

3 - MAR 2014

سوق الكويت للأوراق المالية
قسم الحنوفات - والتوثيق الآلي
مجموعة طبق الأصل

شركة الاتحاد العقارية
ش.م.ك - وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية الختامية المجمعة للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2013
مع تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

عدنان علي الهزيم
سجل مراقبي الحسابات رقم 1/40

علي عويد رخيص
مراقب حسابات مرخص رقم 72 / 1
عضو في المجموعة الدولية للمحاسبة

شركة الاتحاد العقارية
ش.م.ك - وشركاتها التابعة
دولة الكويت

البيانات المالية الختامية المجمعة للسنة المنتهية
في 31 ديسمبر 2013
مع تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

عدنان علي الهزيم
سجل مراقبي الحسابات رقم 1/40

علي عويد رخيص
مراقب حسابات مرخص رقم 72 / 1
عضو في المجموعة الدولية للمحاسبة

شركة الاتحاد العقارية
ش.م.ك - شركاتها التابعة
دولة الكويت

الفهرس

صفحة

2 - 1

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

بيان

1

بيان المركز المالي المجمع

2

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع

3

بيان الأرباح أو الخسائر و الدخل الشامل الآخر المجمع

4

بيان التغيرات في حقوق المساهمين المجمع

5

بيان التدفقات النقدية المجمع

صفحة

23 - 1

إيضاحات حول البيانات المالية الختامية المجمعة

محدثان المزييم وشركاه

محاسبون قانونيون
ص.ب 4408 - الصفاة - 13045 الكويت

مكتب رقم (26-27) بناية الحبشى

تليفون : 2434052 - 2458192

2462316 - 2462317 :

فاكس : 2468719

مكتبه الواحة

لتدقيق الحسابات

علي عويد رخيص

عضو في المجموعة الدولية للمحاسبة

صندوق بريد 27387 الصفاة

13134 - دولة الكويت

تليفون: 2423415 (965)

فاكس : 2423417 (965)

ت ك :- 1057

دولة الكويت فى : 12 فبراير 2014

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى السادة المساهمين المحترمين
شركة الاتحاد العقارية - ش.م.ك
وشركاتها التابعة
دولة الكويت

التقرير حول البيانات المالية

لقد قمنا بتدقيق البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة الاتحاد العقارية - ش.م.ك - (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (المجموعة) وتشمل بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013 ، والبيانات المتعلقة بها ، وبيانات الأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر والتغيرات في حقوق المساهمين والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ ، وملخص لأهم السياسات المحاسبية والإيضاحات التفصيلية الأخرى .

مسؤولية الإدارة حول البيانات المالية

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية . تتضمن تلك المسؤولية ، تصميم وتطبيق والمحافظة على أنظمة ضبط داخلي والتي تتعلق بإعداد البيانات المالية المجمعة وعرضها بشكل عادل بحيث تكون خالية من أية فروقات مادية ، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ .

مسؤولية مراقبي الحسابات

أن مسؤوليتنا هي إبداء الرأي حول هذه البيانات المالية المجمعة استناداً إلى أعمال التدقيق التي قمنا بها ، لقد قمنا بأعمال التدقيق وفقاً لمعايير التدقيق الدولية . أن هذه المعايير تتطلب الالتزام بمطالبات قواعد السلوك الأخلاقي والقيام بتخطيط وتنفيذ أعمال التدقيق للحصول على تأكيدات معقولة بأن البيانات المالية المجمعة خالية من فروقات مادية .

يتضمن التدقيق القيام بإجراءات لغرض الحصول على تأكيدات التدقيق حول المبالغ والإيضاحات حول البيانات المالية المجمعة . ويعتمد اختيار تلك الإجراءات على حكم المدقق بما في ذلك تقدير المخاطر المتعلقة بالفروقات المادية في البيانات المالية المجمعة ، سواء كانت ناتجة عن الغش أو الخطأ . وللقيام بتقدير المخاطر يأخذ المدقق بعين الاعتبار إجراءات الضبط الداخلي المتبعة في إعداد وعدالة عرض البيانات المالية المجمعة للمنشأة لكي يتسنى له تصميم إجراءات التدقيق الملائمة حسب الظروف ولكن ليس لغرض إبداء الرأي حول فعالية إجراءات الضبط الداخلي للشركة . كما يتضمن التدقيق تقييم ملائمة السياسات المحاسبية المتبعة ومعقولية التقديرات المحاسبية المعتمدة من قبل الإدارة وكذلك تقييم العرض الإجمالي للشامل للبيانات المالية المجمعة .

باعتقادنا أن تأكيدات التدقيق التي حصلنا عليها تعتبر كافية وملائمة وتوفر لنا أساسا لإبداء رأي التدقيق .

الرأي

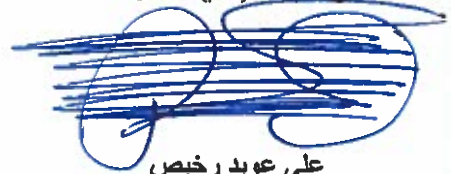
برأينا ، أن البيانات المالية المجمعة تظهر بصورة عادلة من كافة النواحي المادية المركز المالي لشركة الاتحاد العقارية ش.م.ك (الشركة الأم) كما في 31 ديسمبر 2013 ، والنتائج المالية لأعمالها والتدفقات النقدية المجمعة للسنة المنتهية في ذلك التاريخ وفقا للمعايير الدولية للتقارير المالية.

التقرير حول المتطلبات القانونية والتشريعية الأخرى

برأينا كذلك ، أن البيانات المالية المجمعة تتضمن ما نص عليه قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 وتعديلاته ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة (الأم) ، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات التي رأيناها ضرورية لأداء مهمة التدقيق . وإن الشركة (الأم) تمسك حسابات منتظمة ، وأن الجرد أجري وفقا للأصول المرعية ، وأن المعلومات المحاسبية والواردة في تقرير مجلس الإدارة متفقة مع ما هو وارد في دفاتر الشركة (الأم) . وفي حدود المعلومات التي توفرت لدينا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 مخالفات لأحكام قانون الشركات رقم (25) لسنة 2012 وتعديلاته ولائحته التنفيذية وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة (الأم) ، على وجه يؤثر ماديا في المركز المالي للشركة (الأم) أو نتائج أعمالها .



عدنان علي الهزيم
سجل مراقبي الحسابات رقم 1/40



علي عويد رخيص
مراقب حسابات مرخص رقم 72 / 1
عضو في المجموعة الدولية للمحاسبة

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ك - وشركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان رقم (1)

بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	إيضاح	الموجودات
دينار	دينار		الموجودات المتداولة
1,358,559	1,683,815	3	النقد والنقد المعادل
758,996	313,312	4	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
46,456	17,170	5	المخزون
2,164,011	2,014,297		مجموع الموجودات المتداولة
4,597,743	5,781,323	6	استثمارات متاحة للبيع
25,174,324	29,873,000	7	عقارات استثمارية
34,807	- - -		أراضي للمتاجرة
227,397	217,109	8	موجودات ثابتة بعد الإستهلاك
32,198,282	37,885,729		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق المساهمين
			المطلوبات المتداولة
124,334	95,985		إيرادات مقبوضة مقدما
383,084	525,395	9	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
507,418	621,380		مجموع المطلوبات المتداولة
198,307	218,895	10	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
705,725	840,275		مجموع المطلوبات
			حقوق المساهمين
20,101,435	20,101,435	11	رأس المال المصدر والمدفوع
4,200,000	4,200,000		علاوة الإصدار
5,679,737	6,258,657	12	إحتياطي قانوني
2,746,092	6,407,537		أرباح مرحلة
(1,965,883)	(1,976,131)	13	أسهم الشركة المشتراة
504,453	1,827,233		التغير التراكمي في القيمة العادلة
226,723	226,723		ربح المباع من أسهم الشركة المشتراة
31,492,557	37,045,454		مجموع حقوق المساهمين - بيان (4)
32,198,282	37,885,729		مجموع المطلوبات وحقوق المساهمين

" إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة "

(توقيع)

رئيس مجلس الإدارة

فيلس سلطان العيسى



شركة الاتحاد العقارية ش.م.ك - شركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان رقم (2)

بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

الإيرادات	2013	2012	إيضاح
إيرادات المباني الإيجارية	1,709,590	1,631,676	
عائدات وأرباح بيع إستثمارات متاحة للبيع	237,254	100,916	14
ربح بيع أراضي للمتاجرة	9,108	---	
خسائر هبوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع	(71,000)	(295,600)	6
صافي ربح قسم المقاولات	86,517	35,284	
صافي ربح قسم الصيانة	32,838	53,869	
ربح إعادة تقييم عقارات استثمارية - غير محقق	4,207,770	1,790,968	
إجمالي الربح التشغيلي	6,212,077	3,317,113	
مصاريف المباني	(213,266)	(216,322)	
مصروفات إدارية وعمومية	(182,354)	(202,813)	15
استهلاكات	(26,030)	(27,025)	8
مخصص ديون مشكوك في تحصيلها	---	(3,000)	
مخصص مخزون بطيء الحركة	(5,000)	(5,000)	
ربح التشغيل	5,785,427	2,862,953	
ربح بيع موجودات ثابتة	6,029	5,599	
إيرادات أخرى	---	3,866	
إيرادات فوائد	7,791	9,022	
مصاريف تسجيل رسوم	(10,051)	(10,051)	
ربح السنة - قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	5,789,196	2,871,389	
وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة	(51,459)	(25,763)	16
حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي	(142,933)	(70,345)	17
ضريبة دعم العمالة الوطنية	(53,018)	(27,850)	18
حصة الزكاة			
صافي ربح السنة - بيان (3)	5,541,786	2,747,431	
المتوسط المرجح لعدد الأسهم	185,860,992	185,917,376	
ربحية السهم	29.82 (فلس)	14.78 (فلس)	19

* إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة *

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ك - وشركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان رقم (3)

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
دينــــــــار	دينــــــــار	
2,747,431	5,541,786	صافي ربح السنة
		<u>الدخل الشامل الآخر :-</u>
		<u>ينود ممكن أن يعاد تصنيفها لاحقاً إلى الأرباح أو الخسائر</u>
454,753	1,322,780	التغير التراكمي في القيمة العادلة للاستثمارات متاحة للبيع
		- إيضاح رقم (6)
-----	-----	
454,753	1,322,780	الدخل الشامل الآخر المجمع للسنة
-----	-----	
3,202,184	6,864,566	مجموع الدخل الشامل المجمع للسنة - بيان (4)
-----	-----	

" إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة "

مُؤسسة الإحصاء المقاربية مُؤ.م.ك - ومُؤ كتابها التابعة - دولة الكويت

[illegible]

• إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

• يتصل هذا المبلغ تكلفة السهم المشتركة للمشترى والبالغ عددها 15,180,974 سهم (متوسط تكلفة السهم 130 فلس) وسعر السهم في 31 ديسمبر 2013 (108 فلس) طبقاً لسعر السهم المسجل في سوق الكويت للأوراق المالية.

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ك - وشركاتها التابعة - دولة الكويت

بيان رقم (5)

بيان التدفقات النقدية المجمع للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013

2012	2013	
دينار	دينار	
2,871,389	5,789,196	<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التشغيلية</u>
		ربح السنة - قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
		وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
		استهلاكات
27,025	26,030	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها
3,000	- - -	مخصص مخزون بطيئ الحركة
5,000	5,000	مخصص مكافأة نهاية الخدمة
40,367	25,692	ربح إعادة تقييم عقارات استثمارية غير محقق
(1,790,968)	(4,207,770)	ربح بيع موجودات ثابتة
(5,599)	(6,029)	إيرادات فوائد محتسبة
(9,022)	(7,791)	عائدات وأرباح بيع استثمارات متاحة للبيع
(100,916)	(237,254)	خسائر هيوط في قيمة استثمارات متاحة للبيع
295,600	71,000	ربح بيع أراضي للمتاجرة
- - -	(9,108)	
1,335,876	1,448,966	
		<u>التغير في الموجودات والمطلوبات التشغيلية</u>
(49,869)	445,684	مدينون وأرصدة مدينة أخرى
(117)	24,286	المخزون
60,118	(9,490)	دائنون وأرصدة دائنة أخرى
(9,915)	(5,104)	المسدد من مكافأة نهاية الخدمة
(13,111)	(25,763)	المسدد لمؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(35,279)	(70,345)	المسدد لضريبة دعم العمالة الوطنية
(13,446)	(27,850)	المسدد للزكاة
1,274,257	1,780,384	صافي النقد الناتج من الأنشطة التشغيلية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة الاستثمارية</u>
(22,358)	(15,899)	المدفوع لشراء موجودات ثابتة
(33,356)	(490,906)	المدفوع لإضافات عقارات استثمارية
5,600	6,186	المحصل من بيع موجودات ثابتة
100,916	110,137	المحصل من عائدات استثمارات متاحة للبيع
- - -	195,317	المحصل من بيع استثمارات متاحة للبيع
- - -	43,915	المحصل من بيع أراضي للمتاجرة
9,022	7,791	إيرادات فوائد مستلمة
59,824	(143,459)	صافي النقد (المستخدم في) الناتج من الأنشطة الاستثمارية
		<u>التدفقات النقدية من الأنشطة التمويلية</u>
(1,301,421)	(1,301,421)	توزيعات أرباح نقدية
- - -	(10,248)	أسهم الشركة المشتراه
(1,301,421)	(1,311,669)	صافي النقد المستخدم في الأنشطة التمويلية
32,660	325,256	صافي الزيادة في النقد والنقد المعادل
1,325,899	1,358,559	النقد والنقد المعادل في بداية السنة
1,358,559	1,683,815	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

" إن الإيضاحات المرفقة تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة "

إيضاحات حول البيانات المالية الختامية المجمعة - 31 ديسمبر 2013

(1) تأسيس ونشاط الشركة الأم :-

تأسست شركة الاتحاد العقارية - ش.م.ك في دولة الكويت بتاريخ 12 نوفمبر 1975 بموجب القانون رقم 15 لسنة 1960 الخاص بالشركات التجارية ، وهي مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية . ان عنوان الشركة المسجل هو صندوق بريد رقم 24080 ، الصفاة 13101 ، دولة الكويت .

ان أغراض الشركة الأم هي :

1- القيام بكافة الأعمال العقارية وعلى الأخص شراء وبيع الأراضي والعقارات وإيجارها وإستئجارها بمفردها أو بمشاركة الغير وإقامة المباني والمشاريع العقارية الخاصة والعامة ، وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وتأجيرها وبيعها نقداً أو بالتقسيط وإدارة أملاك الغير " .

2- شراء وبيع الأسهم والسندات وغيرها من الأوراق المالية الخاصة بالشركات ذات الأغراض المماثلة سواء كانت محلية أو أجنبية وذلك لحساب الشركة .

3- إستغلال الفوائض المالية المتوفرة لدى الشركة عن طريق إستثمارها في محافظ مالية تدار من قبل شركات وجهات مالية متخصصة .

- تم إصدار قانون الشركات في 26 نوفمبر 2012 بموجب المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 ("قانون الشركات") والذي بموجبه تم إلغاء قانون الشركات التجارية رقم 15 لسنة 1960 . لاحقاً، تم تعديل بعض مواد المرسوم بقانون رقم 25 لسنة 2012 وذلك بموجب المرسوم بقانون رقم 97 لسنة 2013 .

إن الأئحة التنفيذية الخاصة بالقانون المعدل الجديد تم إصدارها بتاريخ 29 سبتمبر 2013 ونشرت في الجريدة الرسمية بتاريخ 6 أكتوبر 2013 ووفقاً للمادة (3) من الأئحة التنفيذية فإن الشركات أمامها مهلة سنة واحدة من تاريخ نشر الأئحة التنفيذية من أجل توفيق أوضاعها مع متطلبات القانون المعدل الجديد .

- بلغ عدد موظفي المجموعة (74) موظف كما في 31 ديسمبر 2013 ، (2012 - 80 موظف) .

- تمت الموافقة على إصدار البيانات المالية المجمعة من قبل مجلس الإدارة بتاريخ 2014/2/12 .

- إن البيانات المالية المجمعة المرفقة خاضعة للمصادقة عليها من قبل الجمعية العادية لمساهمي الشركة إن للجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة صلاحية تعديل هذه البيانات المالية بعد إصدارها .

(2) السياسات المحاسبية :-

تم اعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية الصادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة ، وتتلخص السياسات المحاسبية الهامة فيما يلي :

(أ) - أسس الإعداد :-

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي ويتم إعدادها على أساس مبدأ التكلفة التاريخية فيما عدا بعض الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية والتي تدرج بقيمتها العادلة . تستند التكلفة التاريخية عموماً على القيمة العادلة للمبلغ المدفوع في مقابل السلع والخدمات . إن القيمة العادلة هي المبلغ المستلم عن بيع الأصل أو المدفوع لسداد الالتزام في معاملة عادية بين أطراف السوق كما في تاريخ القياس. إن السياسات المحاسبية المطبقة من المجموعة مماثلة لتلك المطبقة في السنة السابقة باستثناء التغيرات الناتجة عن تطبيق بعض التعديلات للمعايير الدولية للتقارير المالية كما في 1 يناير 2013 .

معيار المحاسبة الدولي رقم (16) الآلات والمعدات .

إن التعديل على معيار المحاسبة الدولي رقم (16) يوضح أن قطع الغيار ، التي تتعلق بالمعدات أو خدمة المعدات يجب تصنيفها كـممتلكات وآلات ومعدات عندما تتطابق مع تعريف الممتلكات والمعدات والآلات في معيار المحاسبة الدولي رقم (16) وكـمخزون عندما تتطابق مع تعريف المخزون طبقاً لمعيار المحاسبة الدولي رقم (2) .

يسري هذا التعديل على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 .

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (7) مقابلة الموجودات المالية مع المطلوبات المالية والأفصاحات المتعلقة بها :-

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (7) يتطلب من الشركات الإفصاح عن معلومات تتعلق بحقوق التقايل والترتيبات المتعلقة بها للأدوات المالية التي تمت تحت اتفاقية ملزمة للطرفين أو اتفاقية مشابهة .
- تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 .

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 10 "البيانات المالية المجمعة"

يعرف المعيار الجديد مبادئ السيطرة ، ويحدد كيفية التعرف فيما إذا كان المستثمر يسيطر على الطرف المستثمر فيه ، كما يحدد مبادئ إعداد البيانات المالية المجمعة . يقدم المعيار نموذج التجميع المفرد والذي يعرف السيطرة كأساس لتجميع جميع أنواع المنشآت ، حيث تكون السيطرة على أساس ما إذا كان للمستثمر نفوذ على الطرف المستثمر فيه ، وعلى حقوقه وتعرضه لعوائد متغيرة لما ينتج عن استثماره في الطرف المستثمر فيه ، وقدرته لاستخدام نفوذه على الطرف المستثمر فيه ليؤثر على حجم العوائد .
- يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 .

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 12 "الإفصاح عن الحصص في المنشآت الأخرى"

يضم المعيار الجديد ويعزز ويستبدل متطلبات الإفصاح حول المنشآت التابعة والترتيبات المشتركة والمنشآت الزميلة والمنشآت المهيكله غير المجمعة . يتطلب المعيار إفصاح شامل عن المعلومات بشكل يمكن مستخدم البيانات المالية من تقدير طبيعة الحصص في المنشآت الأخرى والمخاطر المرتبطة بها وتأثير تلك الحصص على المركز المالي والأداء المالي والتدفقات النقدية للمنشأة .
- يسري هذا المعيار على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 .

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 "قياس القيمة العادلة"

يشتمل هذا المعيار على :-

(أ) تعريف القيمة العادلة .

(ب) وضع إطار مستقل لقياس القيمة العادلة في معيار واحد .

(ج) متطلبات الإفصاح عن قياسات القيمة العادلة .

يطبق المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 13 عندما تتطلب أو تسمح المعايير الدولية للتقارير المالية الأخرى بقياس القيمة العادلة . لا يقدم المعيار أية متطلبات جديدة لقياس الموجودات والمطلوبات بالقيمة العادلة أو يغير ما يتم قياسه بالقيمة العادلة في المعايير الدولية للتقارير المالية أو يبين كيفية عرض التغير في القيمة العادلة .
- إن المتطلبات الجديدة سارية على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2013 .

- إن إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إجراء بعض الآراء والتقديرات والاقتراضات في عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة . لقد تم الإفصاح عن الآراء والتقديرات والاقتراضات المحاسبية الهامة في إيضاح رقم 2 (ف) .

المعايير والتفسيرات الصادرة وغير جارية التأثير :-

إن المعايير والتفسيرات التالية قد تم إصدارها من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ، ولم يتم تطبيقها من قبل المجموعة :-

التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (32) "تقابل الموجودات المالية والمطلوبات المالية"

إن التعديلات على معيار المحاسبة الدولي رقم (32) يوضح تعريف "الحق القانوني المزمع للتقابل في الوقت الحالي" و "تزامن التحقق والتسوية"
- تسري هذا التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014.

التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) ، والمعيار الدولي رقم (12) : "المنشآت الاستثمارية"

إن التعديلات على المعيار الدولي للتقارير المالية رقم (10) تعرف المنشأة الاستثمارية وتتطلب من تلك المنشأة المصنفة كمنشأة استثمارية عدم تجميع شركاتها التابعة والاستعاضة عن ذلك بقياس شركاتها التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر في البيانات المالية المجمعة .
- تسري هذه التعديلات على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2014 .

المعيار الدولي للتقارير المالية رقم 9 "الأدوات المالية".

يوضح المعيار ، والذي كان من المقرر أن يكون جاري التأثير على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2015 وتم تأجيله العمل به ، يوضح هذا المعيار الكيفية التي يجب على المنشأة أن تصنف وتقاس بها موجوداتها المالية . ينص المعيار على أن تصنف جميع الموجودات المالية ككل بناء على نموذج عمل المنشأة في إدارة الموجودات المالية وعلى خصائص التدفقات النقدية التعاقدية للموجودات المالية. تقاس الموجودات المالية إما بالتكلفة المطفأة أو بالقيمة العادلة. إن هذه المتطلبات تحسن وتبسط طريقة تصنيف وقياس الموجودات المالية مقارنة بمتطلبات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 . تطبق تلك المتطلبات طريقة ثابتة لتصنيف الموجودات المالية لتحل محل العديد من فئات الموجودات المالية الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 39 والتي يوجد لكل منها معيار تصنيف خاص بها. كما ينتج عن تلك المتطلبات طريقة موحدة لتحديد الانخفاض في القيمة لتحل محل العديد من طرق تحديد الانخفاض في القيمة الواردة في معيار المحاسبة الدولي رقم 39 الناتجة عن تصنيفات الفئات المختلفة .
- أن تلك التعديلات والمعايير من المتوقع أن لا يكون لها أي تأثير على البيانات المالية المجمعة .

ب - أسس التجميع في الشركات التابعة المستثمر بها :-

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية لشركة الاتحاد العقارية - ش.م.ك - (الشركة الأم) و الشركات التابعة التالية وطبقا لنسب الملكية الموضحة على النحو التالي :-

نسبة الملكية

- شركة غزوة للأعمال الميكانيكية والكهربائية - ش.م.ك - مقفلة 100% (منها 6% بموجب كتب تنازل لصالح الشركة الأم)
- شركة غزوة العقارية - ش.م.ك - مقفلة 100% (منها 1,5% بموجب كتب تنازل لصالح الشركة الأم)

إن الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم . وتوجد السيطرة عندما تكون الشركة الأم:

- ذات سلطة على الشركة المستثمر فيها .
- قابلة للتعرض للخسارة ، أو لديها حقوق عن عوائد متغيرة من مشاركتها مع الشركة المستثمر فيها .
- لديها القدرة على استخدام سلطتها في التأثير على عوائد الشركة المستثمر فيها .

جدول رقم (1)

صفحة 4 من 23

تقوم الشركة بإعادة تقييم مدي سيطرتها على الشركة المستثمر فيها إذا اشارت الحقائق والظروف بأنه هناك تغييرات على واحد أو أكثر من عناصر السيطرة الثلاثة المبينة أعلاه .

عند تملك الشركة لنسبة أقل من أغلبية حقوق التصويت بالشركة المستثمر فيها ، فإنه يكون لديها السلطة على الشركة المستثمر فيها عندما تكون حقوق التصويت لها كافية لاعطائها القدرة العملية على توجيه الأنشطة ذات الصلة للشركة المستثمر فيها من جانبها . تأخذ الشركة جميع الحقائق والظروف ذات الصلة بعين الاعتبار في تقييم مدي كفاية حقوق التصويت في الشركة المستثمر فيها لإعطاء السلطة عليها ، بما في ذلك :

- حقوق تصويت الشركة نسبة إلى مدي توزيع حقوق التصويت الخاصة بالآخرين .
- حقوق التصويت المحتملة التي تحتفظ بها الشركة ، وأصحاب الأصوات الأخرى أو الأطراف الأخرى .
- الحقوق الناشئة عن ترتيبات تعاقدية أخرى .
- أية حقائق وظروف إضافية تشير إلى مدي القدرة المالية للشركة على توجيه الأنشطة ذات الصلة عند إتخاذ القرارات ، بما في ذلك أنماط التصويت في الاجتماعات السابقة للمساهمين .

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركات التابعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ زوال السيطرة الفعلية . عند التجميع ، يتم إستبعاد جميع الأرصدة والمعاملات المتبادلة بين الشركات بالكامل ، بما فيها الأرباح المتبادلة والخسائر والأرباح غير المحققة . يتم إعداد البيانات المالية المجمعة بإستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المتماثلة وللأحداث الأخرى التي تتم في ظروف متشابهة .

يتم إظهار الحصص غير المسيطرة من صافي موجودات الشركات التابعة المجمعة في بند مستقل من حقوق ملكية المجموعة . إن الحصص غير المسيطرة تتكون من مبلغ تلك الحصص في تاريخ بدء دمج الأعمال ونصيب الحصص غير المسيطرة من التغير في حقوق الملكية منذ تاريخ الدمج .

تقاس الحصص غير المسيطرة إما بالقيمة العادلة . أو بحصتها النسبية من الموجودات والمطلوبات المحددة للشركة المشترية ، وذلك على أساس كل عملية على حده .

يتم المحاسبة عن التغير في حصة الملكية لشركة تابعة مع عدم التغير في السيطرة كمعاملات ضمن حقوق الملكية . يتم تعديل المبالغ الدفترية لحصص ملكية المجموعة والحصص غير المسيطرة لتعكس التغيرات للحصص المتعلقة بها في الشركات التابعة. إن أية فروقات بين الرصيد المعدل للحصص غير المسيطرة والقيمة العادلة للمبلغ المدفوع أو المحصل يتم الاعتراف بها مباشرة في حقوق الملكية الخاصة بملك للشركة. يتم قيد الخسائر على الحصص غير المسيطرة حتى وأن نتج عن ذلك القيد عجز في رصيد الحصص غير المسيطرة. إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة فإنها تقوم بالآتي:

- استبعاد الموجودات (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات للشركات التابعة.
- استبعاد القيمة الدفترية للحصص غير المسيطرة.
- استبعاد فروق تحويل العملات الأجنبية المتراكمة المسجلة في حقوق الملكية .
- إدراج القيمة العادلة للمقابل المستلم.
- إدراج القيمة العادلة لأي استثمار محتفظ به.
- إدراج أي فائض أو عجز في الأرباح أو الخسائر.
- إعادة تصنيف حصة الشركة الأم من البنود المسجلة سابقاً في الدخل الشامل الآخر إلى الأرباح أو الخسائر أو الأرباح المرحلة طبقاً لما يلزم لهذه البنود.

ج- الأدوات المالية :

يتم إدراج الموجودات المالية والمطلوبات المالية عندما تكون المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية لتلك الأدوات . تتضمن الموجودات والمطلوبات المالية المدرجة في بيان المركز المالي نقد ونقد معادل ، مدينون ، إستثمارات ، دائنون ، أرصدة دائنة أخرى . يتم تصنيف الأدوات المالية كمطلوبات أو حقوق ملكية طبقاً لمضمون الاتفاقيات التعاقدية . إن الفوائد والتوزيعات والأرباح والخسائر التي تتعلق بالأداة المالية المصنفة كمطلوبات تدرج كمصروف أو إيراد . إن التوزيعات على حاملي هذه الأدوات المالية المصنفة كحقوق ملكية يتم قيدها مباشرة على حقوق الملكية ، يتم إظهار الأدوات المالية بالصافي عندما يكون للمجموعة حق قانوني ملزم لتسديد الموجودات والمطلوبات بالصافي وتتوي السداد أما بالصافي أو ببيع الموجودات وسداد المطلوبات في أن واحد.

1- النقد والنقد المعادل:

يتمثل النقد والنقد المعادل في النقد في الصندوق ولدى البنوك والودائع تحت الطلب لدى البنوك والاستثمارات قصيرة الأجل عالية السيولة والتي تستحق خلال فترة 3 شهور أو أقل من تاريخ الإيداع والقابلة للتحويل إلى مبالغ محددة من النقد والتي تتعرض لمخاطر غير مادية من حيث التغيرات في القيمة.

2- المدينون:

يتم الاعتراف مبدئياً بالمدينين بالقيمة العادلة وتقاس فيما بعد بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً مخصص الانخفاض في القيمة. يتم احتساب مخصص الانخفاض في قيمة المدينين التجاريين عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة غير قادرة على تحصيل ديونها خلال المدة الأصلية للمدينين. تكمن الصعوبات المالية الجوهرية للمدينين في احتمال تعرض المدين للإفلاس أو إعادة الهيكلة المالية أو عدم الانتظام في السداد أو عدم السداد ، وتدل تلك المؤشرات على أن أرصدة المدينين التجاريين قد انخفضت قيمتها بصفة دائمة. إن قيمة المخصص هي الفرق بين القيمة الدفترية للأصل والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة باستخدام معدل الفائدة الفعلي الأصلي. يتم تخفيض القيمة الدفترية للأصل من خلال استخدام حساب مخصص ، ويتم الاعتراف بمبلغ الخسارة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع. في حال عدم تحصيل أرصدة المدينين التجاريين ، يتم شطب هذه الأرصدة مقابل حساب المخصص المتعلق بالمدينين التجاريين ، إن السداد اللاحق للمبلغ السابق شطبه يدرج من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع.

3- الاستثمارات :

تقوم المجموعة بتصنيف استثماراتها كاستثمارات متاحة للبيع. إن هذا التصنيف يعتمد على الغرض الذي تم شراء الاستثمارات من أجله ويحدد من قبل الإدارة عند التحقق المبدئي.

استثمارات متاحة للبيع:

إن الاستثمارات المتاحة للبيع ليست من مشتقات الموجودات المالية وهي إما قد تم تصنيفها في هذه الفئة أو أنها غير متضمنة في أي من التصنيفات الأخرى يتم تصنيف هذه الاستثمارات كموجودات غير متداولة ما لم يكن لدى الإدارة نية استبعاد الاستثمار خلال 12 شهراً من نهاية الفترة المالية.

يتم قيد عمليات شراء وبيع الاستثمارات في تاريخ التسوية - وهو التاريخ الذي تم فيه تسليم الموجودات إلى أو بواسطة المجموعة. يتم قيد الاستثمارات مبدئياً بالقيمة العادلة مضافاً إليها تكاليف العمليات لجميع الموجودات المالية التي لا تدرج بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر.

بعد التحقق المبدئي يتم إدراج الاستثمارات المتاحة للبيع بالقيمة العادلة. يتم تسجيل القروض والذمم المدينة والاستثمارات المحفوظ بها حتى الاستحقاق بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية ناقصاً أي مخصص انخفاض في القيمة. إن القيمة العادلة للاستثمارات المسعرة مبنية على أسعار آخر أمر شراء يتم احتساب القيمة العادلة للاستثمارات التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) من قبل الشركة عن طريق استخدام أسس التقييم. تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة ، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة ، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة ، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة.

يتم إدراج الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن التغيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع في التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن بيان الدخل الشامل الآخر المجمع.

في حالة عدم توافر طريقة موثوقة بها لقياس الاستثمارات المتاحة للبيع يتم إدراجها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة ، إن وجدت.

في حالة استبعاد أو انخفاض قيمة استثمار متاح للبيع ، فإنه يتم تحويل أية تغيرات سابقة في القيمة العادلة والتي سبق تسجيلها في الدخل الشامل الآخر إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

يتم إلغاء الاعتراف بالاستثمار (كلياً أو جزئياً) في أحدي هاتين الحالتين.
أ- عندما تنتهي الحقوق التعاقدية في استلام التدفقات النقدية من هذا الاستثمار .
ب- عندما تحول المجموعة حقها في استلام التدفقات النقدية من الاستثمار ، وذلك في الحالات التالية:
1- إذا تم تحويل جميع المخاطر والعوائد الخاصة بملكية الاستثمار من قبل المجموعة.
2- عندما لا يتم تحويل جميع المخاطر والعوائد للاستثمار أو الاحتفاظ بها ، ولكن تم تحويل السيطرة على الاستثمار . عندما تحتفظ المجموعة بالسيطرة ، فيجب عليها إدراج الاستثمار بحدود نسبة مشاركتها فيه.
في نهاية كل فترة مالية ، تقوم بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة أحد الموجودات المالية أو مجموعة من الموجودات المالية. في حالة الأوراق المالية المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع ، فإن أي انخفاض جوهري أو مطول في القيمة العادلة للاستثمار بحيث يصبح أقل من تكلفة الاستثمار يؤخذ في الاعتبار عند تحديد ما إذا كان هناك انخفاض في القيمة . يتم تقييم الانخفاض الجوهري مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار ، ويتم تحديد الانخفاض المطول على أساس الفترة التي انخفضت فيها القيمة العادلة عن التكلفة الأصلية . في حالة وجود أي دليل على حدوث انخفاض في قيمة الاستثمارات المتاحة للبيع فإن إجمالي الخسارة التراكمية - الفرق بين تكلفة الإقتناء والقيمة العادلة الحالية مخصوماً منها أي خسائر انخفاض في القيمة لهذه الاستثمارات والتي سبق الاعتراف بها في بيان الأرباح أو الخسائر - تحول من الدخل الشامل الآخر المجمع إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع أن خسائر الانخفاض في القيمة المعترف بها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للاستثمارات المتاحة للبيع لا يتم عكسها من خلال بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .

4- الدائنون :

يمثل رصيد الدائنون في الدائنون التجاريون والدائنين الآخرين. يمثل بند الدائنون التجاريين الإلتزام لسداد قيمة بضائع أو خدمات التي تم شراؤها ضمن النشاط الإعتيادي . يتم إدراج الدائنين التجاريين مبدئياً بالقيمة العادلة وتقاس لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي . يتم تصنيف الدائنون كمطلوبات متداولة إذا كان السداد يستحق خلال سنة أو أقل (أو ضمن الدورة الطبيعية للنشاط إذا كان أطول) وبخلاف ذلك ، يتم التصنيف كمطلوبات غير متداولة.

5- المخزون :

يقيم المخزون على أساس متوسط التكلفة أو صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها أيهما أقل ، بعد تكوين مخصص لأية بنود متقادمة أو بطيئة الحركة. تتضمن تكلفة المخزون المواد المباشرة وأجور العمالة المباشرة وكذلك المصاريف غير المباشرة المتكبدة لجعل المخزون في موقعه وحالته الحالية . تحدد التكلفة على أساس المتوسط المرجح .
إن صافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها هو السعر المقدر للبيع ضمن النشاط الاعتيادي للأعمال مخصوماً منها تكاليف التجهيز والمصاريف البيعية.

هـ- العقارات الاستثمارية:

تتضمن العقارات الاستثمارية العقارات التامة والعقارات قيد الإنشاء أو إعادة التطوير المحتفظ بها باكتساب إيجارات أو زيادة القيمة السوقية أو كلاهما . تدرج العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة والتي تتضمن سعر الشراء وتكاليف العمليات المرتبطة بها . لاحقاً للتسجيل المبدئي ، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ نهاية فترة التقرير . يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغيرات في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي حدث بها التغير.
يتم إلغاء الاعتراف بالعقارات الاستثمارية عندما تستبعد أو تسحب نهائياً من الاستخدام ولا يوجد أية منافع اقتصادية مستقبلية متوقعة من الاستبعاد. يتم إدراج الأرباح أو الخسائر الناتجة عن استبعاد أو إنهاء خدمة العقار الاستثماري في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع .
يتم التحويل إلى العقار الاستثماري فقط عندما يحدث تغير في الاستخدام يدل عليه نهاية شغل المالك له ، أو بداية تأجيرها تشغيلياً لطرف آخر ، أو إتمام البناء أو التطوير . يتم التحويل من العقار الاستثماري فقط عندما يحدث تغير في الاستخدام يدل عليه بداية شغل المالك له ، أو بداية تطويره بغرض بيعه.

و- الموجودات الثابتة:

تتضمن التكلفة المبدئية للموجودات الثابتة سعر الشراء وأي تكاليف مباشرة مرتبطة بإيصال تلك الموجودات إلى موقع التشغيل وجعلها جاهزة للتشغيل ، يتم عادة إدراج المصاريف المتكبدة بعد تشغيل الموجودات الثابتة ، مثل الإصلاحات والصيانة والفحص في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في الفترة التي يتم تكبد هذه المصاريف فيها. في الحالات التي تظهر فيها بوضوح أن المصاريف قد أدت إلى زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية المتوقعة الحصول عليها من استخدام إحدى الموجودات الثابتة إلى حد أعلى من معيار الأداء المحدد أساساً ، فإنه يتم رسمة هذه المصاريف كتكلفة إضافية على الموجودات الثابتة .

تظهر الموجودات الثابتة بالتكلفة ناقصاً الاستهلاك المتراكم وخسائر الانخفاض في القيمة . عند بيع أو إنهاء خدمة الموجودات ، يتم استبعاد تكلفتها واستهلاكها المتراكم من الحسابات ويدرج أي ربح أو خسارة ناتجة عن استبعادها في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع . يتم احتساب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المتوقعة لبند الموجودات الثابتة كما يلي:

معدل الاستهلاك

(سنوات)

3

أثاث وديكور وكمبيوتر ومعدات

4

سيارات

10

مباني

يتم مراجعة العمر الإنتاجي وطريقة الاستهلاك دورياً للتأكد من أن طريقة وفترة الاستهلاك تتفقان مع نمط المنافع الاقتصادية المتوقعة من بنود الموجودات الثابتة.

ز- انخفاض قيمة الموجودات :-

- نهاية تاريخ التقرير ، تقوم المجموعة بمراجعة القيم الدفترية للموجودات للتأكد فيما إذا كان هناك دليل على انخفاض في قيمة تلك الموجودات . إذا كان يوجد دليل على الانخفاض ، يجب تقدير القيمة القابلة للاسترداد للموجودات لاحتمال خسائر الانخفاض في القيمة ، إذا وجد . إذا لم يكن من الممكن احتساب القيمة القابلة للاسترداد لأصل منفرد ، يجب على المجموعة تقدير القيمة القابلة للاسترداد من وحدة توليد النقد للأصل التابع لها .

- القيمة القابلة للاسترداد هي القيمة العادلة ناقصاً تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة ، أيهما أعلى . يتم تقدير القيمة المستخدمة للأصل من خلال خصم التدفقات النقدية المستقبلية مقابل القيمة الحالية لها بتطبيق سعر الخصم المناسب . يجب أن يكون سعر الخصم يعكس تقديرات السوق الحالية للقيمة الزمنية للنقد والمخاطر المتعلقة بالأصل .

- إذا كانت القيمة القابلة للاسترداد للأصل المقدرة (أو وحدة توليد النقد) أقل من القيمة الدفترية للأصل ، فإنه يجب تخفيض القيمة الدفترية (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة القابلة للاسترداد . يجب الاعتراف بخسارة الانخفاض في القيمة مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ، إلا إذا كانت القيمة الدفترية الحالية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة خسارة انخفاض قيمة الأصل كانخفاض إعادة تقييم .

- عند عكس خسارة الانخفاض في القيمة ، تزداد القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) إلى القيمة التقديرية المعدلة القابلة للاسترداد . يجب أن لا يزيد المبلغ الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد) بسبب عكس خسارة انخفاض القيمة عن المبلغ الدفترية الذي كان سيحدد لو أنه لم يتم الاعتراف بأية خسارة من انخفاض قيمة الأصل خلال السنوات السابقة . يجب الاعتراف بعكس خسارة الانخفاض مباشرة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع إلا إذا كانت القيمة الدفترية الحالية للأصل معاد تقييمها وفي هذه الحالة يجب معالجة عكس خسائر الانخفاض في القيمة كزيادة في إعادة التقييم .

جدول رقم (1)

صفحة 8 من 23

ح - مخصص مكافأة نهاية الخدمة :-

يتم احتساب مخصص لمكافأة نهاية الخدمة للموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي في القطاع الأهلي وعقود الموظفين . ان هذا الالتزام غير الممول يمثل المبالغ المستحقة لكل موظف ، فيما لو تم انتهاء خدماته في تاريخ بيان المركز المالي ، وهو يقارب القيمة الحالية لهذا الالتزام .

ط - رأس المال :-

تصنف الأسهم العادية كحقوق ملكية .
إن التكاليف الإضافية المرتبطة مباشرة بإصدار أسهم جديدة يتم عرضها بحقوق الملكية مخصصة من المبالغ المحصلة .

ي - علاوة إصدار :-

تمثل الزيادة في النقد المستلم عن القيمة الاسمية للاسهم المصدرة . إن علاوة الإصدار غير قابلة للتوزيع إلا في الحالات التي نص عليها القانون .

ك - أسهم الشركة المشتراه :-

- تتمثل أسهم الشركة المشتراه في أسهم الشركة (الأم) الخاصة التي تم إصدارها ثم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل الشركة (الأم) ولم يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد . ويتم المحاسبة عن أسهم الشركة المشتراه باستخدام طريقة التكلفة . وفقاً لطريقة التكلفة، يتم إدراج متوسط تكلفة الأسهم المعاد شراؤها كحساب معاكس ضمن حقوق المساهمين . عند إعادة إصدار هذه الأسهم يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق المساهمين " احتياطي أسهم الشركة المشتراه " ، ويتم تحميل أي خسائر محققة على الحساب نفسه في حدود الرصيد الدائن لذلك الحساب . ويتم تحميل الخسائر الإضافية على الأرباح المرحلة ومن ثم الاحتياطيات ثم علاوة الإصدار على التوالي .
- تستخدم الأرباح المحققة لاحقاً عن بيع أسهم الشركة المشتراه لمقابلة الخسائر المسجلة سابقاً في الاحتياطيات ثم الأرباح المرحلة ثم احتياطي أسهم الشركة المشتراه على التوالي . لا يتم دفع أي توزيعات نقدية عن أسهم الشركة المشتراه . إن إصدار أسهم المنحة يؤدي إلى زيادة عدد أسهم الشركة المشتراه بشكل نسبي وتخفيض متوسط تكلفة السهم دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الشركة المشتراه .
- عند شراء أي شركة في المجموعة حصة في ملكية رأس مال الشركة (الأم) - أسهم الشركة المشتراه - ، يتم خصم المبلغ المدفوع متضمناً التكاليف الإضافية المتعلقة مباشرة بأسهم الشركة المشتراه من حقوق ملكية مساهمي الشركة (الأم) إلى أن يتم إلغاء الأسهم أو إعادة إصدارها . في حال إعادة الإصدار اللاحق للأسهم ، يتم إضافة أي مبلغ مستلم بالصفافي بعد خصم التكاليف المباشرة للعملية في حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة (الأم) .

ل - تحقيق الإيراد:

- يتضمن الإيراد القيمة العادلة للمبالغ المستلمة أو المدينة عن بيع بضائع أو تقديم خدمات ضمن النشاط الاعتيادي للمجموعة . يتم إظهار الإيرادات بالصفافي بعد خصم المرتجعات، والخصومات وكذلك بعد استبعاد المبيعات المتبادلة بين شركات المجموعة .
- يتم تحقق الإيرادات عندما يكون من الممكن قياسها بصورة موثوق بها ، وأنه من المرجح أن المنافع المستقبلية الاقتصادية سوف تتدفق للمجموعة ، وأن بعض الخصائص قد تم التأكد منها لكل من عمليات المجموعة كما هو مذكور أدناه . إن مبالغ الإيرادات لا تعتبر موثوق بها إلى أن يتم حل جميع الالتزامات المرتبطة بعملية البيع . تستند المجموعة في التقديرات على النتائج التاريخية ، بعد الأخذ بعين الاعتبار نوعية العملاء ونوعية العمليات ومتطلبات كل عقد على حدة .

عقود المقاولات :

يتم تحقق إيرادات عقود المقاولات على أساس نسبة الإنجاز ، ويتم احتساب نسبة الإنجاز بناءً على نسبة تكاليف الأعمال المنجزة على العقد حتى تاريخه لإجمالي التكاليف المقدرة للعقد ، ويتم التحقق من الأرباح فقط عندما يصل العقد إلى تلك المرحلة التي يمكن عندها تقدير الأرباح النهائية بدرجة معقولة . وتؤخذ المطالبات ، الأوامر التخيرية والحوافز في الاعتبار لغرض احتساب أرباح العقد عند اعتماد صاحب العقد لها ، كما يتم الاعتراف بالخسائر المتوقعة للعقود بالكامل فور تأكد حدوثها .

-عندما لا يكون من الممكن تقدير العائد من عقود المقاولات بصورة معقولة ، فإنه يتم التحقق من الإيراد إلى المدى الذي تم تحمله من تكاليف العقد والتي من المرجح أن تكون قابلة للإسترداد . إن تكاليف العقود يتم الاعتراف بها كمصروف في الفترة التي تم تكبدها فيها .

الإيجارات :

يتم تحقق إيرادات الإيجارات ، عند إكتسابها ، على أساس نسبي زمني .

أرباح بيع الاستثمارات :-

تقاس أرباح بيع الاستثمارات بالفرق بين المتحصل من البيع والقيمة الدفترية للاستثمار في تاريخ البيع ، ويتم إدراجها في تاريخ البيع.

إيراد بيع قطعة أرض :

يتم الاعتراف بإيرادات بيع قطعة أرض على أساس مبدأ الاستحقاق الكامل ، وعندما تتوفر جميع الشروط التالية:-
-عندما يكتمل البيع ويتم توقيع العقود.
-عندما يكون استثمار المشتري مناسب لإظهار التزام دفع قيمة الممتلكات حتى تاريخ البيانات المالية.
- مدينو المجموعة لا تخضع لأي تبعية في المستقبل.
- أن تكون المجموعة قد قامت بنقل المخاطر المعتادة وملكية العقار إلى المشتري في عملية بيع وليس للمجموعة نية في الاستمرار بتملك العقار.
- إذا كان العمل الذي سيكتمل من السهل قياسه واستحقاقه أو ليس مؤثراً بالنسبة للقيمة الأساسية للعقد.
إذا استوفيت جميع الشروط المذكورة أعلاه ما عدا الشرط الأخير. تكون نسبة الانجاز هي الطريقة المتبعة للاعتراف بالإيراد.
إن المخاطر المتعلقة بقدرة المشتري على فسخ العقد لأسباب مذكورة في العقد تعتمد على التشريعات المتعلقة وبالتالي فهي خارج سيطرة المجموعة وتعتبر من جانب الإدارة مستبعدة.

إيرادات الفوائد:

تحتسب إيرادات الفوائد ، على أساس نسبي زمني وذلك باستخدام أسلوب الفائدة الفعلية.

توزيعات الأرباح:

يتم تحقق إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت حق المجموعة في استلام تلك الدفعات.

الإيرادات والمصروفات الأخرى :

يتم قيد الإيرادات والمصروفات الأخرى على أساس مبدأ الاستحقاق.

م-عقود الإيجار:

تصنف عقود الإيجار على أنها عقود إيجار تشغيلية إذا احتفظ المؤجر بجزء جوهري من المخاطر والعوائد المتعلقة بالملكية.
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 أصول محددة أو أن الترتيب يخول الحق في استخدام الأصل.

عقد الإيجار التشغيلي:

المجموعة كمؤجر

يتم الاعتراف بإيرادات الإيجارات من عقد الإيجار التشغيلي على أساس القسط الثابت على مددة عقد الإيجار .
إن التكاليف المباشرة الأولية المتكبدة عند التفاوض وإجراء للترتيبات للعقد يتم إضافتها على القيمة الدفترية للأصل المؤجر ويتم الاعتراف بها على أساس القسط الثابت على مدى مددة عقد الإيجار.

جدول رقم (1)

صفحة 10 من 23

ن- المخصصات:

يتم الاعتراف بالمخصص فقط عندما يكون على المجموعة الالتزام قانوني حالي أو محتمل ، نتيجة لحدث سابق يكون من المرجح معه أن يتطلب ذلك تدفقاً صادر للموارد الاقتصادية لتسوية الالتزام ، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام . ويتم مراجعة المخصصات في نهاية كل فترة تقرير نهاية كل سنة مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقود مادياً ، فيجب أن يكون المبلغ المعترف به كمخصص هو القيمة الحالية للمصاريف المتوقعة لتسوية الالتزام ، لا يتم إدراج المخصصات للخسائر التشغيلية المستقبلية.

س- العملات الأجنبية:

تفيد المعاملات التي تتم بالعملات الأجنبية بالدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ هذه المعاملات . ويتم إعادة تحويل الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية بتاريخ التقرير إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بذلك التاريخ. أما البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة بالقيمة العادلة فيتم إعادة تحويلها وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد قيمتها العادلة. إن البنود غير النقدية بالعملات الأجنبية المدرجة على أساس التكلفة التاريخية لا يعاد تحويلها.

تدرج فروق التحويل الناتجة من تسويات البنود النقدية أو من إعادة تحويل البنود النقدية في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع للفترة. إن فروق التحويل الناتجة من البنود غير النقدية كالاستثمارات في الأدوات المالية والمصنفة كاستثمارات متاحة للبيع فتدرج ضمن احتياطي التغيرات التراكمية في القيمة العادلة ضمن بيان الأرباح أو الخسائر المجمع والدخل الشامل الآخر المجمع .

ع- الأحداث المحتملة :

لا يتم إدراج المطلوبات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تحقيق خسائر اقتصادية مستبعداً .

لا يتم إدراج الموجودات المحتملة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها عندما يكون تحقيق منافع اقتصادية مرجحاً.

ف- الآراء والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة:

أن المجموعة تقوم ببعض الآراء والتقديرات والافتراضات تتعلق بأسباب مستقبلية . إن أعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية يتطلب من الإدارة إبداء الرأي والقيام بتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للموجودات والمطلوبات والإفصاح عن الموجودات والمطلوبات المحتملة بتاريخ البيانات المالية المجمعة والمبالغ المدرجة للإيرادات والمصاريف خلال السنة . قد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات.

أ- الآراء :

من خلال عملية تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة والمبينة ، في إيضاح 2 ، قامت الإدارة بإبداء الآراء التالية التي لها أثر جوهري على المبالغ المدرجة ضمن البيانات المالية المجمعة .

1- تحقيق الإيراد :

يتم تحقق الإيرادات عندما يكون هناك منافع اقتصادية محتملة للمجموعة ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق بها . إن تحديد خصائص تحقق الإيرادات كما هو مذكور في معيار المحاسبة الدولي رقم 18 يتطلب آراء هامة.

2- تصنيف الأراضي:

عند اقتناء الأرض ، تصنف المجموعة الأراضي إلى أحدي التصنيفات التالية بناء على أغراض الإدارة في استخدام هذه الأراضي .

أ- عقارات قيد التطوير :

عندما يكون غرض المجموعة في تطوير الأراضي بهدف بيعها في المستقبل ، فإن كلا من الأراضي والإنشاءات يتم تصنيفها كعقارات قيد التطوير.

ب- أعمال قيد الإنشاء:

عندما يكون غرض المجموعة تطوير الأراضي بهدف تأجيرها أو استخدامها في المستقبل فإن كلا من الأراضي والإنشاءات يتم تصنيفها كأعمال قيد الإنشاء.

ج- عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة:

عندما يكون غرض المجموعة بيع الأراضي خلال النشاط الاعتيادي للشركة ، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة .

د- عقارات استثمارية :

عندما يكون غرض المجموعة تأجير الأراضي أو الاحتفاظ بها بهدف زيادة قيمتها ، أو أن الهدف لم يتم تحديده بعد ، فإن الأراضي يتم تصنيفها كعقارات استثمارية.

3- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها ومخصص مخزون :-

إن تحديد قابلية الإسترداد للمبلغ المستحق من العملاء ورواج المخزون والعوامل المحددة لإحتساب الإنخفاض في الدينون والمخزون تتضمن آراء هامة .

4- تصنيف الاستثمارات :

عند اقتناء الاستثمار ، تقرر المجموعة ما إذا كانت ستصنفه بالقيمة العادلة من خلال بيان الأرباح أو الخسائر "أو" متاح للبيع تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتصنيف استثماراتها.

5- انخفاض قيمة الاستثمارات:

تتبع المجموعة إرشادات معيار المحاسبة الدولي رقم 39 لتحديد وقت انخفاض الاستثمار متاح للبيع. هذا التحديد يتطلب آراء هامة . في اتخاذ هذه الآراء تقوم المجموعة ومن ضمن عوامل أخرى بتقييم ما إذا كان الانخفاض هام أو مطول في القيمة العادلة ما دون تكلفتها والملاءمة المالية للمستثمر وتطلعاته للأعمال على المدى القصير متضمنة عدة عوامل مثل أداء القطاع و الصناعة والتغيرات في التكنولوجيا والتدفقات النقدية التشغيلية والتمويلية. إن تحديد ما إذا كان الانخفاض "هام" أو مطول "يتطلب آراء هامة.

ب- التقديرات والافتراضات :

إن الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بأسباب مستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في نهاية فترة التقرير التي لها مخاطر جوهرية في حدوث تعديلات مادية للقيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة هي على الشكل التالي:

1- القيمة العادلة للاستثمارات غير المسعرة :

تقوم المجموعة باحتساب القيمة العادلة للاستثمارات التي لا تمارس نشاطها في سوق نشط (أو الأوراق المالية غير المدرجة) عن طريق استخدام أسس التقييم . تتضمن أسس التقييم استخدام عمليات تجارية بحتة حديثة ، والرجوع لأدوات مالية أخرى مشابهة ، والاعتماد على تحليل للتدفقات النقدية المخصومة ، واستخدام نماذج تسعير الخيارات التي تعكس ظروف المصدر المحددة . أن هذا التقييم يتطلب من المجموعة عمل تقديرات عن التدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة ومعدلات الخصم والتي هي عرضة لأن تكون غير مؤكدة.

2- العقود طويلة الأجل :

يتم التحقق من إيرادات العقود طويلة الأجل وفقا لطريقة نسبة الإنجاز المحاسبية ، ويتم إحتساب نسبة الإنجاز بناء على نسبة تكاليف الأعمال المنجزة على العقد حتى تاريخه لإجمالي التكاليف المقدرة لكل عقد على حده . إن تحقق الإيرادات على أساس الخصائص المذكورة أعلاه ينبغي أن يتوافق مع الأعمال الفعلية المنجزة . إن تحديد التكاليف المقدرة لإكمال العقد وتطبيق طريقة نسبة الإنجاز تتضمن تقديرات . إن التكاليف والإيرادات المقدرة يجب أن تأخذ في الاعتبار المطالبات والتغيرات المتعلقة بالعقد .

3- مخصص ديون مشكوك في تحصيلها ومخصص مخزون :

إن عملية تحديد مخصص الديون المشكوك في تحصيلها ومخصص المخزون تتطلب تقديرات . إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها يتم إثباته عندما يكون هناك دليل موضوعي على أن المجموعة سوف تكون غير قادرة على تحصيل ديونها . يتم شطب الديون المعدومة عندما يتم تحديدها . إن التكلفة الدفترية للمخزون يتم تخفيضها وإدراجها بصافي القيمة البيعية الممكن تحقيقها عندما تتلف أو تصبح متقادمة بصورة كلية أو جزئية ، أو عندما تنخفض أسعار البيع . إن معايير تحديد مبلغ المخصص أو المبلغ المراد شطبه يتضمن تحاليل تقادم وتقييمات فنية وأحداث لاحقة . إن قيد المخصصات وتخفيض الذمم المدينة والمخزون يخضع لموافقة الإدارة .

4- إعادة تقييم العقارات الاستثمارية :

تقوم المجموعة بقيد عقاراتها الاستثمارية بالقيمة العادلة حيث يتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع ، حيث يتم استخدام طريقتين أساسيتين لتحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية .
أ- طريقة التدفقات النقدية المخصومة ، والتي يتم فيها استخدام المبالغ المتوالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة للأصل إستنادا إلى العقود والشروط الإيجارية القائمة وخصمها للقيمة الحالية باستخدام معدل خصم يعكس المخاطر المتعلقة بهذا الأصل .
ب- تحاليل المقارنة ، والتي تعتمد على تقديرات تتم من قبل مقيم عقاري مستقل عن طريق الرجوع إلى صفقات فعلية حديثة تمت بين أطراف أخرى لعقارات مشابهة من حيث الموقع والحالة مع الاستناد إلى معارف وخبرات ذلك المقيم العقاري المستقل .

5- انخفاض قيمة الموجودات غير المالية:

إن الانخفاض في القيمة يحدث عندما تتجاوز القيمة الدفترية للأصل (أو وحدة توليد النقد). والذي يمثل القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع أو القيمة المستخدمة ، أيهما أعلى . أن حساب القيمة العادلة ناقصا تكاليف البيع يتم بناء على البيانات المتاحة من معاملات البيع في معاملات تجارية بحتة من أصول مماثلة أو أسعار السوق التي يمكن ملاحظتها ناقصا التكاليف الإضافية اللازمة لاستبعاد الأصل . يتم تقدير القيمة المستخدمة بناء على نموذج خصم التدفقات النقدية. إن التدفقات النقدية ناشئة من الميزانية للسنوات الخمس المقبلة وهي لا تشمل أنشطة إعادة هيكلة يجب أن تلتزم المجموعة بها أو استثمارات مؤثرة في المستقبل والتي من شأنها تعزيز أداء الأصل (أو وحدة توليد النقد) إن القيمة القابلة للاسترداد هي الأكثر حساسية لمعدل الخصم المستخدم من خلال خصم التدفقات النقدية وكذلك التدفقات النقدية المستقبلية ومعدل النمو المستخدم لأغراض الاستقراء.

(3) النقد والنقد المعادل :-

2012	2013	
دينار	دينار	
358,559	1,683,815	نقد لدى البنوك
1,000,000	- - -	وديعة بنكية قصيرة الأجل
-----	-----	
1,358,559	1,683,815	
-----	-----	

- بلغ معدل الفائدة الفعلي على الوديعة لأجل قصيرة الأجل ، كما في 31 ديسمبر 2013 لا يوجد (2012 - 1,25%) ، تستحق هذه الوديعة بمعدل 90 يوم علما بأن الوديعة قد إستحققت بتاريخ 31 ديسمبر 2013 .
- ليس هناك فرق مادي بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للنقد والنقد المعادل .

جدول رقم (1)
صفحة 13 من 23

(4) مدينون وأرصدة مدينة أخرى :-

2012	2013	
دينار	دينار	
49,602	31,717	مدينون تجاريون - (4/1)
24,495	32,771	مدينون موظفون
3,436	1,040	دفعات مدفوعة مقدما
35,928	33,632	مصاريف مدفوعة مقدما
238,994	96,232	ايرادات مستحقة
20,803	21,303	تأمينات مستردة
320,000	- - -	دفعات مقدمة على حساب شراء وحدات سكنية
81,890	112,769	محجوز ضمان
(16,152)	(16,152)	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها (4/ب)
758,996	313,312	المجموع

- إن القيمة العادلة للمدينون والأرصدة المدينة الأخرى تقارب قيمتها الدفترية كما في 31 ديسمبر 2013 .

(4/1) مدينون تجاريون :-

- كما في 31 ديسمبر 2013 بلغت أرصدة المدينون التجاريون والتي تأخر سدادها ولم تخفض قيمتها 5,399 دينار كويتي (31 ديسمبر 2012 - 4,115 دينار كويتي) وهذه الأرصدة متعلقة بعدد من العملاء المستقلين الذين ليس لهم سابقة في عدم السداد . إن تحليل أعمار أرصدة المدينون التجاريون كانت كما يلي :-

2012	2013	
دينار	دينار	
45,487	26,318	من 3 إلى 6 أشهر
4,115	5,399	من 6 إلى 12 شهر
49,602	31,717	

(4/ب) مخصص الديون المشكوك في تحصيلها :-

إن حركة مخصص الديون الرديئة والمشكوك في تحصيلها كما يلي :-

2012	2013	
دينار	دينار	
13,152	16,152	الرصيد في بداية السنة
3,000	- - -	مخصص السنة
16,152	16,152	الرصيد في نهاية السنة

- إن مخصص الديون المشكوك في تحصيلها خاص بحساب محجوز الضمان .
- إن المخصصات والديون المعدومة والمستخدم من مخصصات الديون المشكوك في تحصيلها متضمنه في بيان الأرباح أو الخسائر المجمع في بند مستقل .

(4/ج) لا تتضمن الفئات الأخرى من المدينين والأرصدة المدينة الأخرى أي موجودات يوجد انخفاض دائم في قيمتها .
إن الحد الأقصى للتعرض لخطر الائتمان في تاريخ التقرير هو القيمة العادلة لكل فئة من فئات أرصدة المدينين المشار إليها آنفاً . كما لا تحتفظ المجموعة بأي رهن كضمان لأرصدة المدينون والأرصدة المدينة الأخرى .

(5) المخزون :-

<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	
دينار	دينار	
51,456	27,170	مخزون قطع غيار وصيانة
(5,000)	(10,000)	مخصص مخزون بطيئ الحركة
-----	-----	
46,456	17,170	
-----	-----	

(6) استثمارات متاحة للبيع :-

<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	
دينار	دينار	
2,232,000	2,872,800	أسهم مسعرة
2,045,743	2,648,523	محفظة إستثمارية مسعرة - تدار بمعرفة الغير
320,000	260,000	محفظة إستثمارية غير مسعرة - تدار بمعرفة الغير - إيضاح أدناه
-----	-----	
4,597,743	5,781,323	
-----	-----	

- لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة للإستثمار في محفظة إستثمارية غير مسعرة والظاهرة أعلاه بمبلغ 260,000 دينار كويتي (2012 مبلغ 320,000 دينار كويتي) نظرا لعدم توفر طريقة موثوق بها لتقدير القيمة العادلة لهذه الإستثمارات بالتالي تم إدراجها بالتكلفة ناقصا خسائر الهبوط في القيمة .

إن الحركة خلال السنة كما يلي :-

<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	
دينار	دينار	
4,438,590	4,597,743	الرصيد في بداية السنة
- - -	(68,200)	الاستبعادات
(295,600)	(71,000)	خسائر هبوط في القيمة
454,753	1,322,780	التغيرات في القيمة العادلة
-----	-----	
4,597,743	5,781,323	الرصيد في نهاية السنة
-----	-----	

شركة الاتحاد العقارية ش.م.ك - وشركاتها التابعة - دولة الكويت

جدول رقم (1)
صفحة 15 من 23

(7) عقارات استثمارية :-

<u>2012</u>	<u>2013</u>	
دينار	دينار	
23,350,000	25,174,324	الرصيد في بداية السنة
1,790,968	4,207,770	ربح فروقات إعادة التقييم - غير محقق - إيضاح أدناه
33,356	490,906	إضافات
-----	-----	
25,174,324	29,873,000	الرصيد في نهاية السنة
-----	-----	

- تم تقييم العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة بتاريخ 31 ديسمبر 2013 ، بواسطة مقيمين مستقلين وقد أدرجت القيمة الأقل في بيان الأرباح أو الخسائر المجموع .
- قامت إدارة المجموعة بتطبيق تعليمات هيئة أسواق المال الصادرة في 23 يوليو 2012 بشأن تقييم العقارات الاستثمارية .

(8) موجودات ثابتة بعد الاستهلاك :-

<u>أثاث وديكور</u>	<u>سيارات</u>	<u>مباني*</u>	
وكمبيوتر ومعدات	دينار	دينار	التكلفة :-
المجموع	دينار	دينار	
880,817	435,580	346,435	في 1 يناير 2013
15,899	12,399	- - -	الإضافات
(40,260)	(35,304)	- - -	الإستبعادات
-----	-----	-----	
856,456	412,675	346,435	التكلفة في 31 ديسمبر 2013
-----	-----	-----	
653,420	401,917	187,766	الاستهلاك المتراكم :-
26,030	12,481	- - -	في 1 يناير 2013
(40,103)	(35,148)	- - -	المحمل على السنة
-----	-----	-----	الإستبعادات
639,347	379,250	187,766	الرصيد في 31 ديسمبر 2013
-----	-----	-----	
217,109	33,425	158,669	صافي القيمة الدفترية :-
-----	-----	-----	في 31 ديسمبر 2013
227,397	33,663	158,669	في 31 ديسمبر 2012
-----	-----	-----	

* إن تكلفة المباني الموضحة أعفا بمبلغ 346,435 ديناراً كويتياً - والعائدة لشركة غزوة للأعمال الميكانيكية والكهربائية - ش.م.ك - مقللة - شركة تابعة - مقامة على أرض " حق إنتفاع " .

(9) دائنون وأرصدة دائنة أخرى :-

<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	
دينار	دينار	
21,911	22,979	دائنون تجاريون - (9 / ا)
37,452	32,431	دائنون آخرون
32,200	39,830	توزيعات مستحقة للمساهمين
10,441	3,667	دفعات مقبوضة مقدما
129,121	134,476	تأمينات مستأجرين
17,314	17,824	إجازات موظفين مستحقة
10,687	26,778	مصاريف مستحقة
25,763	51,459	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
70,345	142,933	ضريبة دعم العمالة الوطنية
27,850	53,018	حصة الزكاة
-----	-----	
383,084	525,395	
-----	-----	

- (ا/9) إن أرصدة الدائنين التجاريين لا تحمل أي فوائد ويبلغ متوسط فترة السداد 3 أشهر .
(ب/9) لا يوجد فروق مادية بين القيمة العادلة والقيمة الدفترية للدائنين والأرصدة الدائنة الأخرى .

(10) مخصص مكافأة نهاية الخدمة :-

<u>2 0 1 2</u>	<u>2 0 1 3</u>	
دينار	دينار	
167,855	198,307	الرصيد في بداية السنة
40,367	25,692	المحمل خلال السنة
(9,915)	(5,104)	المدفوع خلال السنة
-----	-----	
198,307	218,895	الرصيد في نهاية السنة
-----	-----	

(11) رأس المال المصدر والمدفوع :-

يتكون رأس مال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل بمبلغ 20,101,435 دينار كويتي مقسما إلى 201,014,350 سهم بقيمة اسمية مائة فلس كويتي للسهم الواحد. وجميع الأسهم نقدية .

(12) إحتياطي قانوني :-

وفقا لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم ، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة الى حساب الإحتياطي القانوني ، ويجوز إيقاف هذا التحويل عندما يصل رصيد الإحتياطي القانوني الى 50% من رأس المال . ان هذا الإحتياطي غير قابل للتوزيع الا في الحالات التي حددها القانون ونظام الشركة الأم الأساسي .

(13) أسهم الشركة المشتراة :-

يمثل هذا المبلغ تكلفة أسهم الشركة الأم المشتراة والبالغ عددها 15,180,974 سهم (متوسط تكلفة السهم 130 فلس) وسعر السهم - سعر الأساس - المسجل في سوق الكويت للأوراق المالية في 2013/12/31 (108) فلس (2012 - 102 فلس) .

2012	2013	
دينار	دينار	
15,096,974	15,180,974	أسهم الشركة المشتراة
% 7.5	% 7.6	نسبة الأسهم إلى الأسهم المصدرة والمدفوعة
1,539,891	1,639,545	القيمة السوقية (بالدينار الكويتي)
1,965,883	1,976,131	التكلفة (بالدينار الكويتي)
تحتفظ المجموعة بإحتياطيات تعادل تكلفة أسهم الشركة المشتراة على أنها غير قابلة للتوزيع .		

(14) عائدات وأرباح بيع استثمارات متاحة للبيع :-

2012	2013	
دينار	دينار	
100,916	110,137	عائدات استثمارات متاحة للبيع
- - -	127,117	ربح محقق من بيع إستثمارات متاحة للبيع
100,916	237,254	

(15) مصروفات إدارية وعمومية :-

2012	2013	
دينار	دينار	
102,788	96,036	رواتب وأجور
26,130	20,749	مكافأة نهاية خدمة والأجازات
4,580	4,260	إيجارات
23,415	10,440	مكافآت
13,750	13,750	أتعاب مهنية
2,155	1,756	تلفونات وفاكس
1,441	1,009	كمبيوتر
1,556	787	قرطاسية ومطبوعات
2,565	2,281	اشتراكات
556	535	كهرباء وماء
2,089	3,250	إعلانات
1,415	746	صيانة
9,261	9,612	تأمين وتأمينات إجتماعية
4,120	4,252	أتعاب تداول وتوزيع
1,153	2,086	رسوم وتراخيص
1,806	1,526	مصاريف بنكية وعمولات
4,033	9,279	أخرى
202,813	182,354	

(16) حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي :-

يتم احتساب قيمة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وفقا للقانون وقرارات وزير المالية - ذات العلاقة - وذلك لدعم أنشطة البحث العلمي ، وذلك بواقع 1% من ربح الشركة (الأم) قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ، وبعد خصم حصة الشركة الأم من أرباح شركات مساهمة تابعة وزميلة والمحول إلى الإحتياطي القانوني على النحو التالي :-

2012	2013	
دينار	دينار	
2,871,389	5,789,196	ربح السنة - قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(8,921)	(71,578)	صافى أرباح السنة للشركات التابعة
2,862,468	5,717,618	ربح السنة للشركة الأم - قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
(286,247)	(571,762)	الإحتياطي القانوني - بنسبة 10%
2,576,221	5,145,856	صافى ربح السنة - الخاضع لأحتساب حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
% 1	% 1	نسبة حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
25,763	51,459	حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

(17) ضريبة دعم العمالة الوطنية :-

يتم احتساب ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقا للقانون رقم 19 لسنة 2000 ، وقرار وزير المالية رقم 26 لسنة 2000 ورقم 5 لسنة 2004 وقانون رقم 24 لسنة 2006 ، وذلك لدعم العمالة الوطنية وتشجيعها للعمل وذلك بواقع 2.5% من ربح الشركة (الأم) قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة ، و بعد خصم توزيعات الشركات المدرجة والمستثمر بها من قبل المجموعة . هذا ، وقد تم احتساب نسبة الـ 2,5% على النحو التالي :-

2012	2013	
دينار	دينار	
2,871,389	5,789,196	ربح السنة - قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
40,367	25,692	بضائف: مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,000	5,000	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها ومخصص مخزون بطيء الحركة
(96,040)	(97,460)	يخصم: توزيعات نقدية حصلت عليها الشركة الأم بشكل مباشر من شركات مدرجة سبق محاسبتها عن نفس القانون
(9,915)	(5,104)	مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
2,813,801	5,717,324	صافى الربح - الخاضع للقانون رقم (19) لسنة 2000
% 2.5	% 2.5	نسبة ضريبة دعم العمالة الوطنية المستحقة
70,345	142,933	ضريبة دعم العمالة الوطنية

(18) حصة الزكاة :-

- يتم احتساب حصة الزكاة بواقع 1 % من ربح للشركة الأم ، قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة وبعد خصم حصة الشركة (الأم) من أرباح الشركات المساهمة التابعة والزميلة طبقا لمرسوم وزارة المالية رقم 2007/58 على النحو التالي :-

2012	2013	
دينار	دينار	
2,871,389	5,789,196	ربح السنة قبل خصم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية وحصة الزكاة
40,367	25,692	يضاف: مخصص مكافأة نهاية الخدمة
8,000	5,000	مخصص ديون مشكوك في تحصيلها ومخصص مخزون بطيء الحركة
(100,916)	(110,137)	يخصم: توزيعات نقدية حصلت عليها الشركة بشكل مباشر من شركات سبق محاسبتها عن نفس القانون
(9,915)	(5,104)	مكافأة نهاية خدمة مدفوعة
2,808,925	5,704,647	صافي الربح الخاضع للقانون رقم (46) لسنة 2006
% 1	% 1	نسبة الزكاة المستحقة
28,089	57,046	الزكاة
(239)	(4,028)	المبلغ المدفوع عن حصة الشركة في أرباح الشركات التابعة بشكل مباشر والتي سبق محاسبتها عن نفس القانون
27,850	53,018	حصة الزكاة

(19) ربحية السهم :-

2012	2013	
دينار	دينار	
2,747,431	5,541,786	صافي ربح السنة
185,917,376	185,860,992	المتوسط المرجح لعدد الأسهم المصدرة والمدفوعة (بعد استبعاد أسهم الشركة المشترية)
14.78 (فلس)	29.82 (فلس)	

(20) تكاليف الموظفين :-

بلغت تكلفة الرواتب والأجور والمزايا الأخرى لموظفي المجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 ، مبلغ 338,393 ديناراً كويتياً (2012 - مبلغ 380,146 ديناراً كويتياً) .

(21) توزيعات مقترحة :-

اقترح مجلس إدارة الشركة الأم توزيع أرباح نقدية بنسبة (7 % نقداً) من قيمة الأسهم الاسمية أي (7 فلس كويتي نقداً للسهم الواحد) ، للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2013 ، وهذا ، يخضع لموافقة الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم .

(22) توزيعات أرباح :-

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم التي انعقدت بتاريخ 2013/4/3 توزيع أرباح نقدية بنسبة (7% نقداً) من قيمة الأسهم الاسمية (أي 7 فلوس كويتية) نقداً للسهم الواحد للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2012 .

اعتمدت الجمعية العامة العادية لمساهمي الشركة الأم التي انعقدت بتاريخ 2012/4/11 توزيع أرباح نقدية بنسبة (7% نقداً) من قيمة الأسهم الاسمية (أي 7 فلوس كويتية) نقداً للسهم الواحد للسنة المالية المنتهية في 31 ديسمبر 2011 .

(23) اجتماع الجمعية العمومية غير العادية :-

لنه بتاريخ 25 نوفمبر 2013 تم الموافقة بالاجماع على توصية مجلس إدارة الشركة بالانسحاب الاختياري من سوق الكويت للأوراق المالية طبقاً للمادة (26) من القرار رقم (3) لسنة 2011 الصادر عن هيئة أسواق المال الكويتية وتم الموافقة على تفويض مجلس الإدارة لإتخاذ الخطوات اللازمة (وذلك بعد موافقة الجهات المختصة) .

(24) إدارة المخاطر المالية :-

تستخدم المجموعة ضمن نشاطها الاعتيادي بعض الأدوات المالية الأولية مثل نقد ونقد معادل ، مدينين ، إستثمارات متاحة للبيع و دائنين ، ونتيجة لذلك فإنها تتعرض للمخاطر المشار إليها أدناه .

أ - مخاطر سعر الفائدة :-

إن الأدوات المالية تتعرض لمخاطر التغيرات في القيمة نتيجة التغيرات في معدلات سعر الفائدة . إن أسعار الفائدة والفترات التي يتم خلالها إعادة تسعير أو إستحقاق الموجودات المالية ، واردة في الإيضاحات المتعلقة بها .

ب - مخاطر الائتمان :-

إن خطر الائتمان هو خطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر . إن الموجودات المالية التي قد تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان تتمثل أساساً في نقد لدى البنوك ، وديعه لأجل والمدينين . إن أرصدة النقد لدى البنوك ووديعه لأجل للمجموعة مودعة لدى مؤسسات مالية ذات سمعة إئتمانية جيدة . كما يتم إثبات رصيد المدينين بالصافي بعد خصم مخصص الديون المشكوك في تحصيلها . إن خطر الائتمان فيما يتعلق بالمدينين محدود نتيجة للعدد الكبير للعملاء وتوزعهم على صناعات مختلفة .

إن الحد الأعلى لتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان الناتج عن عدم سداد الطرف المقابل هو القيمة الاسمية للنقد لدى البنوك ، الوديعه لأجل وللمدينين .

ج - مخاطر العملة الأجنبية :-

تتعرض المجموعة لمخاطر العملة الأجنبية والناجمة عن المعاملات التي تتم بعملات غير الدينار الكويتي . ويمكن للمجموعة تخفيض خطر تعرضها لتقلبات أسعار صرف العملات الأجنبية من خلال استخدامها لمشتقات الأدوات المالية . وتحرص المجموعة على إبقاء صافي التعرض لمخاطر العملة الأجنبية في مستوى معقول ، وذلك من خلال التعامل بعملات لا تتقلب بشكل جوهري مقابل الدينار الكويتي .

د - مخاطر السيولة :-

إن مخاطر السيولة تنتج عن عدم مقدرة المجموعة على توفير الأموال اللازمة لسداد التزاماتها المتعلقة بالأدوات المالية . ولإدارة هذه المخاطر تقوم المجموعة بتقييم المقدرة المالية لعملائها ومراقبة السيولة بشكل دوري ، وتستثمر في الودائع البنكية أو الاستثمارات الأخرى القابلة للتسييل السريع .

هـ - مخاطر أسعار أدوات الملكية :-

- إن مخاطر أسعار أدوات الملكية هي مخاطر هبوط القيمة العادلة لأدوات الملكية كنتيجة لتغيرات مستوى مؤشرات أدوات الملكية وقيمة الأسهم بشكل منفرد . إن التعرض لمخاطر سعر أدوات الملكية غير المتداولة المصنفة كاستثمارات متاحة للبيع ينشأ من المحفظة الاستثمارية للمجموعة .
- يبين البيان التالي حساسية تغير معقول في مؤشرات الملكية كنتيجة لتغيرات في القيمة العادلة لهذه الاستثمارات ، حيث لدى المجموعة تعرض مؤثر كما في 31 ديسمبر .

2 0 1 2

2 0 1 3

مؤشرات السوق	الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر		الأثر على بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر	
	التغيرات في سعر أدوات الملكية دينار		التغيرات في سعر أدوات الملكية دينار	
سوق الكويت للأوراق المالية	+ 5 %	+111,600	+ 5 %	+143,640
محفظة استثمارية مسعرة - تدار بمعرفة الغير	+ 5 %	+102,287	+ 5 %	+132,426

القيمة العادلة للأدوات المالية :-

يتم تعريف القيمة العادلة على أنها المبلغ الذي يمكن مقابلة تبادل أداة مالية بين أطراف مطلعة وراغبة في عملية تجارية بحتة غير تلك المتعلقة بالبيع الجبري أو التصفية . ويتم الحصول على القيم العادلة من خلال أسعار السوق المعلنة وطرق التدفقات النقدية المخصومة وطرق أخرى تعتبر مناسبة . كما في 31 ديسمبر ، إن القيمة العادلة للأدوات المالية تقارب قيمتها الدفترية . ما عدا أنه لم يكن من الممكن قياس القيمة العادلة لبعض الاستثمارات المتاحة للبيع بشكل موثوق كما هي مبين في إيضاح (6) المرفق .

تقدير القيم العادلة :-

قامت المجموعة بقياس القيمة العادلة والذي يتطلب الإفصاح عن قياس القيمة العادلة عن طريق مستوي القياس المتسلسل التالي :-

- مسعرة (غير معدلة) في السوق النشط للموجودات والمطلوبات (المستوي الأول) .
- المدخلات غير المسعرة المتضمنة في المستوي الأول والتي تم معاينتها للموجودات والمطلوبات سواء بصورة مباشرة (كالاسعار) أو بصورة غير مباشرة (مشتقة من الاسعار "المستوي الثاني") .
- المدخلات للموجودات والمطلوبات والتي لم تعتمد على معاينتها من خلال السوق (مدخلات غير معاينة) (المستوي الثالث) .

إن الجدول التالي يبين موجودات المجموعة مقاسا بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2013 :

المستوي الأول	المستوي الثاني	المستوي الثالث	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
2,872,800	2,648,523	- - -	5,521,323

إن الجدول التالي يبين موجودات المجموعة مقاسا بالقيمة العادلة كما في 31 ديسمبر 2012 :

المستوي الأول	المستوي الثاني	المستوي الثالث	المجموع
دينار	دينار	دينار	دينار
2,232,000	2,045,743	- - -	4,277,743

إن القيمة العادلة للأدوات المالية في السوق النشط مبنية على أسعار السوق في نهاية فترة التقرير . يكون السوق نشط إذا كانت الأسعار متاحة ومنتظمة من خلال التداول أو السمسار أو المجموعة الصناعية أو خدمات التسعير أو الجهات الرقابية ، وهذه الأسعار تمثل العمليات الحقيقية والمنتظمة في نفس معاملات السوق . إن أسعار السوق المستخدمة للموجودات المالية تعتمد على آخر أمر شراء وهذه الأدوات متضمنة في المستوى الأول .

إن الأدوات المتضمنة في المستوى الأول تتضمن استثمارات الملكية التي تم تصنيفها للمتاجرة أو كماتحة للبيع .

إن القيمة العادلة للأدوات المالية التي لا تتداول في السوق النشط (كالمشتقات) يتم تقييمها باستخدام أساليب تقييم . إن هذه الأساليب تستخدم معلومات السوق المعينة والمتاحة ويمكن الاعتماد عليها كتقديرات خاصة بالمجموعة ، إذا كانت جميع المدخلات المطلوبة لتحديد القيمة العادلة متاحة ، فإن هذه الأدوات تدخل ضمن المستوى الثاني .

إذا كان هناك أحد المدخلات أو أكثر غير متاح يتم اعتبار الأدوات المالية في المستوى الثالث .

إن أساليب التقييم التي تستخدم لتقييم الأدوات المالية تتضمن :

- أسعار السوق ، أو الأسعار المتداولة لمثل الأدوات المالية .
- القيمة العادلة لأسعار الفائدة المتبادلة والتي يتم احتسابها من خلال القيمة الحالية للتدفقات النقدية المقدرة اعتمادا على معدل العائد .
- القيمة العادلة للتغيرات في العملة الأجنبية والتي يتم احتسابها من خلال معدلات التغير في نهاية فترة التقرير .
- أساليب أخرى ، كتحويل التدفقات النقدية المخصومة ، والتي تستخدم لتحديد القيمة العادلة للأدوات المالية المتبقية .

(25) إدارة مخاطر رأس المال :-

إن هدف المجموعة عند إدارة مواردها المالية هو المحافظة على قدرتها على الاستمرار ، وذلك لتوفير عوائد لحاملي الأسهم ومنافع للمستخدمين الخارجيين ، وكذلك للمحافظة على هيكل مثالي للموارد المالية لتخفيض أعباء خدمة رأس المال . وللمحافظة على أو لتعديل الهيكل المثالي للموارد المالية يمكن المجموعة تنظيم مبالغ التوزيعات النقدية المدفوعة للمساهمين ، تخفيض رأس المال المدفوع ، إصدار أسهم جديدة ، بيع بعض الموجودات لتخفيض الديون ، سداد قروض أو الحصول على قروض جديدة .

(26) الإلتزامات المحتملة :-

توجد إلتزامات محتملة على المجموعة ، موضحة على النحو التالي :-

2 0 1 2	2 0 1 3	
دينار	دينار	
6,500	- - -	خطابات ضمان
-----	-----	
6,500	- - -	
-----	-----	

(27) أرقام المقارنة :-

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