمة المسجل خلال السنة	صافي المشتريات والمبيعات والتسويات	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى	الربح المسجل في بيان الدخل للسنة	كما في 1 يناير	موجودات مالية متاحة للبيع - استثمارات غير مسعرة
5,545,686	(49,310)	(137,429)	32,261	-	5,700,164	2013
5,700,164	(653,559)	(291,753)	985,337	109,117	5,551,022	2012

21 - إدارة رأس المال

إن هدف المجموعة الرئيسي من إدارة رأس المال هو ضمان المحافظة على معدلات رأس المال الجيدة لدعم الأعمال التي تقوم بها وتحقيق أقصى قيمة للمساهم. 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 الأهداف أو السياسات أو الإجراءات خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 و31 ديسمبر 2012 الا خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013، قامت الشركة الام بالتفاوض لتسوية مطلوبات مالية بمبلغ 92,688,480 دينار كويتي من خلال تحويل حصصها في عقار مستأجر (ايضاح 6) ومطلوبات مالية اضافية بمبلغ 20,988,965 دينار كويتي تم تسويتها مقابل مبلغ مخصص (ايضاح 13). وقد ادى ذلك الى انخفاض جوهري في حصص المجموعة ما اثر على حصص الملكية الموضحة في الجدول التالي.

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

2012	2013	
76,879,090	7,445,380	دائنو مرابحة
1,724,825	1,727,733	التزامات بموجب عقود تأجير تمويلي
86,423,788	51,206,340	دائنون ومصروفات مستحقة
(17,342,751)	(16,653,043)	ناقصاً: الرصيد لدى البنك والنقد
147,684,952	43,726,410	صافي الدين
37,482,842	67,753,386	إجمالي رأس المال
3.94	0.65	صافي الدين إلى معدل حقوق الملكية



منسات

التقرير السنوي 2013