

**شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.
وشركاتها التابعة**

البيانات المالية المجمعة

31 ديسمبر 2014

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع.

تقرير حول البيانات المالية المجمعة

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") وشركاتها التابعة (يشار إليها معاً بـ "المجموعة")، والتي تتكون من بيان المركز المالي المجموع كما في 31 ديسمبر 2014 وبيانات الدخل والدخل الشامل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية 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 الأخطاء المادية.

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 المجموعة للبيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها، وذلك من أجل وضع إجراءات تحقيق تتناسب مع الظروف، ولكن ليس بغرض التعبير عن رأي حول فاعلية أدوات الرقابة الداخلية للمجموعة. 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
إلى حضرات السادة المساهمين
شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. (تتمة)

الرأي

في رأينا، أن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2014 وعن أدائها المالي وتدفقاتها النقدية للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً إن الشركة الام تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة والبيانات الواردة في تقرير مجلس إدارة الشركة الام فيما يتعلق بهذه البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر. وأننا قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية، وعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، وأنه قد اجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع مخالفات لقانون الشركات رقم 25 لسنة 2012 والتعديلات اللاحقة له ولانحته التنفيذية، أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الام، خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط الشركة الام أو مركزها المالي.



علي عويد رخيص
مراقب حسابات مرخص فئة أ رقم 72
عضو المجموعة الدولية لشركات المحاسبة



وليد عبد الله العصيمي
سجل مراقبي الحسابات رقم 68 فئة أ
من العيان والعصيمي وشركاهم
عضو في إرنست ويونغ

17 فبراير 2015

الكويت

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان المركز المالي المجموع
كما في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات	
			الموجودات
11,419,614	13,027,132	4	نقد وأرصدة لدى البنوك ودائع قصيرة الأجل
19,229,721	22,969,186	5	مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى
49,817,762	58,849,241	6	عقارات محتفظ بها للمتاجرة
13,171,405	15,770,438	7	استثمارات متاحة للبيع
60,345,311	66,581,412	8	استثمار في شركات زميلة
234,459,514	257,297,865	9	عقارات استثمارية
12,496	12,496		الشهرة
84,738,604	86,520,287	10	عقار ومعدات
<u>473,194,427</u>	<u>521,028,057</u>		مجموع الموجودات
			المطلوبات وحقوق الملكية
			المطلوبات
51,094,554	57,730,359	11	دائنون ومصروفات مستحقة ودائنون آخرون
9,060,921	10,137,338	20	مطلوبات الضريبة المؤجلة
134,318,428	157,531,320	12	قروض وسلف تحمل فائدة
60,000,000	60,000,000	13	سندات
<u>254,473,903</u>	<u>285,399,017</u>		إجمالي المطلوبات
			حقوق الملكية
118,797,442	118,797,442	14	راس المال
15,550,698	15,550,698	14	علاوة إصدار أسهم
17,584,786	18,416,444	15	احتياطي قانوني
2,582,767	2,582,767	16	احتياطي اختياري
(15,094,549)	(14,538,991)	17	أسهم خزينة
773,205	514,316		احتياطي أسهم خزينة
146,930	146,930		احتياطي آخر
34,142	78,834		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
(3,772,512)	410,214		احتياطي تحويل عملات أجنبية
56,971	-		احتياطي خيارات شراء أسهم للموظفين
57,746,975	56,236,030		أرباح محتفظ بها
<u>194,406,855</u>	<u>198,194,684</u>		حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم
24,313,669	37,434,356		الحصص غير المسيطرة
<u>218,720,524</u>	<u>235,629,040</u>		إجمالي حقوق الملكية
<u>473,194,427</u>	<u>521,028,057</u>		مجموع المطلوبات وحقوق الملكية


طارق محمد عبد السلام
رئيس مجلس الإدارة

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات	
			الإيرادات
16,127,427	17,260,761		مجموع إيرادات التاجير
17,810,763	19,032,826		إيرادات فنادق
4,966,815	8,590,335		إيرادات مقاولات وخدمات
71,930	4,939,031		بيع عقارات محتفظ بها للمتاجرة
3,095,029	1,889,117		إيرادات تشغيل أخرى
<u>42,071,964</u>	<u>51,712,070</u>		
			تكلفة الإيرادات
(1,738,822)	(1,654,883)		تكاليف تشغيل عقارات
(208,674)	(201,115)		مصروفات إيجارات لعقارات مستأجرة
(12,114,365)	(12,629,945)		تكاليف فنادق
(3,488,922)	(4,227,521)	10	استهلاك فنادق
(4,928,664)	(8,847,031)		تكاليف مقاولات وخدمات
(34,125)	(4,106,092)	6	تكلفة عقارات محتفظ لغرض المتاجرة مباعه
<u>(22,513,572)</u>	<u>(31,666,587)</u>		
19,558,392	20,045,483		مجموع الربح
			إيرادات استثمار
390,209	39,759	18	مصروفات عمومية وإدارية
(6,917,769)	(7,180,755)	19	استهلاك عقار ومعدات
(390,975)	(480,470)	10	ربح بيع عقارات استثمارية
3,257,251	2,968,175		ربح تقييم عقارات استثمارية
4,706,632	2,224,983	9	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(187,887)	(235,680)		تخفيض عقارات محتفظ بها للمتاجرة
(58,758)	(5,405)	6	صافي انخفاض قيمة مبينين وموجودات أخرى
(87,864)	(123,609)	5	خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
(245,983)	-	7	
<u>20,023,248</u>	<u>17,252,481</u>		ربح التشغيل
307,384	667,356		إيرادات فوائد
(9,148,493)	(9,886,882)		تكاليف تمويل
130,588	961,159	8	حصة في نتائج شركات زميلة
901,597	357,411		ربح تحويل عملات أجنبية
<u>12,214,324</u>	<u>9,351,525</u>		الربح قبل الضرائب ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(1,078,671)	(1,536,398)	20	الضرائب
(90,000)	(90,000)	23	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>11,045,653</u>	<u>7,725,127</u>		ربح السنة
			الخاص بـ:
11,198,765	7,876,473		مساهمي الشركة الأم
(153,112)	(151,346)		الحصص غير المسيطرة
<u>11,045,653</u>	<u>7,725,127</u>		
			ربحية السهم الخاصة بمساهمي الشركة الأم
10.4 فلس	7.4 فلس	21	ربحية السهم الأساسية
10.3 فلس	7.3 فلس	21	ربحية السهم المخففة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان الدخل الشامل المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
11,045,653	7,725,127	ربح السنة
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى:
		إيرادات (خسائر) شاملة أخرى للسنة ليتم إعادة تصنيفها إلى بيان الدخل المجمع في فترات لاحقة:
105,017	44,692	صافي التغيرات في القيمة العادلة لاستثمارات متاحة للبيع
(683,610)	2,806,118	فروق تحويل عملات أجنبية ناتجة من تحويل عمليات أجنبية
(578,593)	2,850,810	الإيرادات (الخسائر) الشاملة الأخرى للسنة
10,467,060	10,575,937	إجمالي الإيرادات الشاملة للسنة
		الخاص بـ:
10,620,172	12,103,891	مساهمي الشركة الأم
(153,112)	(1,527,954)	الحصص غير المسيطرة
10,467,060	10,575,937	

شركة العقارات المتحدة بش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

مجموع حقوق الملكية	الحصص غير المسيطرة	حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الام												
		الإجمالي	ارباح محتفظ بها	احتياطي	خيارات شراء اسهم الموظفين	احتياطي تحويل عملات اجنبية	التغيرات المترتبة في القيمة العادلة	احتياطي لخر	احتياطي اسهم الخريفة	اسهم الخريفة	احتياطي اختياري	احتياطي قانوني	علاوة اسهم	رأس المال
218,720,524	24,313,669	194,406,855	57,746,975	56,971	(3,772,512)	34,142	146,930	773,205	(15,094,549)	2,582,767	17,584,786	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2014
7,725,127	(151,346)	7,876,473	7,876,473	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
2,850,810	(1,376,608)	4,227,418	-	-	4,182,726	44,692	-	-	-	-	-	-	-	إيرادات (خسائر) حياطة لخرى للسنة
10,575,937	(1,527,954)	12,103,891	7,876,473	-	4,182,726	44,692	-	-	-	-	-	-	-	إجمالي الإيرادات (الخسائر)
(8,555,760)	-	(8,555,760)	(8,555,760)	-	-	-	-	-	-	-	831,658	-	-	توزيعات ارباح مدفوعة (ايضاح 22)
-	-	-	(831,658)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	المحول إلى الاحتياطي
(56,971)	-	(56,971)	-	(56,971)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	التغير في القيمة العادلة
296,669	-	296,669	-	-	-	-	-	(258,889)	555,558	-	-	-	-	احتياطي خيارات خراء اسهم الموظفين
14,648,641	14,648,641	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بيع اسهم خريفة
235,629,040	37,434,356	198,194,684	56,236,030	-	410,214	78,834	146,930	514,316	(14,538,991)	2,582,767	18,416,444	15,550,698	118,797,442	زيادة في رأسمال شركة تابعة*
														في 31 ديسمبر 2014

* قامت الحصص غير المسيطرة خلال السنة بدفع حصتها في رأس المال غير المدفوع في شركة مول العبلي المساهمة الخاصة.

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التغيرات في حقوق الملكية المجموع (تتمة)
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

مجموع حقوق الملكية دينار كويتي	الحصص غير المسيطرة دينار كويتي	الاجمالي الفرعي دينار كويتي	ارباح محتفظ بها دينار كويتي	حقوق الملكية الخاصة بعماسي الشركة الام										
				احتياطي خيارات شراء اسهم الموظفين دينار كويتي	احتياطي تحويل عملاء اجنبيه دينار كويتي	الائتمانات المتراكمة في القيمة العادلة دينار كويتي	احتياطي لفر دينار كويتي	احتياطي اسهم الخزينة دينار كويتي	اسهم الخزينة دينار كويتي	احتياطي اختياري دينار كويتي	احتياطي قانوني دينار كويتي	علاوة اصدار اسهم دينار كويتي	رأس المال دينار كويتي	
259,139,808	47,994,942	211,144,866	69,664,781	56,971	(3,088,902)	(70,875)	146,930	773,205	(9,670,663)	2,582,767	16,402,512	15,550,698	118,797,442	كما في 1 يناير 2013
(6,900,863)	(1,152,831)	(5,748,032)	(5,748,032)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	تسجيله سابقا (كما تم)
252,238,945	46,842,111	205,396,834	63,916,749	56,971	(3,088,902)	(70,875)	146,930	773,205	(9,670,663)	2,582,767	16,402,512	15,550,698	118,797,442	تحقق مطابقت تحت مطابقت الضريبة الموجبة
11,045,653	(153,112)	11,198,765	11,198,765	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	كما في 1 يناير 2013
(578,593)	-	(578,593)	-	-	(683,610)	105,017	-	-	-	-	-	-	-	ربح (خسارة) السنة
10,467,060	(153,112)	10,620,172	11,198,765	-	(683,610)	105,017	-	-	-	-	-	-	-	ايرادات (خسائر) عاملة اخرى للسنة
(16,186,265)	-	(16,186,265)	(16,186,265)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	اجمالي ايرادات (الخسائر) الشاملة للسنة
(5,423,886)	-	(5,423,886)	(1,182,274)	-	-	-	-	-	(5,423,886)	-	1,182,274	-	-	توزيعات ارباح مدفوعة الى المحول الى القانوني
(22,375,330)	(22,375,330)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	شراء اسهم خزينة التغيير في حصة الملكية في شركات تابعة
218,720,524	24,313,669	194,406,855	57,746,975	56,971	(3,772,512)	34,142	146,930	773,205	(15,094,549)	2,582,767	17,584,786	15,550,698	118,797,442	في 31 ديسمبر 2013

إن الإيضاحات المرتبطة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

بيان التدفقات النقدية المجمع
للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	إيضاحات	
11,045,653	7,725,127		أنشطة العمليات
3,879,897	4,707,991	10	ربح السنة تعديلات لـ:
(3,257,251)	(2,968,175)		استهلاك
(4,706,632)	(2,224,983)	9	ربح بيع عقارات استثمارية
187,887	235,680		ربح تقييم عقارات استثمارية
58,758	5,405	6	مخصص صيانة عقارات مستأجرة
(390,209)	(39,759)	18	تخفيض عقارات محتفظ بها لغرض المتاجرة
87,864	123,609	5	إيرادات استثمار
245,983	-	7	صافي خسارة انخفاض قيمة مدينين وموجودات أخرى
(307,384)	(667,356)		خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
9,148,493	9,886,882		إيرادات فوائد
(130,588)	(961,159)	8	تكاليف تمويل
(901,597)	(357,411)		حصة في نتائج شركات زميلة
			ربح تحويل عملات أجنبية
14,960,874	15,465,851		
(1,215,284)	(2,837,548)		التغيرات في موجودات ومطلوبات التشغيل:
(6,165,965)	(9,042,164)		مدينون ومدفوعات متما وموجودات أخرى
(10,660,389)	9,391,545		عقارات محتفظ بها للمتاجرة
			داننوتون ومصروفات مستحقة وداننوتون لآخرون
(3,080,764)	12,977,684		صافي النقد الناتج من (المستخدم في) أنشطة العمليات
(5,228,981)	(2,554,341)		أنشطة الاستثمار
1,585,527	-		شراء استثمارات متاحة للبيع
(3,283,699)	(4,552,140)	8	متحصلات من بيع استثمارات متاحة للبيع
(1,920,198)	(255,754)	9	إضافات إلى استثمار في شركات زميلة
(9,144,013)	(3,063,666)	9	إضافات إلى أراضي لغرض التطوير
(14,907,869)	(20,382,632)	9	إضافات إلى عقارات مطورة
(8,331,052)	(6,489,674)	10	مدفوعات لعقارات قيد الإنشاء
50,953	39,000		شراء عقار ومعدات
29,341,986	6,173,481		إيرادات توزيعات أرباح مستلمة
178,777	-		متحصلات من بيع عقارات استثمارية
(11,658,569)	(31,085,726)		إيرادات فوائد مستلمة
			صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
33,286,704	18,606,067		أنشطة التمويل
(18,901,868)	(9,582,930)		متحصلات من قروض وسلف تحمل فائدة
60,000,000	-		سداد قروض وسلف تحمل فائدة
(40,000,000)	-		متحصلات من إصدار سندات
-	296,669		سداد سندات
(5,423,886)	-		متحصلات من بيع أسهم خزينة
-	(8,555,760)	22	شراء أسهم خزينة
-	14,648,641		توزيعات أرباح مدفوعة
(9,148,493)	(9,886,882)		حصة في زيادة رأسمال شركة تابعة
			تكاليف تمويل مدفوعة
19,812,457	5,525,805		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
5,073,124	(12,582,237)		(النقص) الزيادة في النقد والنقد المعادل
6,253,175	11,326,299		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
11,326,299	(1,255,938)	4	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 29 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- معلومات حول الشركة

إن شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم") هي شركة مساهمة عامة تأسست في دولة الكويت بموجب مرسوم أميري صادر عام 1973 وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية. إن عنوان مكتب الشركة الأم المسجل هو صندوق بريد 2232 الصفاة، 13023 دولة الكويت.

إن الشركة الأم هي شركة تابعة لشركة مشاريع الكويت القابضة ش.م.ك.ع. ("الشركة الأم الكبرى") وهي شركة مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014 من قبل مجلس إدارة الشركة الأم بتاريخ 17 فبراير 2015. ويخضع إصدار هذه البيانات لموافقة الجمعية العمومية العادية لمساهمي الشركة الأم. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

يتم تنفيذ أنشطة الشركة الأم وفقاً للنظام الأساسي والأنشطة الرئيسية للشركة الأم هي كما يلي:

- القيام بكافة الأنشطة العقارية وعلى الأخص شراء وبيع الأراضي وإيجار واستئجار الأراضي والمباني.
- إقامة المباني والمشروعات الخاصة والعامة وتنفيذها مباشرة أو بواسطة الغير وبيع العقارات نقداً أو بالتقسيط وإدارتها أو تأجيرها سواء في الكويت أو في الخارج.
- إنشاء وتشغيل الفنادق في الكويت وفي الخارج.
- إدارة عقارات الغير في الكويت وبالخارج.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

تم إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية باستثناء الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية التي تم قياسها وفقاً للقيمة العادلة.

تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي الذي يمثل العملة الرئيسية للشركة الأم.

بيان الالتزام

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

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات

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

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

تقدم هذه التعديلات استثناءاً لمتطلب التجميع للشركات التي تستوفي تعريف الشركة الاستثمارية وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية 10 البيانات المالية المجمعة وينبغي أن تسري بأثر رجعي بما يخضع لبعض الإعفاءات الانتقالية. يتطلب الاستثناء للتجميع من الشركات الاستثمارية المحاسبة عن الشركات التابعة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لأنه ليس من بين شركات المجموعة شركة مؤهلة لأن تكون شركة استثمارية بموجب المعيار الدولي للتقارير المالية 10.

مقاصة الموجودات المالية والمطلوبات المالية - تعديلات على معيار المحاسبة الدولي 32

توضح هذه التعديلات المقصود بـ "لديها حق قانوني حالي ملزم بالمقاصة". توضح التعديلات أيضاً معايير تاهل آليات التسوية غير المتزامنة لبيوت المقاصة للمقاصة. تسري التعديلات بأثر رجعي. ليس لهذه التعديلات أي تأثير على المجموعة نظراً لأنه ليس من بين الشركات في المجموعة شركة لديها أي ترتيبات مقاصة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

التغيرات في السياسات المحاسبية والإفصاحات (تتمة)

معيار المحاسبة الدولي 36 انخفاض قيمة الموجودات - إفصاحات المبالغ القابلة للاسترداد 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 1 يناير 2014 مع السماح بالتطبيق المبكر على أن يتم أيضاً تطبيق المعيار الدولي للتقارير المالية 13. على الرغم من أن هذه التعديلات لم تؤد إلى أي إفصاحات إضافية حالياً، سيستمر مراعاتها لأي إفصاحات مستقبلية.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 الضرائب

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. ينبغي تطبيق تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 بأثر رجعي. ليس لهذا التفسير أي تأثير على المجموعة لأنها قامت بتطبيق مبادئ التحقق بموجب معيار المحاسبة الدولي 37 المخصصات والمطلوبات الطارئة والموجودات الطارئة بما يتماشى مع متطلبات تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 21 في السنوات السابقة.

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

تم إصدار معايير مجلس معايير المحاسبة الدولية الجديدة والمعدلة التالية ولكنها ليست إلزامية بعد ولم يتم تطبيقها بعد من قبل المجموعة:

المعيار الدولي للتقارير المالية 9 الأدوات المالية

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية الشكل النهائي للمعيار الدولي للتقارير المالية 9 - الأدوات المالية في يوليو 2014 ويسري للفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2018 مع السماح بالتطبيق المبكر. يحدد المعيار الدولي للتقارير المالية 9 متطلبات التحقق والقياس للموجودات المالية والمطلوبات المالية وبعض عقود شراء أو بيع الموجودات غير المالية. يحل هذا المعيار محل معيار المحاسبة الدولي 39 الأدوات المالية: التحقق والقياس. إن تطبيق هذا المعيار سوف يكون له تأثير على تصنيف وقياس الموجودات المالية للمجموعة ولكن ليس من المتوقع أن يكون له تأثير جوهري على تصنيف وقياس المطلوبات المالية. إن المجموعة بصدد تقييم تأثير هذا المعيار على البيانات المالية المجمعة للمجموعة، عند التطبيق.

المعيار الدولي للتقارير المالية 15: إيرادات من عقود مع عملاء

أصدر مجلس معايير المحاسبة الدولية المعيار الدولي للتقارير المالية 15 بتاريخ 28 مايو 2014 ويسري على الفترات السنوية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2017. يحل المعيار الدولي للتقارير المالية 15 محل معيار المحاسبة الدولي 11 عقود الإنشاء ومعيار المحاسبة الدولي 18 الإيرادات بالإضافة إلى تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 13 والمعيار الدولي للتقارير المالية 15 وتفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 18 وتفسير لجنة التفسيرات الدائمة 31 من تاريخ السريان. يستبعد هذا المعيار الجديد أشكال عدم التوافق ونقاط الضعف في متطلبات الإيرادات السابقة كما يقدم إطار عمل أكثر قوة لمعالجة قضايا الإيرادات وتحسين درجة المقارنة لممارسات تحقق الإيرادات بين الشركات والقطاعات ونطاقات الاختصاص والأسواق الرأسمالية. إن الشركة بصدد تقييم تأثير المعيار الدولي للتقارير المالية 15 ولا تتوقع أن ينتج عن تطبيق هذا المعيار أي تأثير جوهري.

ليس من المتوقع أن يكون لدورة التحسينات السنوية 2010-2012 و2011-2013 التي تسري اعتباراً من 1 يوليو 2014 أي تأثير مادي على المجموعة.

أساس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للمجموعة وشركاتها التابعة (الشركات المستثمر فيها والتي يتم السيطرة عليها من قبل الشركة الأم) بما في ذلك الشركات ذات الأغراض الخاصة. تنشأ السيطرة عندما تتعرض المجموعة لمخاطر 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.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

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 لمخاطر أو حقوق في عائدات متغيرة من مشاركتها في الشركة المستثمر فيها
- القدرة 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:

- 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 تغييرات 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 البيانات المالية المجمعة 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 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 التغيير في حصة الملكية لشركة تابعة، دون فقد السيطرة، كمعاملة حقوق ملكية.

إذا فقدت المجموعة السيطرة على شركة تابعة، فإنها تستبعد الموجودات ذات الصلة (بما في ذلك الشهرة) والمطلوبات والحصص غير المسيطرة والبنود الأخرى لحقوق الملكية بينما يتم تحقق أي ربح أو خسارة ناتجة في الأرباح أو الخسائر. يتم تحقق أي استثمار محتفظ بها وفقاً للقيمة العادلة.

فيما يلي الشركات التابعة الرئيسية للمجموعة:

اسم الشركة	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		الانشطة الرئيسية
	2014	2013	
محتفظ بها مباشرة			
شركة المباني المتحدة - ش.م.ك. (مقفلة) *	98%	98%	تطوير العقارات
سوق المتحدة بالصاحية - محاصة	92.17%	92.17%	تطوير العقارات
شركة تملك العقارية المتحدة ذ.م.م. *	99%	99%	تطوير العقارات
الشركة الكويتية المتحدة لإدارة المشاريع ذ.م.م. *	96%	96%	إدارة المرافق
الشركة المتحدة لإدارة المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	96.8%	96.8%	إدارة المرافق
الشركة المتحدة لتطوير المرافق ش.م.ك. (مقفلة)	63.5%	63.5%	تطوير العقارات
شركة مينا هومز العقارية ش.م.ك. (مقفلة)	77%	77%	تطوير العقارات
شركة المباني المتحدة مصر - شركة مساهمة مصرية	100%	100%	تطوير العقارات
الشركة المتحدة للاستثمار العقاري ش.م.م.	100%	100%	شركة استثمار
شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة أريج المتحدة للإسكان ذ.م.م.	100%	100%	تطوير العقارات
شركة العقارات المتحدة ذ.م.م.	70%	70%	تطوير العقارات

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أساس التجميع (تتمة)

الانشطة الرئيسية	بلد التأسيس	حصة الملكية كما في 31 ديسمبر		اسم الشركة
		2013	2014	
تطوير العقارات	سوريا	95% 99.9%	95% 99.9%	محتفظ بها مباشرة الشركة المتحدة للاستثمار ذ.م.م. الشركة اللبنانية للعقارات المتحدة ش.م.ل. (قابضة)
تطوير العقارات	لبنان		100%	شركة الريف العقارية ش.م.ع. (مقفلة)
تطوير العقارات	عمان	100%	100%	شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	الكويت	80.55%	81.07%	شركة يونيفيرسال المتحدة للاستشارات العقارية ذ.م.م.
تطوير العقارات	الكويت جزر العذراء	63% 100%	63% 100%	شركة الخليج المتحدة العقارية الدولية المحدودة
تطوير العقارات	البريطانية المملكة		100%	شركة جريننتش كوي المحدودة
تطوير العقارات	المتحدة	100%	100%	محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة للاستثمار ش.م.م. شركة رتاج المتحدة للاستثمار السياحي ش.م.م. (مقفلة)
التطوير السياحي	مصر	100%	100%	شركة منازل المتحدة العقارية - ش.م.م.
تطوير العقارات	مصر	81.29%	81.29%	شركة أسوار المتحدة العقارية - ش.م.م.
تطوير العقارات	مصر	100%	100%	محتفظ بها من خلال شركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	شركة الضيافة - لبنان - ش.م.ل. (شركة قابضة)
تطوير العقارات	مصر	85.9%	85.9%	شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.
تطوير العقارات	مصر	75%	75%	شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. **
إدارة الفنادق	لبنان	75%	75%	شركة الروشة القابضة - ش.م.ل. ** (إيضاح 8)
تطوير العقارات	لبنان	55%	55%	الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (مملوكة من خلال روش القابضة ش.م.ل.)
تطوير العقارات	لبنان	100%	100%	محتفظ بها من خلال شركة العقارات المتحدة - الأردن ش.م.خ. .
تطوير العقارات	الأردن	60%	60%	شركة مول العبلي المساهمة الخاصة

* لدى الشركة الام ملكية فعلية بنسبة 100% في هذه الشركات. تم تسجيل حصة ملكية غير جوهرية من الاسهم في هذه الشركات باسم أطراف ذات علاقة كاهناء عن الشركة الام.

** تحتفظ الشركة بنسبة 45 % في شركة الروشة القابضة ش.م.ل. و25 % في شركة بحمدون للعقارات المحدودة ش.م.ل. من خلال الشركة اللبنانية المتحدة العقارية ش.م.ل. (قابضة).

*** تحتفظ الشركة الام مباشرة بحصة ملكية بنسبة 14.1% في شركة الخليج مصر للفنادق والسياحة ش.م.م.

دمج الاعمال والشهرة

يتم المحاسبة عن مذج الاعمال 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، تختار المجموعة قياس الحصص غير المسيطرة في الشركة المشتراة إما بالقيمة العادلة أو بنسبة الحصة في صافي قيمة الموجودات المحددة للشركة المشتراة. تدرج تكاليف الحيازة المتكبدة في المصروفات الإدارية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

دمج الأعمال والشهرة (تتمة)

عندما تقوم المجموعة بحيارة أعمال، تقوم بتقييم الموجودات والمطلوبات المالية المقدره لغرض التحديد والتصنيف المناسب وفقاً للشروط التعاقدية والظروف الاقتصادية والشروط ذات الصلة كما في تاريخ الحيارة. يتضمن هذا الفصل بين المشتقات المتضمنة في العقود الرئيسية من قبل الشركة المشتراة.

إذا تحقق دمج الأعمال على مراحل، يتم إعادة قياس حصة ملكية المشتري المحتفظ بها سابقاً في الشركة المشتراة بالقيمة العادلة في تاريخ الحيارة وتسجل أي أرباح أو خسائر ناتجة في بيان الدخل المجموع.

إن أي مقابل محتمل يتم تحويله من قبل المشتري سوف يتم إدراجه بالقيمة العادلة في تاريخ الحيارة. يقاس المقابل المحتمل المصنف كأصل أو التزام يتمثل في أداة مالية ويندرج ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 *الأبوات المالية: التحقق والقياس* وفقاً للقيمة العادلة مع إدراج التغيرات في القيمة العادلة إما في بيان الدخل المجموع أو كتغير في الإيرادات الشاملة الأخرى. وبالنسبة للحالات التي لا يقع فيها المقابل المحتمل ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39، يتم قياسه وفقاً للمعيار الدولي للتقارير المالية المناسب. لا يعاد قياس المقابل المحتمل المصنف كحقوق ملكية ويتم المحاسبة عن التسوية اللاحقة ضمن حقوق الملكية.

يتم قياس الشهرة مبدئياً بالتكلفة التي تمثل زيادة إجمالي المقابل المحول والمبلغ المسجل للحصص غير المسيطرة وأية حصة سابقة محتفظ بها عن صافي الموجودات المحددة التي تم حيازتها والمطلوبات المقدره. إذا كان إجمالي المقابل المحول أقل من القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها، تعيد المجموعة تقييم مدى صحة قيامها بتحديد كافة الموجودات التي تم حيازتها وكافة المطلوبات المقدره وتقوم بمراجعة الإجراءات المستخدمة في قياس المبالغ التي سيتم تسجيلها في تاريخ الحيارة. إذا كانت نتائج إعادة التقييم لا تزال تشير إلى زيادة القيمة العادلة لصافي الموجودات التي تم حيازتها عن إجمالي المقابل المحول، يدرج الربح في بيان الدخل المجموع.

بعد التحقق المبني، يتم قياس الشهرة بالتكلفة ناقصاً أي خسائر متراكمة من انخفاض القيمة. لغرض اختبار انخفاض القيمة، يتم توزيع الشهرة المكتسبة في دمج الأعمال، من تاريخ الحيارة، على كل وحدة من وحدات المجموعة لإنتاج النقد التي من المتوقع أن تستفيد من دمج الأعمال بصرف النظر عن تخصيص الموجودات أو المطلوبات الأخرى للشركة المشتراة إلى تلك الوحدات.

عندما تشكل الشهرة جزءاً من وحدة إنتاج النقد ويتم استبعاد جزء 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.

الأدوات المالية

الموجودات المالية

التحقق المبني والقياس

تصنف الموجودات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي 39 كقروض ومدينين واستثمارات متاحة للبيع. تحدد المجموعة تصنيف موجوداتها المالية الملائم عند التحقق المبني.

تدرج كافة الموجودات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة زائداً تكاليف المعاملة.

إن المشتريات أو المبيعات بالطريقة الاعتيادية للموجودات المالية يتم تسجيلها باستخدام طريقة تاريخ المتاجرة المحاسبية.

القياس اللاحق

يعتمد القياس اللاحق للموجودات المالية على تصنيفها كما يلي:

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الادوات المالية (تتمة)

الموجودات المالية (تتمة)

القياس اللاحق (تتمة)

قروض ومدينون

تمثل القروض والمدينون موجودات مالية غير مشتقة ذات مدفوعات ثابتة أو قابلة لتحبيدها وغير مدرجة في سوق نشط. بعد التحقق المبني، تدرج القروض والمدينين بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي ناقصاً خسائر انخفاض القيمة، إن وجدت. يتم احتساب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة ناتجة من الحيابة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من طريقة معدل الفائدة الفعلي. يدرج إطفاء طريقة معدل الفائدة الفعلي ضمن بيان الدخل المجموع. تدرج الخسائر الناتجة من انخفاض القيمة في بيان الدخل المجموع.

تصنف الودائع البنكية والمدينين ضمن "قروض ومدينون".

استثمارات متاحة للبيع

تمثل الاستثمارات المتاحة للبيع تلك الموجودات المالية غير المشتقة التي يتم تصنيفها كمتاحة للبيع أو تلك التي لا يتم تصنيفها كقروض ومدينين. بعد التحقق المبني بالتكلفة والتي تتضمن تكاليف المعاملة المتعلقة بالحيابة، فإن الموجودات المالية التي يتعذر قياس قيمتها العادلة بصورة موثوق منها يتم قياسها بالتكلفة ناقصاً خسائر الانخفاض في القيمة، إن وجدت.

يتم إدراج التخيرات في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع ضمن بند منفصل في الإيرادات الشاملة الأخرى، حتى يتم استبعاد الاستثمار أو عند تحديد انخفاض قيمته، حيث يتم في ذلك الوقت إدراج الأرباح أو الخسائر المتراكمة المسجلة سابقاً ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى في بيان الدخل المجموع.

المطلوبات المالية

التحقق المبني والقياس

يتم تصنيف المطلوبات المالية ضمن نطاق معيار المحاسبة الدولي رقم 39 كقروض وسلف. تحدد المجموعة تصنيف مطلوباتها المالية عند التحقق المبني.

تدرج كافة المطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة وفي حالة القروض والسلف، بالصافي بعد تكاليف المعاملة المتعلقة بها مباشرة. تتضمن المطلوبات المالية على المجموعة الدائنين والقروض والسلف التي تحمل فائدة والسندات.

القياس اللاحق

إن قياس المطلوبات المالية يعتمد على تصنيفها كالتالي:

القروض والسلف التي تحمل فائدة

بعد التحقق المبني، يتم قياس القروض والسلف التي تحمل فائدة لاحقاً بالتكلفة المطفأة باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي. تدرج الأرباح والخسائر في بيان الدخل المجموع عند عدم تحقق المطلوبات وكذلك من خلال استخدام عملية إطفاء معدل الفائدة الفعلي. تحتسب التكلفة المطفأة من خلال احتساب أي خصم أو علاوة عند الحيابة والرسوم أو التكاليف التي تمثل جزءاً لا يتجزأ من معدل الفائدة الفعلي. إن إطفاء معدل الفائدة الفعلي متضمن في تكاليف التمويل في بيان الدخل المجموع.

سندات

تدرج السندات في بيان المركز المالي المجموع وفقاً لمبلغها الأساسي، بالصافي بعد التكاليف المتعلقة مباشرة بإصدار السندات إلى الحد الذي لا يتم عنده إطفاء هذه التكاليف. تطفأ هذه التكاليف من خلال بيان الدخل المجموع على مدى فترة السندات باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.

تحمل الفائدة كمصروفات عند استحقاقها، مع إدراج المبالغ غير المدفوعة ضمن المطلوبات الأخرى.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأدوات المالية (تتمة)

عدم تحقق الموجودات المالية والمطلوبات المالية

الموجودات المالية

يتم عدم تحقق الأصل المالي (أو ما ينطبق عليه جزءاً من الأصل المالي أو جزءاً من مجموعة موجودات مالية مماثلة) عندما:

- تنتهي الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل ، أو
- عندما تقوم المجموعة بتحويل الحقوق في استلام التدفقات النقدية من هذا الأصل أو تتحمل التزاماً بدفع التدفقات النقدية المستلمة بالكامل دون تأخير مادي إلى طرف آخر بموجب ترتيب "القبض والدفع" ، أو إما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل أو (ب) لا تقوم المجموعة بتحويل أو الاحتفاظ بكافة المخاطر والمزايا الهامة للأصل ولكنها تقوم بتحويل السيطرة على الأصل.

المطلوبات المالية

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

مقاصة الأدوات المالية

تتم المقاصة بين الموجودات المالية والمطلوبات المالية ويتم إدراج صافي المبلغ في بيان المركز المالي المجموع عند وجود حق قانوني ملزم للمجموعة بإجراء المقاصة على المبالغ المسجلة وتتوي المجموعة السداد على أساس الصافي أو تحقيق الموجودات وتسديد الالتزامات في أن واحد.

انخفاض قيمة الموجودات المالية

تقوم المجموعة في تاريخ كل تقارير مالية بإجراء تقييم لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً محدداً أو مجموعة موجودات قد تنخفض قيمتها. تنخفض قيمة الأصل أو مجموعة من الموجودات المالية فقط إذا كان هناك دليل موضوعي على انخفاض القيمة نتيجة وقوع حدث أو أحداث بعد التحقق المبدئي للأصل ("حدث خسارة" متكبدة) وأن يكون لحدث الخسارة تأثير على التدفقات النقدية المستقبلية المقدره للأصل المالي أو مجموعة الموجودات المالية والذي يمكن تقديره بصورة موثوق منها. قد يتضمن الدليل على انخفاض القيمة مؤشرات على مواجهة المقرض أو مجموعة المقرضين لصعوبة مالية كبيرة، أو تأخير في سداد الفوائد أو الدفعات الأساسية أو احتمال إشهار إفلاسهم أو الترتيبات المالية الأخرى وعندما تشير البيانات الملحوظة إلى أن هناك انخفاضاً يمكن قياسه في التدفقات النقدية المستقبلية المقدره مثل التخيرات في المناخرات والظروف الاقتصادية المرتبطة بالتأخيرات.

موجودات مالية مدرجة بالتكلفة المطفأة

بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، تقوم المجموعة أولاً بالتقييم بصورة فردية لتحديد ما إذا كان هناك دليل موضوعي على وجود انخفاض في قيمة الموجودات المالية الجوهرية بشكل منفرد، أو بصورة مجمعة بالنسبة للموجودات المالية غير الجوهرية بشكل منفرد. 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. ولا يتم إدراج الموجودات المالية التي تم تقييمها بشكل منفرد لتحديد انخفاض القيمة ووجد أن هناك خسارة انخفاض في القيمة أو لا تزال تحقق خسائر انخفاض القيمة 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 المقدره (باستثناء خسائر الائتمان المستقبلية المتوقعة التي لم يتم تكبدها بعد). يتم خصم القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره بمعدل الفائدة الفعلي للأصل المالي. إذا كان القرض يحمل معدل فائدة متغيراً، فإن معدل الخصم لقياس أي خسارة من انخفاض القيمة هو معدل الفائدة الفعلي الحالي.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

انخفاض قيمة الموجودات المالية (تتمة)

الاستثمارات المتاحة للبيع

بالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع، تقوم المجموعة بتاريخ كل تقرير مالي بتقييم ما إذا كان هناك دليل موضوعي على أن أصلاً مالياً متاحاً للبيع أو مجموعة موجودات مالية متاحة للبيع قد تعرضت للانخفاض في القيمة. بالنسبة للاستثمارات في أسهم المصنفة كموجودات مالية متاحة للبيع، يمكن أن يتضمن الدليل الموضوعي حدوث انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة للاستثمار في أسهم دون تكلفته. يتم تقييم الانخفاض "الكبير" مقابل التكلفة الأصلية للاستثمار و"المتواصل" مقابل الفترة التي تنخفض فيها القيمة العادلة دون التكلفة. وإذا ما توفر أي دليل على انخفاض القيمة، يتم شطب الخسائر المتراكمة - المقاسة بالفرق بين تكلفة الحيازة والقيمة العادلة الحالية، ناقصاً أية خسائر من انخفاض قيمة تلم الموجودات المالية المتاحة للبيع والمرتجة سابقاً في بيان الدخل المجمع - من الإيرادات الشاملة الأخرى مع إدراجها في بيان الدخل المجمع. إن خسائر انخفاض القيمة للاستثمارات في أسهم لا يتم عكسها من خلال بيان الدخل المجمع، وتدرج الزيادات في القيمة العادلة بعد انخفاض القيمة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى.

قياس القيمة العادلة

تقوم المجموعة بقياس الأدوات المالية مثل الاستثمار المتاح للبيع والموجودات غير المالية مثل العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة في تاريخ كل تقارير مالية.

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 الاقتصادية.

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 للمخات الملحوظة ذات الصلة وتقليل استخدام المخات غير الملحوظة. تم إدراج تحليل للقيم العادلة للأدوات المالية والموجودات غير المالية وتفاصيل إضافية حول كيفية قياسها في إيضاحي 26 و9 على التوالي.

يتم تصنيف كافة الموجودات والمطلوبات التي يتم قياس قيمتها العادلة أو الإفصاح عنها ضمن الجدول الهرمي للقيمة العادلة كما هو موضح كما يلي استناداً إلى أدنى مستويات المخات الجوهرية لقياس القيمة العادلة ككل:

المستوى 1 - المتداولة في سوق نشط استناداً إلى سعر الشراء عند الإقفال

المستوى 2 - أساليب التقييم التي يكون فيها أدنى مستويات المخات ذي التأثير الجوهرى لقياس القيمة العادلة ملحوظاً بشكل مباشر أو غير مباشر

المستوى 3 - أساليب التقييم التي لا يكون فيها أدنى مستويات المخات ذي التأثير الجوهرى لقياس 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 الأخير الذي تم الإعلان عنه.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

قياس القيمة العادلة (تتمة)

بالنسبة للأدوات المالية غير المسعرة، يتم تحديد القيمة العادلة بالرجوع إلى القيمة السوقية لاستثمار مماثل أو التدفقات النقدية المخصومة أو نماذج التقييم الملائمة الأخرى 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 المجمعة بشكل متكرر، تحدد المجموعة ما إذا كانت التحويلات قد حدثت بين مستويات الجدول الهرمي عن طريق إعادة تقييم التصنيف (استناداً إلى أقل مستوى من المخلات ذي التأثير الجوهري على قياس القيمة العادلة ككل) في نهاية كل فترة تقارير مالية.

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.

النقد والنقد المعادل

يتكون النقد والودائع قصيرة الأجل في بيان المركز المالي المجمع من النقد لدى البنوك وفي الصندوق والودائع قصيرة الأجل التي لها فترات استحقاق مدتها ثلاثة أشهر أو أقل.

لأغراض بيان التدفقات النقدية المجمع، يتضمن النقد والنقد المعادل النقد والودائع قصيرة الأجل المحددة أعلاه، بالصافي بعد الحسابات المكشوفة القائمة لدى البنوك.

عقارات محتفظ بها للمتاجرة

تمثل العقارات التي تم حيازتها أو إنشائها بغرض بيعها في سياق الأعمال العادي بدلاً من الاحتفاظ بها للتأجير أو لارتفاع قيمتها الرأسمالية عقارات محتفظ بها للمتاجرة وتقاس بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها، أيهما أقل.

تتضمن التكلفة حقوق الملكية الحرة وحقوق الاستئجار للأراضي والمبلغ المدفوع للمقاولين لقاء الإنشاء وتكاليف الاقتراض وتكاليف التصميم والتخطيط وتكاليف إعداد الموقع والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وضرائب نقل ملكية العقارات والمصروفات غير المباشرة للإنشاء والتكاليف الأخرى ذات الصلة.

يتمثل صافي القيمة الممكن تحقيقها في سعر البيع المقدر في سياق الأعمال العادي استناداً إلى أسعار السوق في تاريخ التقارير المالية مخصومة للقيمة الزمنية للأموال إذا كانت جوهرية ناقصاً تكاليف الإتمام والتكلفة المقدر للبيع. يتم تحميل صافي العمولات غير القابلة لاستردادها والمدفوعة إلى وكلاء المبيعات أو التسويق عند بيع الوحدات العقارية كمصروفات عند سدادها.

يتم تحديد تكلفة العقارات المحتفظ بها للمتاجرة والمسجلة في بيان الدخل المجمع عند البيع بالرجوع إلى التكلفة المحددة المتكبدة عن العقار المباع وتوزيع أي تكاليف غير محددة استناداً إلى الحجم النسبي للعقار المباع. يتم تحميل شطب العقارات المحتفظ بها للمتاجرة على مصروفات التشغيل الأخرى.

استثمار في شركات زميلة

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

يتم المحاسبة عن استثمار المجموعة في شركتها الزميلة - التي تتمتع المجموعة بتأثير ملموس عليها - باستخدام طريقة حقوق الملكية، وفقاً لطريقة حقوق الملكية، يسجل الاستثمار في الشركة الزميلة مبدئياً بالتكلفة. ويتم تعديل القيمة الدفترية للاستثمار لكي يتم إدراج التخفيضات في حصة المجموعة من صافي موجودات الشركة الزميلة منذ تاريخ الحيازة. يتم إدراج الشهرة المتعلقة بالشركة الزميلة في القيمة الدفترية للاستثمار ولا يتم إطفائها أو اختبارها بصورة فورية لغرض تحديد الانخفاض في القيمة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

استثمار في شركات زميلة (تتمة)

يعكس بيان الدخل المجموع حصة المجموعة في نتائج عمليات تشغيل الشركة الزميلة. عند حدوث تغيير يتم إدرجه مباشرة في حقوق ملكية الشركة الزميلة، تقيد المجموعة حصتها في أي تغييرات ويتم الإفصاح عن هذه الحصة ضمن بيان التغييرات في حقوق الملكية المجموع متى كان ذلك مناسباً. يتم استبعاد الأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة من المعاملات بين المجموعة والشركة الزميلة بمقدار حصة المجموعة في الشركة الزميلة.

يدرج إجمالي حصة المجموعة في أرباح أو خسائر الشركة الزميلة في مقبلة بيان الدخل المجموع خارج ربح التشغيل وهو يمثل الربح أو الخسارة بعد الضرائب والحصص غير المسيطرة في الشركات التابعة للشركة الزميلة.

يتم إعداد البيانات المالية للشركة الزميلة لنفس فترة التقارير المالية للمجموعة. عند الضرورة، يتم إجراء تعديلات لكي تصبح السياسات المحاسبية متسقة مع تلك التي تستخدمها المجموعة.

بعد تطبيق طريقة حقوق الملكية، تقوم المجموعة بتحديد ما إذا كان من الضروري تسجيل أية خسارة انخفاض في القيمة إضافية بشأن استثمار المجموعة في الشركة الزميلة. تجري المجموعة تقبيراً في تاريخ كل تقارير مالية لغرض تحديد فيما إذا كان هناك أي دليل موضوعي على انخفاض قيمة الاستثمار في الشركة الزميلة. فإذا ما حدث ذلك تحتسب المجموعة مبلغ انخفاض القيمة بالفرق بين المبلغ الممكن استرداده للشركة الزميلة وقيمتها الدفترية ويتم تسجيل الخسارة "كخسارة انخفاض في قيمة استثمار في شركة زميلة" في بيان الدخل المجموع.

عند فقد التأثير الملموس على الشركة الزميلة، تقوم المجموعة بقياس وتسجيل أي استثمار متبقي وفقاً لقيمتها العادلة. تدرج أي فروق بين القيمة الدفترية للشركة الزميلة عند فقد التأثير الملموس والقيمة العادلة للاستثمار المتبقي والمتحصلات من البيع في بيان الدخل المجموع.

عقارات استثمارية

تمثل العقارات الاستثمارية تلك العقارات المكتملة أو العقارات قيد الإنشاء أو أعمال إعادة التطوير المنجزة لغرض كسب إيرادات إيجارات أو لزيادة قيمة رأس المال أو للفرضين معاً. يتم تصنيف العقارات المحفوظ بها بموجب عقد تأجير كعقارات استثمارية عندما يتم الوفاء بتعريف العقار الاستثماري.

يتم قياس العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة بما في ذلك تكاليف المعاملة. تتضمن تكاليف المعاملة ضرائب نقل الملكية والأتعاب المهنية للخدمات القانونية وعمولات التأجير المبدئية لكي يصبح العقار على الحالة اللازمة للتشغيل. تتضمن القيمة الدفترية أيضاً تكلفة استبدال جزء من العقارات الاستثمارية القائمة في الوقت الذي تم فيه تكبد التكلفة إذا تم الوفاء بمعايير التحقق.

لاحقاً للتحقق المبدئي، يتم إدراج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة التي يتم تحديدها استناداً إلى تقييم يتم إجراؤه من قبل مقيمين مستقلين معتمدين بصورة دورية باستخدام أساليب تقييم متفكدة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. تدرج الأرباح أو الخسائر الناتجة من التغييرات في القيم العادلة ضمن بيان الدخل المجموع في السنة التي تنتج هذه الأرباح أو الخسائر فيها. ولأغراض هذه البيانات المالية المجمعة، تخضع القيمة العادلة التي يتم تقييمها إلى ما يلي:

- تخفيض القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي إيرادات مستحقة ناتجة من توزيع الدفعات التحفيزية لعقود التأجير و/أو الحد الأدنى من مدفوعات التأجير
- زيادة القيمة العادلة بمقدار القيمة الدفترية لأي التزام إلى المستاجر أو المالك المتضمن في بيان المركز المالي المجموع كالتزام عقود تأجير تمويلي.

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. تدرج أي أرباح أو خسائر ناتجة من سحب العقارات الاستثمارية أو بيعها في بيان الدخل المجموع في السنة التي يتم فيها السحب أو البيع.

يتم تحديد الأرباح أو الخسائر الناتجة من بيع العقارات الاستثمارية بالفرق ما بين صافي متحصلات البيع والقيمة الدفترية للأصل في البيانات المالية المجمعة السابقة للفترة الكاملة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية (تتمة)

لا يتم إجراء التحويل إلى عقار استثماري إلا عندما يطرأ تغيير في طريقة استخدام العقار، مثبتاً بإنهاء إشغال المالك للعقار أو بدء عقد تأجير تشغيلي. تتم التحويلات من العقارات الاستثمارية فقط عندما يكون هناك تغيير في الاستخدام مثبتاً بداية إشغال المالك للعقار أو بداية التطوير بغرض البيع.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة. لا تستهلك الأرض ملك حر.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الاعمار الإنتاجية المقدر للموجودات الأخرى إلى قيمتها التخريبية كما يلي:

مبنى	20 - 50 سنة
أدوات ومعدات	3-5 سنوات
أجهزة وبرامج كمبيوتر	3-5 سنوات
أثاث وتجهيزات	3-5 سنوات
سيارات	4-5 سنوات

يتم مراجعة القيمة الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة في حالة وجود أحداث أو تغييرات في الظروف تشير إلى أن القيمة الدفترية لأي من الموجودات قد تكون غير قابلة للاسترداد. وفي حالة وجود مثل هذا المؤشر وزيادة القيمة الدفترية عن المبلغ المقدر والممكن استرداده، فإنه يتم تخفيض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

انخفاض قيمة الموجودات غير المالية

تجري المجموعة تقييماً بتاريخ كل تقارير مالية لتحديد ما إذا كان هناك أي مؤشر على أن أصلاً ما قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل هذا المؤشر أو عند ضرورة إجراء 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 التكاليف حتى البيع أو قيمته أثناء الاستخدام أيهما أعلى ويتم تحديده لكل أصل على أساس فردي 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 لوحدة إنتاج النقد عن المبلغ الممكن استرداده، يعتبر الأصل قد انخفضت قيمته ويخفض إلى قيمته الممكن استردادها. عند تقييم القيمة أثناء الاستخدام، تخصم التدفقات النقدية المستقبلية المقدر إلى القيمة الحالية باستخدام معدل خصم قبل الضرائب يعكس تقييمات السوق الحالية للقيمة الزمنية للأموال والمخاطر المحددة للأصل. عند تحديد القيمة العادلة ناقصاً التكاليف حتى البيع، يتم أخذ معاملات السوق الحديثة في الاعتبار، إن وجدت. في حالة عدم توفر تلك المعاملات يتم استخدام نموذج تقييم مناسب. إن هذه العمليات المحاسبية يتم تأييدها بمضاعفات التقييم أو أسعار الأسهم المعلنة للشركات التابعة المتداولة علناً أو مؤشرات القيمة العادلة المتاحة الأخرى.

يستند احتساب المجموعة لانخفاض القيمة على الموازنات المفصلة والحسابات المتوقعة والتي تم إعدادها بصورة منفصلة لوحدات إنتاج النقد لدى المجموعة والتي يتم توزيع الموجودات المنفصلة عليها. تغطي هذه الموازنات والحسابات المتوقعة فترة خمس سنوات. للفترة الأطول، يتم احتساب معدل نمو طويل المدى ويتم تطبيقه لتوقع التدفقات النقدية المستقبلية بعد السنة الخامسة.

تتحقق خسائر الانخفاض في القيمة للعمليات المستمرة في بيان الدخل المجمع.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تحتسب المجموعة مخصصاً لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها. يتم احتساب مخصص للمبالغ المستحقة إلى الموظفين طبقاً لقانون العمل الكويتي وعقود الموظفين والقوانين المعمول بها في البلدان التي تعمل فيها الشركات التابعة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المكافآت يتم تسجيلها كمصروفات مستحقة على مدى فترة الخدمة. إن هذه الالتزامات غير الممولة تمثل المبلغ المستحق لكل موظف، فيما لو تم إنهاء خدماته بشكل جبري في تاريخ التقارير المالية.

بالنسبة للموظفين الكويتيين تقوم الشركة الأم بتقديم مساهمات إلى الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية كنسبة من مرتبات الموظفين، إن التزامات الشركة الأم محددة بهذه المساهمات والتي تحمل كمصروفات عند استحقاقها.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

أسهم الخزينة

تتكون أسهم الخزينة من أسهم الشركة الأم الخاصة المصدرة والتي تم إعادة شراؤها لاحقاً من قبل المجموعة دون أن يتم إعادة إصدارها أو إلغائها بعد. ويتم المحاسبة عن أسهم الخزينة باستخدام طريقة التكلفة. طبقاً لطريقة التكلفة يتم تحميل المتوسط المرجح لتكلفة الأسهم المعاد شراؤها على حساب مقابل ضمن حقوق الملكية. عند إعادة إصدار أسهم الخزينة، يتم إدراج الأرباح في حساب منفصل غير قابل للتوزيع ضمن حقوق الملكية ("احتياطي أسهم الخزينة")، كما يتم تحميل أية خسائر محققة على نفس الحساب في حدود الرصيد الدائن في ذلك الحساب. أما الزيادة في الخسائر فتحمّل على حساب الأرباح المحتفظ بها أولاً ثم الاحتياطي الاختياري والاحتياطي القانوني. يتم استخدام الأرباح المحققة لاحقاً من بيع أسهم الخزينة أولاً في مقاصة أية خسائر مسجلة سابقاً في حساب الاحتياطيات أولاً ثم الأرباح المحتفظ بها وحساب احتياطي أسهم الخزينة. لا يتم توزيع أرباح نقدية على هذه الأسهم، كما أن إصدار أسهم منحة يزيد عدد أسهم الخزينة نسبياً ويخفض متوسط التكلفة للسهم الواحد دون أن يؤثر على إجمالي تكلفة أسهم الخزينة.

احتياطي آخر

يستخدم الاحتياطي الآخر لتسجيل تأثير التغيرات في حصص الملكية في الشركات التابعة، دون فقد السيطرة.

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى الحد الذي يكون فيه تدفق المنافع الاقتصادية إلى المجموعة محتملاً ويمكن قياس الإيرادات بصورة موثوق منها، بصرف النظر عن موعد السداد. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم. يجب الوفاء بمعايير التحقق المحددة التالية قبل تحقق الإيرادات:

- تتحقق إيرادات التأجير من عقود التأجير التشغيلي المحققة، باستثناء إيرادات التأجير المحتملة التي يتم تسجيلها عند وجودها، بالنسبة للتكاليف المباشرة التي يتم تكديدها في التفاوض حول وترتيب عقد تأجير تشغيلي فإنه يتم تسجيلها كمصروفات على مدى فترة عقد التأجير على الأساس نفسه الذي يتم به تسجيل إيرادات التأجير.
- تتحقق إيرادات الفنادق عند شغل الغرف وتقديم الخدمات.
- يعتبر العقار مباعاً عندما تنتقل المخاطر الهامة والعائدات إلى المشتري، ويكون ذلك عادةً عند التبادل غير المشروط للعقود، بالنسبة للمبادلات المشروطة، تتحقق المبيعات فقط عند الوفاء بكافة الشروط الجوهرية.
- تتحقق إيرادات الفوائد عند استحقاقها باستخدام طريقة معدل الفائدة الفعلي.
- تقيد إيرادات توزيعات الأرباح عندما يثبت الحق في استلام الدفعات.

المخصصات

يقيد المخصص عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي نتيجة لحدث سابق ويكون من المرجح أن يتطلب ذلك تدفقاً صارماً للموارد التي تتضمن منافع اقتصادية لتسوية الالتزام، مع إمكانية إجراء تقدير موثوق لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل تقارير مالية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرياً، يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة تكديدها لتسوية الالتزام. عندما تتوقع المجموعة استرداد جزء من المخصص أو استرداد المخصص بالكامل، على سبيل المثال وفقاً لعقد تأمين، يتحقق الاسترداد كأصل منفصل ولكن فقط عندما يكون هذا الاسترداد مؤكداً بالفعل. يتم عرض المصروفات المتعلقة بأي مخصصات في بيان الدخل المجمع بالصافي بعد أي استرداد.

تكاليف الاقتراض

إن تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرةً بحيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل يحتاج تجهيزه إلى فترة زمنية طويلة لكي يصبح جاهزاً للاستعمال المعد له أو البيع يتم رسملتها كجزء من تكلفة الأصل. يتم احتساب كافة تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروفات في الفترة التي تتكبد فيها. تتكون تكاليف الاقتراض من الفوائد والتكاليف الأخرى التي تتكبدتها منشأة ما فيما يتعلق باقتراض الأموال.

الالتزامات الطارئة

لا يتم إدراج المطلوبات الطارئة ضمن البيانات المالية المجمعة بل يتم الإفصاح عنها ما لم يكن احتمال تدفق الموارد المتضمنة لمنافع اقتصادية إلى خارج الشركة مستبعداً.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الالتزامات الطارئة (تتمة)

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

الضرائب

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1٪ وفقاً لطريقة الاحتساب المعجلة وفقاً لقرار مجلس إدارة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي الذي ينص على أن الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة والمحول إلى الاحتياطي القانوني يجب اقتطاعها من ربح السنة عند تحديد الحصة.

ضريبة دعم العمالة الوطنية

تحتسب الشركة الأم ضريبة دعم العمالة الوطنية وفقاً للقانون رقم 19 لسنة 2000 وقرار وزارة المالية رقم 24 لسنة 2006 بواقع 2.5٪ من ربح السنة الخاضع للضريبة. وفقاً للقانون، تم اقتطاع الإيرادات من الشركات الزميلة والتابعة وتوزيعات الأرباح النقدية من الشركات المدرجة التي تخضع لضريبة دعم العمالة الوطنية من ربح السنة.

الزكاة

يتم احتساب حصة الزكاة بنسبة 1٪ من ربح الشركة الأم وفقاً لقرار وزارة المالية رقم 58 لسنة 2007.

ضريبة على 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. تدرج ضريبة الدخل على الربح الخاضع للضريبة (الضريبة الحالية) كمصروفات في الفترة التي تتحقق فيها الأرباح وفقاً للوائح المالية المعمول بها في البلدان المعنية التي تعمل فيها المجموعة.

يتم احتساب الضريبة المؤجلة باستخدام طريقة الالتزام على الفروق المؤقتة بين الأوعية الضريبية للموجودات والمطلوبات وقيمتها الدفترية لأغراض التقارير المالية في تاريخ التقارير المالية.

تدرج موجودات الضريبة المؤجلة عن كافة الفروق المؤقتة القابلة للخصم، وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة، إلى حد احتمالية توفر الأرباح الخاضعة للضريبة ليتم الاستفادة من الفروق المؤقتة القابلة للخصم وترحيل الإعفاءات والخسائر الضريبية غير المستخدمة باستثناء، أن تنشأ موجودات ضريبة الدخل المتعلقة بالفروق المؤقتة القابلة للخصم عن التحقق المبني لأصل أو التزام في معاملة لا تمثل مجاً للأعمال في وقت المعاملة علاوة على أنها لا تؤثر على الأرباح المحاسبية أو الأرباح أو الخسائر الخاضعة للضرائب.

يتم مراجعة القيمة الدفترية لموجودات الضرائب المؤجلة بتاريخ كل تقارير مالية ويتم تخفيضها إلى الحد الذي لا يعد عنده من الممكن أن يسمح الربح الخاضع للضريبة الكافي باستخدام كل أو جزء من موجودات الضرائب المؤجلة. يتم إعادة تقييم موجودات الضريبة المؤجلة غير المحققة في تاريخ كل تقارير مالية وتتحقق إلى الحد الذي يصبح عنده من المحتمل أن يسمح الربح المستقبلي الخاضع للضريبة باسترداد موجودات الضريبة المؤجلة.

يتم مقاصة موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة عندما يوجد حق قانوني ملزم بتسوية موجودات الضريبة الحالية مقابل مطلوبات ضريبة الدخل الحالية وعندما تتعلق الضرائب المؤجلة بالمنشأة نفسها الخاضعة للضريبة ونفس الهيئة الضريبية.

يتم قياس موجودات ومطلوبات الضرائب المؤجلة وفقاً للمعدلات الضريبة والتشريعات المعمول بها في تاريخ التقارير المالية.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معلومات القطاعات

إن القطاع هو جزء مميز من المجموعة يضطلع بأنشطة الأعمال التي ينتج عنها اكتساب إيرادات أو تكبد تكاليف. تستخدم إدارة المجموعة قطاعات التشغيل لتوزيع الموارد وتقييم الأداء ويتوافق رفع التقارير مع التقارير الداخلية المقدمة إلى رئيس صانعي القرارات التشغيلية. يتم تجميع قطاعات التشغيل ذات السمات الاقتصادية المماثلة والمنتجات والخدمات وفئة العملاء المتشابهة ويرفع عنها التقارير كقطاعات قابلة لرفع التقارير عنها.

العملات الأجنبية

يتم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهو العملة الرئيسية للشركة الأم. تحدد كل شركة في المجموعة عملتها الرئيسية ويتم قياس البنود المتضمنة في البيانات المالية لكل شركة باستخدام تلك العملة الرئيسية. يجري قيد المعاملات بالعملات الأجنبية مبنياً بالعملة الرئيسية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ المعاملة، كما تحول الموجودات والمطلوبات النقدية بالعملات الأجنبية إلى الدينار الكويتي في تاريخ التقارير المالية وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. وتدرج كافة الأرباح أو الخسائر الناتجة في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات والمطلوبات غير النقدية بالعملات الأجنبية والمدرجة بالقيمة العادلة إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة في تاريخ تحديد القيمة العادلة، وفي حالة الموجودات غير النقدية التي يتحقق التغير في قيمتها العادلة مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، فإن فروق أسعار الصرف الأجنبي تتحقق مباشرة في الإيرادات الشاملة الأخرى، وبالنسبة للموجودات غير النقدية التي يتم إدراج التغير في قيمتها العادلة في بيان الدخل المجمع، يتم تسجيل الفروق في بيان الدخل المجمع.

يتم تحويل الموجودات (وتتضمن الشهرة) والمطلوبات النقدية وغير النقدية للشركات الأجنبية إلى الدينار الكويتي وفقاً لأسعار الصرف السائدة بتاريخ التقارير المالية. يتم تحويل نتائج التشغيل لتلك الشركات بمتوسط أسعار الصرف لفترة عمليات الشركة الأجنبية، ويتم إدراج الفروق الناتجة عن التحويل في بند منفصل ضمن الإيرادات الشاملة الأخرى (احتياطي تحويل العملات الأجنبية) حتى تاريخ بيع الشركة الأجنبية. عند بيع شركة أجنبية، يتم تسجيل بند الإيرادات الشاملة الأخرى المتعلق بتلك الشركة الأجنبية المحددة في بيان الدخل المجمع.

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان ترتيب ما يتمثل في أو يشتمل على عقد تأجير يعتمد على جوهر الترتيب ويتطلب تقييماً لما إذا كان الوفاء بالترتيب يعتمد على استخدام أصل محدد أو مجموعة موجودات محددة أم ينقل الترتيب الحق في استخدام ذلك الأصل.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير التي تحتفظ المجموعة بموجبها بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل يتم تصنيفها كعقود تأجير تشغيلي. يتم إضافة التكاليف المباشرة المبدئية المتكبدة في التفاوض على عقد التأجير التشغيلي إلى القيمة الدفترية للموجودات المؤجرة ويتم تسجيلها على مدى فترة التأجير على نفس أساس إيرادات التأجير.

المجموعة كمستأجر

يتم تصنيف عقود التأجير كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة المخاطر والمزايا الهامة لملكية الأصل. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير، باستثناء مدفوعات التأجير المحتملة، حيث يتم تسجيلها كمصروفات عند وجودها.

يمكن تصنيف العقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير التشغيلي والمحاسبية عنه كعقار استثماري عندما يفي العقار بتعريف العقار الاستثماري ويتم تقييم كل عقار على حدة واستناداً إلى نية الإدارة. يتم تحديد التكلفة المبدئية للعقار المحتفظ به من قبل المجموعة بموجب عقد التأجير والمصنف كعقار استثماري بالقيمة العادلة للعقار أو القيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات التأجير أيهما أقل ويتم تسجيل مبلغ معادل كمطلوبات.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الأحكام والتقديرات والافتراضات المحاسبية الهامة

إن إعداد البيانات المالية المجمعة للمجموعة يتطلب من الإدارة وضع أحكام وتقديرات وافتراضات تؤثر على المبالغ المدرجة للإيرادات والمصروفات والموجودات والمطلوبات والإفصاح عن المطلوبات الطارئة في تاريخ التقارير المالية. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في الفترات المستقبلية.

الأحكام

عند تطبيق السياسات المحاسبية للمجموعة، قامت الإدارة باتخاذ الأحكام التالية بصرف النظر عن تلك التي تتضمن تقديرات أخرى والتي لها التأثير الأكثر جوهرية على المبالغ المدرجة في البيانات المالية المجمعة:

تصنيف العقارات

تحدد المجموعة تصنيف العقارات كعقارات استثمارية أو كعقارات محتفظ بها للمتاجرة:

- تتضمن العقارات الاستثمارية الأراض والمباني التي لا تشغلها المجموعة بصورة أساسية أو تستخدم لعملياتها، أو للبيع في سياق الأعمال الطبيعي، ولكن محتفظ بها بصورة أساسية لتحقيق إيرادات تأجير أو ارتفاع قيمتها الرأسمالية.
- تتضمن العقارات المحتفظ بها للمتاجرة العقار المحتفظ به للبيع في سياق الأعمال الطبيعي.

الترامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناء على تقييم شروط وبنود الترتيبات، قامت المجموعة باتخاذ قرار بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لملكية هذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي، وهو ما يتطلب أحكاماً هامة.

انخفاض قيمة الاستثمارات

تقوم المجموعة بمعاملة الاستثمارات في أسهم كاستثمارات انخفضت قيمتها إذا كان هناك انخفاض كبير أو متواصل في القيمة العادلة بما يقل عن تكلفتها أو عندما يكون هناك دليل موضوعي آخر بوجود انخفاض في القيمة. إن عملية تحديد الانخفاض "الكبير" أو "المتواصل" تتطلب أحكاماً جوهرية. إضافة إلى ذلك تقوم المجموعة بتقييم العوامل الأخرى بما فيها التقلبات العادية في أسعار الأسهم المسعرة والتدفقات النقدية المستقبلية وعوامل الخصم بالنسبة للأسهم غير المسعرة.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ التقارير المالية والتي لها تنطوي على مخاطر جوهرية تؤدي إلى تعديل مادي على القيم الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تستند تقديرات وافتراضات المجموعة إلى المؤشرات المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ولكن الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية قد تتغير نتيجة ظروف السوق أو التغيرات في السوق. تنعكس هذه التغيرات في الافتراضات عند حدوثها.

تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها للعقارات المحتفظ بها للمتاجرة

تدرج العقارات المحتفظ بها للمتاجرة بالتكلفة أو صافي القيمة الممكن تحقيقها أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة الممكن تحقيقها بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الفعلية في تاريخ التقارير المالية وتحددتها المجموعة في ضوء المعاملات الحديثة بالسوق.

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيمي عقارات مستقلين. تم استخدام طريقتين رئيسيتين في تحديد القيمة العادلة لحصص الملكية في العقارات الاستثمارية - وهما (أ) تحليل التدفقات النقدية المخصومة و (ب) طريقة القيمة السوقية للعقار كما يلي:

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الاحكام والتقدير والافتراضات المحاسبية الهامة (تتمة)

التقدير والافتراضات (تتمة)

تقييم العقارات الاستثمارية (تتمة)

(أ) تستند التدفقات النقدية المخصومة إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى وهي مخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

(ب) تستند طريقة القيمة السوقية للعقار إلى تقييم تم إجراؤه من قبل مقيم عقارات مستقل باستخدام قيم الصفقات الفعلية التي تم إجراؤها مؤخراً من قبل أطراف أخرى لعقارات لها موقع وحالة مماثلة، وعلى أساس معرفة وخبرة مقيم العقارات.

ينعكس التقلب في النظام المالي العالمي على الأسواق العقارية التجارية. كان هناك انخفاض ملحوظ في حجم المعاملات في 2011، وبصورة أقل في 2012. وبالتالي، ومن أجل توصل المقيمين إلى تقديراتهم حول القيمة السوقية كما في 31 ديسمبر 2013 و 31 ديسمبر 2014، استخدم المقيمون معرفتهم في السوق وتقديراتهم المهنية، ولم يعتمدوا فقط على المقارنات التاريخية للمعاملات. في هذه الحالة، كان هنالك درجة أكبر من عدم التأكد من تقديرات القيمة السوقية للعقارات الاستثمارية مما هي لسوق نشط بدرجة أكبر.

تم تقييم العقار الاستثماري قيد الإنشاء أيضاً وفقاً للقيمة العادلة كما هي محددة من قبل خبراء التقييم العقاري المستقلين باستثناء في حالة عدم إمكانية تحديد مثل هذه القيم بصورة موثوق فيها. تم تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء إما باستخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو طريقة القيمة المتبقية.

إن الأساليب والافتراضات الهامة المستخدمة من قبل المقيمين في تقدير القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية مبينة في الإيضاح 9.

الاساليب المستخدمة في تقييم العقارات الاستثمارية

تشتمل طريقة التدفقات النقدية المخصومة على التوقع بسلسلة من التدفقات النقدية الدورية إما فيما يتعلق بعقار عامل أو عقار للتطوير. بالنسبة لهذه التدفقات النقدية المتوقعة، تم تطبيق معدل خصم ملائم مستقى من السوق، لوضع مؤشر للقيمة الحالية لتدفقات الإيرادات المتعلقة بالعقار. تُقدر التدفقات النقدية الدورية المحسوبة عادة بإجمالي إيرادات التأجير ناقصاً الشغور وخصائر التحصيل وناقصاً مصروفات / مدفوعات التشغيل. ويتم خصم سلسلة من إيرادات التشغيل الدورية بالصافي، بالإضافة إلى تفسير قيمة العكس/الإنهاء/البيع (التي تستخدم طريقة التقييم التقليدية) المتوقع عند نهاية فترة التوقع، وصولاً إلى القيمة الحالية. إن إجمالي صافي القيم الحالية يساوي القيمة العادلة للعقار.

تتمثل طريقة القيم المتبقية (أو طريقة التطوير الافتراضي) المستخدمة في تقدير القيمة العادلة في طريقة تجمع ما بين طريقة الرسملة (الإيرادات) وطريقة التكلفة (التجميع). يتم تعريف طريقة القيم المتبقية على أنها: "طريقة تحديد قيمة العقار الذي من المحتمل أن يخضع للتطوير أو إعادة التطوير أو التجديد. ويتم خصم إجمالي تكلفة العمل المقدر بما في ذلك الرسوم والمصروفات الأخرى ذات الصلة زانداً مخصص الفائدة ومخاطر وأرباح القوائم بأعمال التطوير من إجمالي قيمة المشروع المكتمل. يتم بعد ذلك تعديل المبلغ الناتج رجوعاً إلى تاريخ التقييم للوصول إلى القيمة المتبقية".

تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة

يستند تقييم الاستثمارات في أسهم غير مسعرة عادةً إلى عامل مما يلي:

- معاملات حديثة في السوق بشروط تجارية بحتة.
- القيمة العادلة الحالية لأداة أخرى مماثلة إلى حد كبير.
- التدفقات النقدية المتوقعة مخصومة بالمعدلات الحالية المطبقة لبنود ذات شروط وسمات مخاطر مماثلة.
- نماذج تقييم أخرى.

إن تحديد التدفقات النقدية وعوامل الخصم للاستثمارات في أسهم غير مسعرة يتطلب تقديراً هاماً. ويوجد عدد من الاستثمارات حيث لا يمكن تحديد هذه التقديرات بصورة موثوق منها. ونتيجة لذلك، فإن هذه الاستثمارات تدرج بالتكلفة ناقصاً انخفاض القيمة.

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً

توصلت المجموعة إلى أن شركة مول العبدلي المساهمة الخاصة ("مول العبدلي") وشركة الضيافة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الضيافة") هي الشركات التابعة الوحيدة التي ذات حصص غير مسيطرة جوهرية للمجموعة. فيما يلي المعلومات المالية المتعلقة بالشركات التابعة التي لديها حصص غير مسيطرة جوهرية:

أرصدة متراكمة للحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
8,036,783	22,943,332	مول العبدلي
10,227,413	10,675,455	الضيافة

الخسارة الموزعة على الحصص غير المسيطرة الجوهرية:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(116,593)	(178,224)	مول العبدلي
(82,195)	(3,779)	الضيافة

فيما يلي المعلومات المالية الموجزة عن هذه الشركات التابعة. تستند هذه المعلومات إلى المبالغ قبل الاستبعادات ما بين الشركات.

معلومات موجزة عن بيان الدخل للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2013		2014		
الضيافة	مول العبدلي	الضيافة	مول العبدلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
13,847,546	704	18,084,435	262,275	الإيرادات
(14,457,342)	(292,185)	(18,662,702)	(707,834)	المصروفات
(609,796)	(291,481)	(578,267)	(445,559)	إجمالي الخسائر الشاملة للسنة
(82,195)	(116,593)	(3,779)	(178,224)	الخاص بالحصص غير المسيطرة

3- شركات تابعة جوهرية مملوكة جزئياً (تتمة)

معلومات موجزة عن بيان المركز المالي كما في 31 ديسمبر:

2013		2014		
الضيافة	مول العبدلي	الضيافة	مول العبدلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
103,966,742	46,630,206	111,349,011	66,121,803	إجمالي الموجودات
(46,086,007)	(26,538,248)	(53,099,808)	(8,763,473)	إجمالي المطلوبات
<u>57,880,735</u>	<u>20,091,958</u>	<u>58,249,203</u>	<u>57,358,330</u>	إجمالي حقوق الملكية
				الخاص بـ:
47,653,322	12,055,175	47,573,748	34,414,998	مساهمي الشركة الأم
10,227,413	8,036,783	10,675,455	22,943,332	الحصص غير المسيطرة

معلومات مالية موجزة عن التدفقات النقدية للسنة المنتهية في 31 ديسمبر:

2013		2014		
الضيافة	مول العبدلي	الضيافة	مول العبدلي	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
4,230,945	(535,551)	(753,442)	(378,138)	تشغيل
(433,714)	(13,602,524)	(444,402)	(18,300,770)	استثمار
(4,240,430)	14,121,409	3,090,447	20,036,695	تمويل
<u>(443,199)</u>	<u>(16,666)</u>	<u>1,892,603</u>	<u>1,357,787</u>	صافي الزيادة (النقص) في النقد والنقد المعادل

4- النقد والودائع قصيرة الاجل

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
9,540,744	10,972,771	نقد لدى البنوك وفي الصندوق
1,878,870	2,054,361	ودائع قصيرة الاجل
<u>11,419,614</u>	<u>13,027,132</u>	النقد والودائع قصيرة الاجل
(93,315)	(14,283,070)	ناقصاً: حساب مكشوف لدى البنك (إيضاح 12)
<u>11,326,299</u>	<u>(1,255,938)</u>	النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية

يتم إيداع الودائع قصيرة الاجل لفترات متباينة تتراوح بين يوم واحد وثلاثة أشهر، وتكتسب فائدة بالمعدلات ذات الصلة للودائع قصيرة الاجل.

تم إيداع نقد وودائع قصيرة الاجل بمبلغ 88,685 دينار كويتي (2013: 223,177 دينار كويتي) لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23).

5- مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
976,074	1,088,663	إيرادات تأجير وفنادق مستحقة
1,098,003	4,678,920	مستحق من أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
1,144,341	959,502	مدفوعات مقدماً
17,938,039	18,292,446	مدينون آخرون
21,156,457	25,019,531	
(1,926,736)	(2,050,345)	مخصص الانخفاض في القيمة
19,229,721	22,969,186	

كما في 31 ديسمبر 2014، تعرضت إيرادات التأجير المستحقة وأرصدة المدينين الآخرين ذات قيمة اسمية بمبلغ 2,050,345 دينار كويتي (2013: 1,926,736 دينار كويتي) للانخفاض في القيمة وتم احتساب مخصص لها بالكامل.

إن الحركة في مخصص الانخفاض في قيمة المدينين كانت كما يلي:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
1,838,872	1,926,736	كما في 1 يناير
87,864	123,609	المحمل خلال السنة
1,926,736	2,050,345	كما في 31 ديسمبر

6- عقارات محتفظ بها للمتاجرة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
43,609,578	49,817,762	كما في 1 يناير
6,200,090	13,145,862	الإضافة خلال السنة
(34,125)	(4,106,092)	الاستبعادات
(58,758)	(5,405)	تخفيض
100,977	(2,886)	فرق تحويل عملات أجنبية
49,817,762	58,849,241	كما في 31 ديسمبر

يبلغ إجمالي تكاليف التمويل المرسلة المدرجة في القيمة الدفترية للعقارات المحتفظ بها لغرض المتاجرة (قيد الإنشاء) 2,596,428 دينار كويتي (2013: 1,267,996 دينار كويتي).

7- استثمارات متاحة للبيع

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
369,513	398,423	أسهم مسعرة
7,647,378	10,431,166	أسهم غير مسعرة
5,154,514	4,940,849	أوراق دين مالية غير مسعرة
13,171,405	15,770,438	

تدرج الأسهم غير المسعرة بمبلغ 7,006,800 دينار كويتي (2013: 6,873,759 دينار كويتي) وأوراق الدين المالية غير المسعرة بالتكلفة ناقصاً الانخفاض في القيمة، إن وجد، بسبب عدم توفر قياسات موثوق منها لقيمتها العادلة. قامت الإدارة بمراجعة استثماراتها المتاحة للبيع لتحديد ما إذا كانت قد تعرضت قيمة هذه الاستثمارات للانخفاض، ولم تسجل خسارة انخفاض في القيمة (2013: 245,983 دينار كويتي) في بيان الدخل المجموع. استناداً إلى أحدث المعلومات المالية المتاحة، ترى الإدارة أنه ليس هناك أي انخفاض إضافي في القيمة كما في 31 ديسمبر 2014 فيما يتعلق بهذه الاستثمارات في الأسهم.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

7- استثمارات متاحة للبيع (تتمة)

تمثل الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 11,962,657 دينار كويتي (2013: 11,994,100 دينار كويتي) استثمارات لدى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23). تدار الاستثمارات بإجمالي قيمة دفترية بمبلغ 1,436,675 دينار كويتي (2013: 1,400,569 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 23).

8- استثمار في شركات زميلة

القيمة الدفترية		حصة الملكية		بلد	اسم الشركة
2013	2014	2013	2014	التأسيس	
دينار كويتي	دينار كويتي				
1,702,498	1,579,842	27.39%	27.39%	الكويت	شركة الفنادق الكويتية ش.م.ك. (1)
816,715	1,638,918	28.5%	28.5%	الكويت	شركة دار إس إس انتش الدولية للاستشارات الهندسية ذ.م.م.
28,776,145	33,926,328	40%	40%	الأردن	شركة العبدلي بوليفارد ش.م.خ.
7,084,918	7,214,898	50%	50%	الإمارات العربية المتحدة	شركة الفجيرة العقارية المحدودة
21,965,035	22,121,426	35.11%	35.11%	الكويت	شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
-	100,000	-	20%	الكويت	شركة إيكاروس المتحدة للخدمات البحرية ش.م.ك. (مقفلة)
60,345,311	66,581,412				

(1) مدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية بقيمة سوقية بمبلغ 2,801,883 دينار كويتي (2013: 2,373,165 دينار كويتي).

إن الحركة في القيمة الدفترية للاستثمار في شركات زميلة خلال السنة هي كما يلي:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
34,963,311	60,345,311	في بداية السنة
3,283,699	4,552,140	إضافات خلال السنة
130,588	961,159	حصة في النتائج
148,255	722,802	تعديلات تحويل عملات أجنبية
21,819,458	-	المحول من شركات تابعة
60,345,311	66,581,412	في 31 ديسمبر

تمثل الإضافات خلال السنة بصورة رئيسية إضافات في العبدلي استجابة لطلبات رأس المال التي تمت خلال السنة تبلغ 4,452,140 دينار كويتي (2013: 3,283,699 دينار كويتي).

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ج. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

8- استثمارات في شركات زميلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي معلومات مالية موجزة عن استثمار المجموعة في الشركات الزميلة:

العربي

شركة أبراج المتحدة التابعة ش.م.ك.

(مقابلة)

أخرى	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي
36,920,937	42,086,934	123,480,161	121,700,774	121,338,750	138,809,238	إجمالي الموجودات		
(13,626,753)	(15,818,605)	(60,919,537)	(58,694,719)	(49,398,388)	(53,993,419)	إجمالي المطلوبات		
23,294,184	26,268,329	62,560,624	63,006,055	71,940,362	84,815,819	صافي الموجودات		
		35.11%	35.11%	40%	40%	نسبة ملكية المجموعة		
9,604,131	10,533,658	21,965,035	22,121,426	28,776,145	33,926,328	حصة المجموعة في صافي الموجودات		
27,362,731	40,476,276	420,107	5,293,965	2,948	15,188	الإيرادات		
1,550,920	3,717,761	(628,171)	445,432	(526,467)	(1,053,562)	(خسارة) ربح السنة		
561,726	1,226,193	(220,551)	156,391	(210,587)	(421,425)	حصة المجموعة في (خسارة) ربح السنة		

9- عقارات استثمارية

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
64,029,822	60,753,762	أراضي لغرض التطوير (أ)
52,019,464	72,406,273	عقارات استثمارية قيد الإنشاء (ب)
118,410,228	124,137,830	عقارات مطورة (ج)
<u>234,459,514</u>	<u>257,297,865</u>	

تم إجراء تقييم الأراضي لغرض التطوير والعقارات الاستثمارية قيد الإنشاء والعقارات المطورة كما في 31 ديسمبر 2014 من قبل مقيمين مستقلين لديهم مؤهلات وخبرة مهنية في موقع وفئة العقار الاستثماري الذي يتم تقييمه. تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المخصومة أو القيمة السوقية للعقار للعقارات المطورة حيث تم اعتبارها ملائمة وفقاً لما يتناسب مع طبيعة واستخدام العقار. تم تحديد القيمة العادلة للأراضي لغرض التطوير والعقار الاستثماري قيد الإنشاء باستخدام طريقة القيمة السوقية.

(أ) أراضي لغرض التطوير

إن الحركة في الأراضي لغرض التطوير خلال السنة كانت كما يلي :

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
93,813,111	64,029,822	كما في 1 يناير
1,920,198	255,754	إضافات
(7,701,139)	-	المحول إلى مشروع قيد الإنشاء (إيضاح 9 (ب))
(20,785,404)	(3,205,306)	الاستبعادات
(3,646,115)	-	المحول إلى عقار مطور (إيضاح 9 (ج))
479,436	(439,157)	(خسارة) ربح التقييم
(50,265)	112,649	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>64,029,822</u>	<u>60,753,762</u>	كما في 31 ديسمبر

تشمل الأراضي لغرض التطوير أرض في شرم الشيخ، مصر بمبلغ 9,266,000 دينار كويتي ولم يتم تسجيلها بعد باسم الشركة التابعة (الخليج مصر) ولم يتم السماح بتسجيل الشركة التابعة حتى استكمال مشروع الإنشاء في هذه الأرض.

(ب) عقارات استثمارية قيد الإنشاء

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
156,804,439	52,019,464	كما في 1 يناير
14,907,869	20,382,632	إنفاق رأسمالي
7,701,139	-	المحول من أراضي لغرض التطوير (إيضاح 9 (أ))
34	4,177	ربح التقييم
(23,097,007)	-	المحول إلى عقار مطور
(87,591,000)	-	بيع عند عدم تحقق استثمار في شركة تابعة
(16,656,878)	-	المحول إلى عقار ومعدات (إيضاح 10)
(49,132)	-	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>52,019,464</u>	<u>72,406,273</u>	كما في 31 ديسمبر

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

9- عقارات استثمارية (تتمة)

ج) عقارات مطورة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
21,755,125	27,428,700	اراضي ومباني مطورة:
96,655,103	96,709,130	اراضي ومباني مطورة
		مباني مقامة على اراضي مستأجرة من الحكومة
<u>118,410,228</u>	<u>124,137,830</u>	

تتراوح فترات الاستئجار للأراضي المستأجرة من حكومة الكويت ومن الغير بين سنتين و 50 سنة.

إن الحركة خلال السنة كانت كما يلي:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
115,622,768	118,410,228	كما في 1 يناير
9,144,013	3,063,666	إضافات
3,646,115	-	المحول من أراضي لغرض التطوير (إيضاح 9 (أ))
23,097,007	-	المحول من مشروع قيد الإنشاء
(5,299,331)	-	استبعادات
(32,027,000)	-	استبعاد عند عدم تحقق استثمار في شركة تابعة
4,227,162	2,659,963	ربح التقييم
(506)	3,973	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>118,410,228</u>	<u>124,137,830</u>	كما في 31 ديسمبر

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة

تم تصنيف قياس القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية ضمن المستوى 3 لقياس القيمة العادلة استناداً إلى المخلات لأسلوب التقييم المستخدم. يبين الجدو التالي مطابقة الأرصدة الافتتاحية بالأرصدة الختامية لقياس القيمة العادلة ضمن المستوى 3:

الإجمالي دينار كويتي	منافذ البيع بالتجزئة دينار كويتي	المكتب دينار كويتي	
234,495,514	225,046,891	9,412,623	الرصيد الافتتاحي
23,702,052	23,448,069	253,983	المشتريات
(3,205,306)	(3,205,306)	-	الاستبعادات
2,224,983	1,736,589	488,394	ربح التقييم
116,622	116,622	-	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>257,297,865</u>	<u>247,142,865</u>	<u>10,155,000</u>	الرصيد الختامي

9- عقارات استثمارية (تتمة)

الجدول الهرمي لقياس القيمة العادلة (تتمة)

الإجمالي دينار كويتي	منافذ البيع بالتجزئة دينار كويتي	المكاتب دينار كويتي	
366,240,318	245,830,818	120,409,500	الرصيد الافتتاحي
60,416,341	56,780,437	3,635,904	المشتريات
(196,803,874)	(82,154,874)	(114,649,000)	الاستبعادات
4,706,632	4,690,413	16,219	ربح التقييم
(99,903)	(99,903)	-	تعديلات تحويل عملات أجنبية
<u>234,459,514</u>	<u>225,046,891</u>	<u>9,412,623</u>	الرصيد الختامي

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المستخدمة لتقييم العقارات الاستثمارية بنفس السمات:

منافذ البيع بالتجزئة		المكاتب		
2013	2014	2013	2014	
%	%	%	%	
9.75	9.75	9.50	9.50	متوسط صافي العائد المبني
10.75	10.75	10.50	10.50	متوسط العائد القابل للاسترداد
3.85	3.50	3.85	3.50	متوسط معدل التضخم
10.00	10.00	10.00	10.00	المعدل طويل الأجل للمساحات الخالية
3.00	3.00	3.00	3.00	معدل النمو طويل الأجل في معدلات الإيجارات الفعلية

تحليل الحساسية

يبين الجدول التالي حساسية التقييم للتغيرات في الافتراضات الأكثر أهمية التي تكمن وراء تقييم العقارات الاستثمارية.

التأثير على القيمة العادلة				الحساسية	المداخل الجوهرية غير الملحوظة
2013		2014			
منافذ البيع بالتجزئة	المكاتب	منافذ البيع بالتجزئة	المكاتب		
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي		
4,544,900 (4,036,100)	416,677 (565,017)	4,280,390 (3,890,700)	428,340 (406,240)	+/- 1%	متوسط صافي العائد المبني
7,100,000 (6,400,000)	377,843 (282,509)	6,483,670 (5,289,300)	498,320 (483,050)	+/- 1%	متوسط العائد القابل للاسترداد
2,880,000 (2,200,000)	141,254 (101,255)	2,650,360 (2,030,480)	70,203 (68,290)	+/- 25 نقطة أساسية	متوسط معدل التضخم
2,800,000 (3,040,000)	169,504 (188,339)	2,900,890 (2,620,570)	62,320 (56,205)	+/- 1%	المعدل طويل الأجل للمساحات الخالية
3,400,000 (2,980,000)	207,172 (175,605)	2,870,305 (3,204,360)	35,390 (32,250)	+/- 1%	معدل النمو طويل الأجل في الإيجارات الفعلية

شركة العقارات المتحدة بش.ج.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

10- عقار ومعدات

المجموع دينار كويتي	سيارات دينار كويتي	اثاث وتركيبات دينار كويتي	اجهزة وبرامج حاسوب دينار كويتي	انوات ومعدات دينار كويتي	مباني دينار كويتي	اراضي ملك حر دينار كويتي	التكلفة:
104,383,663	355,121	7,246,790	2,328,627	9,499,699	76,264,792	8,688,634	كما في 1 يناير 2014
6,489,674	115,661	548,590	246,636	550,439	5,028,348	-	الإضافات
110,873,337	470,782	7,795,380	2,575,263	10,050,138	81,293,140	8,688,634	كما في 31 ديسمبر 2014
(19,645,059)	(210,464)	(3,675,387)	(2,309,489)	(4,229,677)	(9,220,042)	-	الاستهلاك:
(4,707,991)	(76,040)	(928,550)	(140,923)	(268,501)	(3,293,977)	-	كما في 1 يناير 2014
(24,353,050)	(286,504)	(4,603,937)	(2,450,412)	(4,498,178)	(12,514,019)	-	المحمل للسته
86,520,287	184,278	3,191,443	124,851	5,551,960	68,779,121	8,688,634	كما في 31 ديسمبر 2014
							صافي القيمة الدفترية:
							كما في 31 ديسمبر 2014

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

10- عقار ومعدات (تتمة)

المجموع	سيارات	اثاث وتجهيزات	اجهزة وبرامج	اموات ومعدات	مباني	اراضي ملك حر
بيمار كويتي	بيمار كويتي	بيمار كويتي	بيمار كويتي	بيمار كويتي	بيمار كويتي	بيمار كويتي
79,395,733	169,046	6,580,293	2,163,230	8,425,679	53,539,077	8,518,408
8,331,052	186,075	666,497	165,397	1,074,020	6,068,837	170,226
16,656,878	-	-	-	-	16,656,878	-
104,383,663	355,121	7,246,790	2,328,627	9,499,699	76,264,792	8,688,634
(15,765,162)	(160,712)	(2,337,862)	(2,142,907)	(3,573,340)	(7,550,341)	-
(3,879,897)	(49,752)	(1,337,525)	(166,582)	(656,337)	(1,669,701)	-
(19,645,059)	(210,464)	(3,675,387)	(2,309,489)	(4,229,677)	(9,220,042)	-
84,738,604	144,657	3,571,403	19,138	5,270,022	67,044,750	8,688,634

تم توزيع مصروف الاستهلاك بمبلغ 4,227,521 دينار كويتي (2013: 3,488,922 دينار كويتي) الى تكلفة الإيرادات.

صافي القيمة الدفترية:
كما في 31 ديسمبر 2013

الاستهلاك:

كما في 1 يناير 2013
المحمل للسنة

كما في 31 ديسمبر 2013

11- دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
6,623,672	5,521,934	إيجار مستلم مقدماً
19,111,108	20,928,928	دائنون
5,376,410	5,637,182	تأمينات مستردة
284,845	1,109,606	مستحق إلى أطراف ذات علاقة (إيضاح 23)
19,698,519	24,532,709	دائنون آخرون
<u>51,094,554</u>	<u>57,730,359</u>	

12- قروض وسلف تحمل فائدة

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
134,225,113	143,248,250	قروض
93,315	14,283,070	حسابات مكشوفة لدى البنوك
<u>134,318,428</u>	<u>157,531,320</u>	

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول من التزامات القروض وصكوك المشاركة على المجموعة:

المجموع 2013	المجموع 2014	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
93,315	14,283,070	-	14,283,070	حسابات مكشوفة لدى البنوك
68,119,920	62,218,075	-	62,218,075	قروض قصيرة الأجل
66,105,193	81,030,175	55,398,416	25,631,759	قروض محددة الأجل
<u>134,318,428</u>	<u>157,531,320</u>	<u>55,398,416</u>	<u>102,132,904</u>	

يتم الحصول على القروض محددة الأجل لفترات تتراوح بين سنة واحدة وعشر سنوات، وتحمل معدلات فائدة تتراوح من 4% إلى 8.75% (2013: 4% إلى 9.25%).

تستحق القروض والسلف التي تحمل فائدة بقيمة 29,014,617 دينار كويتي (2013: 20,217,508 دينار كويتي) إلى أطراف ذات صلة (إيضاح 23).

يوضح الجدول التالي الجزء المتداول وغير المتداول (تم تحليله حسب العملة) من التزامات القروض على المجموعة:

المجموع 2013	المجموع 2014	الجزء غير المتداول	الجزء المتداول	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
35,208,409	43,996,697	38,172,759	5,823,938	دولار أمريكي
9,794,335	9,489,636	7,965,636	1,524,000	ريال عماني
1,352,449	1,760,021	1,760,021	-	جنيه استرليني
87,963,235	102,284,966	7,500,000	94,784,966	دينار كويتي
<u>134,318,428</u>	<u>157,531,320</u>	<u>55,398,416</u>	<u>102,132,904</u>	

تتضمن القروض التي تحمل فائدة قروض بمبلغ 55,246,354 دينار كويتي (2013: 46,355,193 دينار كويتي) تم الحصول عليها والاستفادة منها من قبل شركات تابعة في المجموعة.

13- سندات

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
		في 24 يونيو 2013، أصدرت الشركة الأم سندات غير مضمونة بمبلغ أساسي بقيمة 60,000,000 دينار كويتي يتضمن سندات في مجموعتين كما يلي:
36,450,000	36,450,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل ثابت بنسبة 5.75% سنوياً تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
23,550,000	23,550,000	• سندات مستحقة في 24 يونيو 2018 تحمل فائدة بمعدل متغير بنسبة 3.25% فوق معدل خصم بنك الكويت المركزي تستحق السداد بصورة ربع سنوية ضمن المتأخرات.
<u>60,000,000</u>	<u>60,000,000</u>	

14- رأس المال وعلاوة إصدار الأسهم

كما في 31 ديسمبر 2014، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس (2013: 1,187,974,420 سهم قيمة كل سهم 100 فلس) مدفوعة نقداً بالكامل.

إن علاوة إصدار الأسهم غير متاحة للتوزيع.

15- احتياطي قانوني

وفقاً لمتطلبات قانون الشركات والنظام الأساسي للشركة الأم، تم تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم وقف التحويل السنوي إلى الاحتياطي القانوني عندما يصل رصيد الاحتياطي إلى 50% من رأس المال المدفوع. إن الاحتياطي القانوني غير قابل للتوزيع باستثناء في بعض الحالات التي ينص عليها القانون.

16- احتياطي اختياري

وفقاً لمتطلبات النظام الأساسي للشركة الأم، يجب تحويل نسبة 10% من ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى حساب الاحتياطي الاختياري. وتم إيقاف هذا التحويل السنوي بقرار من الجمعية العمومية للمساهمين بناء على توصية من مجلس الإدارة.

17- أسهم الخزينة

2013	2014	
118,504,467	114,142,873	عدد أسهم الخزينة
9.98%	9.61%	نسبتها إلى الأسهم المصدرة
13,983,527	11,414,287	القيمة السوقية بالدينار الكويتي

إن الاحتياطيات بما يعادل تكلفة أسهم الخزينة غير متاحة للتوزيع خلال الفترة التي تحتفظ فيها المجموعة بهذه الأسهم.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

18- إيرادات استثمار

2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
50,953	39,759
339,256	-
<u>390,209</u>	<u>39,759</u>

إيرادات توزيعات أرباح
ربح محقق من بيع استثمارات متاحة للبيع

19- مصروفات عمومية وإدارية

تتضمن المصروفات العمومية والإدارية التكاليف التالية المتعلقة بالموظفين:

2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
2,796,058	2,827,603
628,580	803,480
<u>3,424,638</u>	<u>3,631,083</u>

أجور ورواتب
مزايا ما بعد نهاية الخدمة

20- ضرائب

2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
109,221	71,612
303,393	198,923
121,357	79,569
45,310	109,877
499,390	1,076,417
<u>1,078,671</u>	<u>1,536,398</u>

حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
ضريبة دعم العمالة الوطنية
الزكاة
ضرائب على الشركات التابعة الأجنبية
الضريبة الحالية
الضريبة المؤجلة

إن معدل الضريبة المطبق على الشركة التابعة الأجنبية التي تخضع للضريبة يتراوح من 10% إلى 20% (2013: 10% إلى 20%). لغرض تحديد النتائج الخاضعة للضريبة للسنة، تم تعديل الربح المحاسبي للشركات التابعة الأجنبية للأغراض الضريبية. تتضمن التعديلات للأغراض الضريبية بنود تتعلق بكل من الإيرادات المتعلقة بالإيرادات والمصروفات. تستند التعديلات الحالية للقوانين واللوائح والممارسات المطبقة للمناطق التي تقع فيها الشركات التابعة الأجنبية.

تتعلق الضريبة المؤجلة بما يلي:

2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
(9,060,921)	(7,331,191)
-	(2,806,147)
<u>(9,060,921)</u>	<u>(10,137,338)</u>

إعادة تقييم عقارات استثمارية إلى القيمة العادلة
ضريبة مؤجلة - تتعلق بإنشاء وعكس الفروق المؤقتة

مطلوبات الضريبة المؤجلة

مطابقة مطلوبات الضريبة المؤجلة:

2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
(8,561,531)	(9,060,921)
(499,390)	(1,076,417)
<u>(9,060,921)</u>	<u>(10,137,338)</u>

كما في 1 يناير
المصروفات للسنة
كما في 31 ديسمبر

21- ربحية السهم الأساسية والمخفضة

يتم احتساب ربحية السهم الأساسية عن طريق قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة، ناقصاً أسهم الخزينة.

يتم احتساب ربحية السهم المخفضة من خلال قسمة ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال السنة زائداً المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية التي سيتم إصدارها عن تحويل كافة خيارات شراء الأسهم للموظفين. يوجد لدى الشركة الأم خيارات شراء أسهم للموظفين قائمة تم إصدارها بموجب برنامج خيار شراء أسهم للموظفين، والتي لها تأثير مخفف على الربحية.

ربحية السهم الأساسية

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	الربحية : ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
11,198,765	7,876,473	
<u>أسهم</u>	<u>أسهم</u>	
1,187,974,420 (109,605,377)	1,187,974,420 (116,715,420)	عدد الأسهم القائمة : المتوسط المرجح لعدد الأسهم المدفوعة ناقصاً: المتوسط المرجح لعدد أسهم الخزينة
<u>1,078,369,043</u>	<u>1,071,259,000</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية
10.4 فلس	7.4 فلس	ربحية السهم الأساسية الخاصة بمساهمي الشركة الأم

ربحية السهم المخفضة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	الربحية : ربح السنة الخاص بمساهمي الشركة الأم
11,198,765	7,876,473	
<u>أسهم</u>	<u>أسهم</u>	
1,078,369,043 4,958,114	1,071,259,000 593,614	عدد الأسهم القائمة : المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم الأساسية تأثير خيارات الأسهم
<u>1,083,327,157</u>	<u>1,071,852,614</u>	المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة لربحية السهم المخفضة
10.3 فلس	7.3 فلس	ربحية السهم المخفضة الخاصة بمساهمي الشركة الأم

22- توزيعات أرباح

أوصى أعضاء مجلس إدارة الشركة الأم خلال اجتماعهم المنعقد بتاريخ 17 فبراير 2015 بدفع توزيعات أرباح بنسبة 5% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2014. يخضع الاقتراح لموافقة الجمعية العمومية السنوية للمساهمين.

اعتمدت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين المنعقدة بتاريخ 16 أبريل 2014 البيانات المالية المجمعة المنقحة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013. وافقت الجمعية العمومية السنوية للمساهمين والجهات الرقابية على توزيع أرباح نقدية بنسبة 8% للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2013 بقيمة 8,555,760 دينار كويتي.

23- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل المعاملات مع الأطراف ذات علاقة، أي الشركة الأم الكبرى والمساهمون الرئيسيون والشركات الزميلة وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة والشركات التي يسيطرون عليها أو يمارسون عليها سيطرة مشتركة أو تأثيراً ملموساً. يتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن المعاملات والأرصدة لدى أطراف ذات علاقة هي كما يلي :

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	أطراف أخرى ذات علاقة دينار كويتي	شركات زميلة دينار كويتي	مساهمون رئيسيون آخرون دينار كويتي	الشركة الأم الكبرى دينار كويتي	
223,177	88,685	88,685	-	-	-	بيان المركز المالي المجموع النقد والودائع قصيرة الأجل (إيضاح 4)
1,098,003	4,678,920	4,678,920	-	-	-	مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى (إيضاح 5)
11,994,100	11,962,657	11,962,657	-	-	-	استثمارات متاحة للبيع (إيضاح 7)
284,845	1,109,606	2,070	-	1,046,696	60,840	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى (إيضاح 11)
20,217,508	29,014,617	29,014,617	-	-	-	قروض وسلف تحمل فائدة (إيضاح 12)
195,363	203,052	-	203,052	-	-	بيان النخل المجموع مصروفات عمومية وإدارية
466,752	1,283,008	481,638	-	-	801,370	تكاليف تمويل
13,736	363,218	363,218	-	-	-	إيرادات فوائد
259,685	84,304	84,304	-	-	-	إيرادات تشغيل أخرى
325,826	673,025	-	673,025	-	-	إيرادات مقاولات وخدمات

تدار بعض الاستثمارات المتاحة للبيع ذات قيمة دفترية بمبلغ 1,436,675 دينار كويتي (2013: 1,400,569 دينار كويتي) من قبل طرف ذي علاقة (إيضاح 7).

مكافأة موظفي الإدارة العليا

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
819,412	721,576	رواتب ومزايا قصيرة الأجل للموظفين
92,576	75,278	مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>911,988</u>	<u>796,854</u>	

24- مطلوبات طارئة والتزامات

مطلوبات طارئة

في 31 ديسمبر 2014، كان على المجموعة مطلوبات طارئة تتعلق بكفالات بنكية وكفالات وأمر أخرى ضمن النشاط العادي للأعمال بمبلغ 7,485,177 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 7,379,197 دينار كويتي) ولا يتوقع أن ينشأ عنها أي مطلوبات مادية.

التزامات رأسمالية

يوجد على المجموعة التزامات رأسمالية تتعلق فيما يلي:

- أبرمت المجموعة عقود إنشاءات مع أطراف أخرى وبالتالي التزمت بإنفاق رأسمالي مستقبلي فيما يتعلق بعقار استثماري قيد الإنشاء بمبلغ 3.7 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 25.3 مليون دينار كويتي) وفيما يتعلق بعقار محتفظ به لغرض المتاجرة بمبلغ 11.3 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 20.8 مليون دينار كويتي).
- رأس مال غير مستدعى في استثمارات في شرك زميلة بمبلغ 9.5 مليون دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 6 مليون دينار كويتي).

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير المبنية بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
17,710,055	19,725,610	خلال سنة واحدة
35,420,110	45,954,808	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>53,130,165</u>	<u>65,680,418</u>	

التزامات عقود تأجير تشغيلي - المجموعة كمستأجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير تجاري لبعض العقارات الاستثمارية في السياق العادي للأعمال. فيما يلي الحد الأدنى من دفعات التأجير الدائنة بموجب عقود تأجير تشغيلي غير القابلة للإلغاء كما في 31 ديسمبر:

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
200,864	190,629	خلال سنة واحدة
1,461,658	381,258	بعد سنة واحدة وبما لا يتجاوز ثلاث سنوات
<u>1,662,522</u>	<u>571,887</u>	

25- معلومات القطاعات

تراقب المجموعة نتائج تشغيل القطاعات لديها بصورة منفصلة بغرض اتخاذ قرارات بشأن توزيع الموارد وتقييم الأداء. يتم تقييم أداء القطاع استناداً إلى الأرباح أو الخسائر التشغيلية كما هو موضح في الجدول أدناه.

تتضمن نتائج القطاع الإيرادات والمصروفات المتعلقة بشكل مباشر بهذا القطاع.

لدى المجموعة قطاعات التشغيل الآتية التي يتم رفع التقارير عنها:

- عمليات التأجير: تتضمن تأجير العقارات.
- أنشطة عمليات الفنادق: خدمات الضيافة المقنمة من قبل فندق مارينا وفندق فيرمونت وفندق بحمدون وفندق صلالة.
- تجارة العقارات: شراء وبيع العقارات.
- المقاولات والخدمات: تتضمن إدارة العقارات للغير.
- تطوير عقارات: تتضمن ما يتعلق بتطوير العقارات.

شركة العقارات المتحدة ش.م.ك.ع. وشركاتها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

-25 معلومات القطاعات (تتمة)

يعرض الجدول التالي معلومات حول الإيرادات والأرباح المتعلقة بقطاعات التشغيل لدى المجموعة:

	31 ديسمبر 2014					
المجموع	تطوير عقارات	مقارلات وخدمات	تجارة العقارات	عمليات المناطق	عمليات التأجير	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
51,712,070	-	8,590,335	4,939,031	19,032,826	19,149,878	إيرادات القطاعات
17,336,331	2,533,198	(256,696)	827,534	2,175,360	12,056,935	نتائج القطاعات
(9,611,204)						مصرفوات غير موزعة
7,725,127						ربح السنة
480,150,404	61,341,304	6,100,981	58,912,217	90,497,972	263,297,930	موجودات القطاع
40,877,653						موجودات غير موزعة
521,028,057						إجمالي الموجودات
116,163,179	20,274,676	1,892,012	12,588,553	28,174,202	53,233,736	مطلوبات القطاع
169,235,838						مطلوبات غير موزعة
285,399,017						إجمالي المطوبات
2,224,983	(434,133)	-	-	-	2,659,116	معلومات القطاع الأخرى:
961,159	936,200	-	-	(43,951)	68,910	ربح التقييم لعقارات استثمارية
66,581,412	1,638,918	-	-	1,579,842	63,362,652	حصة في نتائج شركات زميلة
						استثمار في شركات زميلة

شركة العقارات المتحدة بش.ج.ك.ع. وشركائها التابعة

إيضاحات حول البيانات المالية المجمعة

كما في 31 ديسمبر 2014

25- معلومات القطاعات (تتمة)

31 ديسمبر 2013

المجموع دينار كويتي	تطوير عقارات دينار كويتي	مقاولات وخدمات دينار كويتي	تجارة العقارات دينار كويتي	عمليات التأجير المتعلق دينار كويتي	عمليات التأجير دينار كويتي	معلومات القطاع الأخرى:
42,071,964	-	4,966,815	71,930	17,810,763	19,222,456	إيرادات القطاعات
19,966,885	6,988,189	38,151	(20,953)	2,207,476	10,754,022	نتائج القطاعات
(8,921,232)						مصروفات غير موزعة
11,045,653						ربح السنة
430,401,275	144,825,431	6,156,087	49,817,762	82,944,162	146,657,833	موجودات القطاع
42,793,152						موجودات غير موزعة
473,194,427						إجمالي الموجودات
66,508,327	-	1,664,089	6,543,095	25,322,924	32,978,219	مطلوبات القطاع
187,965,576						مطلوبات غير موزعة
254,473,903						إجمالي المطلوبات
4,706,632	233,991	-	-	-	4,472,641	ربح التقييم لعقارات استثمارية
130,588	(268,283)	-	-	83,587	315,284	حصة في نتائج شركات زميلة
(245,983)	(90,019)	-	-	(155,964)	-	خسارة انخفاض قيمة استثمارات متاحة للبيع
60,345,311	816,715	-	-	1,702,498	57,826,098	استثمر في شركات زميلة

25- معلومات القطاعات (تتمة)

المعلومات الجغرافية

الإيرادات

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
27,337,524	29,364,318	الكويت
12,798,733	13,126,012	مصر
187,800	4,601,051	لبنان
13,750	24,163	الإمارات العربية المتحدة
1,019,356	3,135,809	عمان
22,453	180,744	البحرين
87,081	570,479	المملكة المتحدة
605,267	709,494	الولايات المتحدة الأمريكية
<u>42,071,964</u>	<u>51,712,070</u>	

موجودات غير متداولة

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
111,986,656	117,614,080	الكويت
112,164,240	115,091,599	مصر
27,307,998	28,865,600	لبنان
17,881,201	17,482,181	الإمارات العربية المتحدة
3,209,424	3,327,910	سوريا
64,474,648	68,968,616	عمان
82,797,571	108,219,402	الأردن
4,617,085	4,635,266	البحرين
5,812,623	6,683,573	الولايات المتحدة الأمريكية
1,965,506	1,976,213	المملكة العربية السعودية
2,858,075	2,996,392	المملكة المتحدة
5,283,122	-	المغرب
<u>440,358,149</u>	<u>475,860,832</u>	

تتكون الموجودات غير المتداولة لهذا الغرض من الأرصدة المدينة طويلة الأجل والعقارات المحتفظ بها للمتاجرة والاستثمارات المتاحة للبيع والاستثمار في شركات زميلة والعقارات الاستثمارية والعقار والمعدات والشهرة. (يرجى الرجوع إلى الأيضاح 27 حول تحليل استحقاق الموجودات والمطلوبات).

26- قياس القيمة العادلة

إن القيمة العادلة للموجودات والمطلوبات المالية غير المدرجة بالقيمة العادلة لا تختلف اختلافاً مادياً عن القيمة الدفترية باستثناء بعض الاستثمارات المحتفظ بها للبيع المدرجة التكلفة بمبلغ 11,947,649 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2014 (31 ديسمبر 2013: 12,028,273 دينار كويتي).

26- قياس القيمة العادلة (تتمة)

يوضح الجدول التالي تحليل الأدوات المالية وغير المالية المدرجة بالقيمة العادلة حسب مستوى الجدول الهرمي للقيمة العادلة:

2014	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)	-	257,297,865	257,297,865
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7): أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة	398,423	-	398,423
	-	3,424,366	3,424,366
	<u>398,423</u>	<u>260,722,231</u>	<u>261,120,654</u>

2013	المستوى 1 دينار كويتي	المستوى 3 دينار كويتي	الإجمالي دينار كويتي
موجودات يتم قياسها بالقيمة العادلة: عقارات استثمارية (إيضاح 9)	-	234,459,514	234,459,514
موجودات مالية متاحة للبيع (إيضاح 7): أسهم مسعرة أسهم غير مسعرة	369,513	-	369,513
	-	773,619	773,619
	<u>369,513</u>	<u>235,233,133</u>	<u>235,602,646</u>

يتم تقييم الأسهم غير المسعرة على أساس طريقة صافي القيمة الدفترية بالاستعانة بأحدث بيانات مالية متاحة للشركات المستثمر فيها التي يتم تحديد القيمة العادلة لموجوداتها الأساسية.

لن يكون التأثير على بيان المركز المالي المجمع وبيان حقوق ملكية المساهمين المجمع جوهرياً في حالة تغير متغيرات المخاطر ذات الصلة المستخدمة في تحديد القيمة العادلة للأسهم غير المسعرة بنسبة 5%.

فيما يلي الحركة في الأدوات المالية من المستوى 3:

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
734,407	773,619	كما في 1 يناير
-	2,606,493	صافي المشتريات (المبيعات والتسويات)
105,017	44,692	الربح المسجل في الإيرادات الشاملة الأخرى
(65,805)	(438)	انخفاض القيمة المسجل خلال السنة
<u>773,619</u>	<u>3,424,366</u>	كما في 31 ديسمبر

27- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق موجودات ومطلوبات المجموعة. لقد تم تحديد قائمة استحقاق الودائع قصيرة الأجل والمدينين والمدفوعات مقدماً والموجودات الأخرى والدائنين والمصروفات المستحقة والقروض والسلف التي تحمل فائدة والسندات في نهاية السنة بناءً على ترتيبات السداد التعاقدية. إن قائمة الاستحقاق للموجودات والمطلوبات المالية المتبقية تستند إلى تقدير الإدارة لسيولة تلك الموجودات المالية.

يتم مراقبة قائمة الاستحقاق من قبل الإدارة لضمان توفر السيولة الكافية.

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خلال سنة واحدة			31 ديسمبر 2014
			6 إلى 12 سنوات دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
13,027,132	-	13,027,132	-	-	13,027,132	الموجودات نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل مدينون ومدفوعات مقدماً وموجودات أخرى عقارات محتفظ بها للمتاجرة
22,969,186	9,127,447	13,841,739	9,475,497	2,974,281	1,391,961	استثمارات متاحة للبيع استثمار في شركات زميلة عقارات استثمارية شهرة عقار ومعدات
58,849,241	45,491,737	13,357,504	13,357,504	-	-	مجموع الموجودات
15,770,438	10,829,588	4,940,850	-	-	4,940,850	المطلوبات
66,581,412	66,581,412	-	-	-	-	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى مطلوبات ضريبة مؤجلة قروض وسلف تحمل فائدة سندات
257,297,865	257,297,865	-	-	-	-	مجموع المطلوبات
12,496	12,496	-	-	-	-	
86,520,287	86,520,287	-	-	-	-	
<u>521,028,057</u>	<u>475,860,832</u>	<u>45,167,225</u>	<u>22,833,001</u>	<u>2,974,281</u>	<u>19,359,943</u>	
57,730,359	43,119,855	14,610,504	5,790,444	5,479,784	3,340,276	
10,137,338	10,137,338	-	-	-	-	
157,531,320	55,398,416	102,132,904	96,458,184	2,836,985	2,837,735	
60,000,000	60,000,000	-	-	-	-	
<u>285,399,017</u>	<u>168,655,609</u>	<u>116,743,408</u>	<u>102,248,628</u>	<u>8,316,769</u>	<u>6,178,011</u>	

27- تحليل استحقاقات الموجودات والمطلوبات (تتمة)

المجموع دينار كويتي	أكثر من سنة واحدة دينار كويتي	الإجمالي الفرعي دينار كويتي	خلال سنة واحدة			31 ديسمبر 2013
			6 إلى 12 سنوات دينار كويتي	3 إلى 6 أشهر دينار كويتي	خلال 3 أشهر دينار كويتي	
						الموجودات
11,419,614	-	11,419,614	-	-	11,419,614	نقد وأرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل مدينون ومدفوعات مقدماً
19,229,721	9,540,918	9,688,803	2,102,010	2,888,860	4,697,933	وموجودات أخرى عقارات محتفظ بها للمتاجرة
49,817,762	41,855,207	7,962,555	7,962,555	-	-	استثمارات متاحة للبيع
13,171,405	12,611,405	560,000	-	-	560,000	استثمار في شركات زهيلة
60,345,311	60,345,311	-	-	-	-	عقارات استثمارية
234,459,514	231,254,208	3,205,306	3,205,306	-	-	عقار ومعدات
84,738,604	84,738,604	-	-	-	-	شهرة
12,496	12,496	-	-	-	-	
<u>473,194,427</u>	<u>440,358,149</u>	<u>32,836,278</u>	<u>13,269,871</u>	<u>2,888,860</u>	<u>16,677,547</u>	مجموع الموجودات
						المطلوبات
51,094,554	40,448,057	10,646,497	1,653,925	2,318,977	6,673,595	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
134,318,428	45,600,543	88,717,885	75,378,680	3,243,805	10,095,400	قروض وسلف تحمل فائدة
9,060,921	9,060,921	-	-	-	-	مطلوبات ضريبة مؤجلة
60,000,000	60,000,000	-	-	-	-	سندات
<u>254,473,903</u>	<u>155,109,521</u>	<u>99,364,382</u>	<u>77,032,605</u>	<u>5,562,782</u>	<u>16,768,995</u>	مجموع المطلوبات

كما في 31 ديسمبر 2014، لدى المجموعة قروض قصيرة الأجل وحسابات مكشوفة لدى البنوك بمبلغ 75,784,215 دينار كويتي (31 ديسمبر 2013: 68,213,235 دينار كويتي) وهي قابلة للتجديد على أساس سنوي.

28- إدارة المخاطر

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لحدود المخاطر والضوابط الأخرى. إن هذه الطريقة في إدارة المخاطر ذات أهمية كبيرة لاستمرار المجموعة في تحقيق الأرباح.

فيما يلي المخاطر الرئيسية التي تتعرض لها المجموعة ضمن سياق مواصلة أعمالها وأنشطة عملياتها والوسائل والهيكل التنظيمية التي تطبقها لإدارة هذه المخاطر بطريقة إستراتيجية وتحقيق أفضل قيمة للمساهمين.

هيكل إدارة المخاطر

إن مجلس إدارة الشركة الأم هو المسئول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على استراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

التركيزات الشديدة للمخاطر

تنشأ التركيزات عندما يشترك عدد من الأطراف المقابلة في أنشطة متشابهة، أو في أنشطة في نفس المنطقة الجغرافية، أو عندما يكون لهم سمات اقتصادية متماثلة مما قد يجعل قدرة هؤلاء الأطراف على الوفاء بالالتزامات التعاقدية تتأثر بشكل مماثل نتيجة التغيرات في الظروف الاقتصادية أو السياسية أو غيرها. تشير التركيزات إلى الحساسية النسبية لأداء المجموعة نحو التطورات التي تؤثر على قطاع أعمال بذاته أو على منطقة جغرافية معينة.

لتجنب التركيزات الشديدة للمخاطر، تتضمن سياسات وإجراءات المجموعة توجيهات محددة للتركيز على الحدود الموضوعية لكل من الدولة والطرف المقابل والاحتفاظ بمحفظة متنوعة. يتم مراقبة وإدارة تركيزات مخاطر الائتمان المحددة على هذا الأساس.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الاداة المالية على الوفاء بالتزامه مسبباً خسارة مالية للطرف الآخر. تدير المجموعة مخاطر الائتمان عن طريق وضع حدود للأطراف المقابلة من الأفراد كما تراقب المجموعة مخاطر الائتمان وتقوم بتقييم الجدارة الائتمانية للأطراف المقابلة بصورة مستمرة بحيث يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعنومة غير جوهري.

تتعامل المجموعة مع الأطراف الأخرى المعروفين ونوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة. بالنسبة للمعاملات التي لا تتم في الدولة التي تنتمي إليها وحدة أنشطة العمليات ذات الصلة، لا تقم المجموعة شروط ائتمانية دون موافقة إدارة المجموعة.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية الأخرى للمجموعة والتي تتكون من الأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل، فإن مخاطر الائتمان التي تتعرض لها المجموعة تنتج عن عجز الطرف المقابل وبحيث لا يتجاوز الحد الأقصى للمخاطر القيمة الدفترية للأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل والأرصدة المبنية.

نتيجة طبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية الضمانات.

28.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للموجودات المالية.

2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
11,412,171	13,005,265	أرصدة لدى البنوك وودائع قصيرة الأجل
18,085,380	22,009,684	مدينون وموجودات أخرى
5,154,514	4,940,849	استثمارات متاحة للبيع
<u>34,652,065</u>	<u>39,955,798</u>	

كما في 31 ديسمبر 2014، يبلغ الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان للطرف المقابل المنفرد 2,934,163 دينار كويتي (2013: 3,075,025 دينار كويتي).

يتم توزيع الموجودات المالية للمجموعة على القطاعات الجغرافية التالية:

2013	2014	المناطق الجغرافية
دينار كويتي	دينار كويتي	
25,465,610	25,479,497	الكويت
1,456,064	4,444,781	الأردن
2,468,946	4,830,954	مصر
2,283,640	2,489,774	لبنان
1,701,534	1,328,337	عمان
988,445	867,200	الولايات المتحدة الأمريكية
159,219	39,864	المملكة المتحدة
128,607	475,391	المغرب
<u>34,652,065</u>	<u>39,955,798</u>	

يرتبط تعرض المجموعة للمخاطر بصورة كبيرة بقطاعات العقارات والإنشاءات.

لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين.

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.1 مخاطر الائتمان (تتمة)

28.1.2 الجدارة الائتمانية للموجودات المالية غير المتأخرة أو منخفضة القيمة

لا تستخدم المجموعة نظام التصنيف الائتماني الداخلي ولا التصنيفات الائتمانية الخارجية. تيير المجموعة الجدارة الائتمانية عن طريق ضمان منح الائتمان إلى الأطراف المعروفين بالجدارة الائتمانية فقط.

28.1.3 موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة

ليس لدى المجموعة أي موجودات مالية متأخرة ولكن غير منخفضة القيمة كما في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2013.

28.2 مخاطر السيولة

إن مخاطر السيولة هي المخاطر التي تكمن في عدم قدرة المجموعة على الوفاء بالتزاماتها عند استحقاقها. للحد من هذه المخاطر، وضعت الإدارة ترتيبات لتنويع مصادر التمويل وإدارة الموجودات مع أخذ السيولة في الاعتبار ومراقبة السيولة بصورة يومية.

إن هدف المجموعة هو الحفاظ على التوازن بين استمرار التمويل والمرونة من خلال استخدام الودائع البنكية والقروض.

يلخص الجدول التالي قائمة استحقاق المطلوبات المالية على المجموعة استناداً إلى التزامات السداد التعاقدية غير المخصومة. تعكس قائمة سيولة المطلوبات المالية التدفقات النقدية المتوقعة التي تتضمن دفعات الفائدة المستقبلية على مدى عمر هذه المطلوبات المالية.

خلال سنة واحدة

المجموع	1 إلى 5 سنوات	الإجمالي الفرعي	خلال سنة واحدة			31 ديسمبر 2014
			3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	خلال شهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
57,730,359	43,119,855	14,610,504	11,270,228	2,226,850	1,113,426	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
172,131,227	62,963,663	109,167,564	104,264,247	4,318,461	584,856	قروض وسلف تحمل فوائد
71,597,945	68,264,677	3,333,268	2,502,234	831,034	-	سندات
<u>301,459,531</u>	<u>174,348,195</u>	<u>127,111,336</u>	<u>118,036,709</u>	<u>7,376,345</u>	<u>1,698,282</u>	إجمالي المطلوبات

خلال سنة واحدة

المجموع	1 إلى 5 سنوات	الإجمالي الفرعي	خلال سنة واحدة			31 ديسمبر 2013
			3 إلى 12 شهراً	خلال 3 أشهر	خلال شهر	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
51,094,554	40,448,056	10,646,498	3,972,903	4,269,494	2,404,101	دائنون ومصروفات مستحقة وأرصدة دائنة أخرى
148,735,339	55,482,274	93,253,065	81,700,177	4,665,650	6,887,238	قروض وسلف تحمل فوائد
74,930,195	71,597,155	3,333,040	2,502,063	830,977	-	سندات
<u>274,760,088</u>	<u>167,527,485</u>	<u>107,232,603</u>	<u>88,175,143</u>	<u>9,766,121</u>	<u>9,291,339</u>	إجمالي المطلوبات

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.3 مخاطر السوق

إن مخاطر السوق هي مخاطر تقلب قيمة الموجودات نتيجة للتغيرات في متغيرات السوق مثل أسعار الفائدة وأسعار صرف العملات الأجنبية وأسعار الأسهم سواء نتجت هذه التغيرات عن عوامل تتعلق بالاستثمار الفردي أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

تدار مخاطر السوق على أساس توزيع الموجودات 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.

28.3.1 مخاطر أسعار الفائدة

تنتج مخاطر أسعار الفائدة من احتمالات أن تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة على الأرباح المستقبلية أو قيمة الأدوات المالية. تدار مخاطر أسعار الفائدة من قبل إدارة الشؤون المالية بالشركة الأم. تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار الفائدة على موجوداتها ومطلوباتها ذات الفائدة (الودائع البنكية والقروض والسلف والسندات) نتيجة لعدم توافق تحديد أسعار الفائدة على الموجودات والمطلوبات. تهدف سياسة المجموعة إلى إدارة تكلفة الفائدة باستخدام مجموعة من البيون ذات المعدلات الثابتة والمتغيرة. كما تسعى سياسة المجموعة إلى الاحتفاظ بجزء كبير من قروضها بمعدلات فائدة متغيرة.

إن حساسية بيان الدخل المجمع هي تأثير التغيرات المقدر في أسعار الفائدة على أرباح المجموعة قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب استناداً إلى الموجودات والمطلوبات المالية ذات المعدل المتغير المحتفظ بها في 31 ديسمبر 2014 و31 ديسمبر 2013. لا يوجد أي تأثير على حقوق الملكية.

يوضح الجدول التالي حساسية بيان الدخل المجمع للتغيرات المحتملة بصورة معقولة في أسعار الفائدة، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة.

زيادة بعدد 50 نقطة أساسية

التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء

مجلس الإدارة والضرائب

2013	2014
دينار كويتي	دينار كويتي
(176,042)	(219,983)
(739,350)	(740,009)
(6,762)	(8,800)
(48,972)	(47,448)

دولار أمريكي

دينار كويتي

جنيه استرليني

ريال عماني

إن تأثير النقص في النقاط الأساسية على النتائج سيكون مماثلاً لتأثير زيادة النقاط الأساسية.

28.3.2 مخاطر أسعار الأسهم

تنتج مخاطر أسعار الأسهم من التغير في القيمة العادلة للاستثمارات في أسهم. تدير المجموعة المخاطر من خلال تنويع الاستثمارات بالنسبة للقطاعات الجغرافية وتركز أنشطة قطاعات الأعمال. إن معظم الاستثمارات المسعرة التي تملكها المجموعة مدرجة في أسواق إقليمية للأوراق المالية.

فيما يلي التأثير على الإيرادات الشاملة الأخرى نتيجة التغير في القيمة العادلة لأدوات حقوق الملكية المحتفظ بها كموجودات مالية متاحة للبيع في 31 ديسمبر 2014 و31 ديسمبر 2013 بسبب الزيادة بنسبة 5% في مؤشرات السوق التالية، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

28- إدارة المخاطر (تتمة)

28.3 مخاطر السوق (تتمة)

28.3.2 مخاطر أسعار الأسهم (تتمة)

التأثير على حقوق الملكية		مؤشرات السوق
2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
13,886	14,492	الكويت
4,227	5,067	أخرى

إن التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب يمثل النقص في القيمة العادلة للاستثمارات المتاحة للبيع التي انخفضت قيمتها والتي سوف يتم تسجيلها في بيان الدخل المجموع. إن الحساسية للحركات في أسعار الأسهم ستكون على أساس مماثل لتأثير الزيادة في أسعار الأسهم.

30.3.3 مخاطر العملات الأجنبية

إن مخاطر العملات هي مخاطر تقلب قيمة الأداة المالية بسبب التغيرات في أسعار الصرف الأجنبي. تتكبد المجموعة مخاطر العملات الأجنبية على المعاملات بعملة أخرى بخلاف الدينار الكويتي. تتأكد المجموعة من المحافظة على صافي التعرض للمخاطر عند مستوى مقبول عن طريق التعامل بالعملات التي لا تتعرض لتقلبات كبيرة أمام الدينار الكويتي.

يوضح الجدول التالي الحساسية للتغير في أسعار العملات بنسبة 1٪، مع الاحتفاظ بكافة المتغيرات الأخرى ثابتة:

الزيادة بنسبة 1٪		
التأثير على الأرباح قبل مكافأة أعضاء مجلس الإدارة والضرائب		
2013	2014	
دينار كويتي	دينار كويتي	
(82,318)	(175,021)	الدولار الأمريكي
(261,416)	(246,648)	الجنيه المصري
51,545	54,162	اليورو
458	560	الريال السعودي
(11,428)	(17,453)	الجنيه الاسترليني
(10,590)	(9,454)	الدينار البحريني
4,807	5,232	الدرهم الإماراتي
(102,871)	(125,773)	الريال العماني
867	867	الليرة السورية
(25,367)	(5,474)	الدينار الأردني

إن تأثير النقص في سعر العملة بنسبة 1٪ سيكون مماثلاً لتأثير الزيادة في النقاط الأساسية.

-29 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 أعلى قيمة للمساهم والالتزام بالشروط الكمية للقروض.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء التغييرات في الظروف الاقتصادية. للمحافظة 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 السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2014 و 31 ديسمبر 2013.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الاقتراض، وفقاً لشروط الدين للقروض، وهو صافي الدين مقسوم على صافي حقوق الملكية. إن سياسة المجموعة هي المحافظة على نسبة معدل الاقتراض أقل من 150%. وتماشياً مع تعهدات الدين للقروض المجموعة، تُدرج المجموعة القروض والسكف والسندات التي تحمل فائدة ناقصاً النقد والودائع قصيرة الأجل ضمن صافي الدين. قامت المجموعة بإعادة إدراج معلومات المقارنة تماشياً مع تعهدات الدين للقروض الممنوحة لها.

2013 دينار كويتي	2014 دينار كويتي	
134,318,428	157,531,320	قروض وسلف تحمل فوائد
60,000,000	60,000,000	سندات
(11,419,614)	(13,027,132)	ناقصاً: النقد والأرصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل
182,898,814	204,504,188	صافي الدين
194,406,855	198,194,684	إجمالي حقوق الملكية
94.08%	103.18 %	معدل الاقتراض