

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)
وشركتها التابعة

البيانات المالية المجمعة
31 ديسمبر 2008

إرست و يونغ

العيان والعصيمي وشركاهم

العيان والمصيري وشركاهم إرنست ويونغ

محاسبون قانونيون
صندوق رقم ٧٤ الصفاة
الكويت الصفاة ١٣٠٠١
برج بيتك
الطابق ١٨ - ٢١
ساحة الصفاة
شارع أحمد النجابر

هاتف: ٢٤٥٦٨٨٠ / ٢٤٥٥٠٠٠
فاكس: ٢٤٥٦٤٩٩
kuwait@kw.ey.com
www.ey.com/kw

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين

إلى حضرات السادة مساهمي

شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة)

لقد دققنا البيانات المالية المجمعة المرفقة لشركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") والتي تتكون من الميزانية العمومية المجمعة كما في 31 ديسمبر 2008 وبيانات الدخل والتدفقات النقدية والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة للسنة المنتهية بذلك التاريخ وملخص السياسات المحاسبية الهامة والإيضاحات الأخرى.

مسؤولية الإدارة عن البيانات المالية المجمعة

إن إدارة الشركة الأم هي المسؤولة عن إعداد هذه البيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية. وتتضمن هذه المسؤولية: وضع أدوات الرقابة الداخلية وتطبيقها والاحتفاظ بها فيما يتعلق بإعداد البيانات المالية المجمعة والعرض العادل لها والتأكد من أن هذه البيانات المالية المجمعة خالية من أي أخطاء مادية سواء كانت بسبب الغش أو الخطأ، وكذلك اختيار وتطبيق السياسات المحاسبية المناسبة وإجراء تقديرات محاسبية تتوافق مع الظروف بصورة معتمدة.

مسؤولية مراقبي الحسابات

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

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

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

الرأي

في رأينا، إن البيانات المالية المجمعة تعبر بصورة عادلة، من جميع النواحي المادية، عن المركز المالي للمجموعة كما في 31 ديسمبر 2008 وعن أداءها المالي للسنة المنتهية بذلك التاريخ وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية.

تقرير مراقبي الحسابات المستقلين
إلى حضرات السادة مساهمي
شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. (مقفلة) (تتمة)

تقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

في رأينا أيضاً أن المجموعة تحتفظ بدفاتر محاسبية منتظمة وأن البيانات المالية المجمعة متفقة مع ما هو وارد في هذه الدفاتر، وأنها قد حصلنا على كافة المعلومات والإيضاحات التي رأيناها ضرورية لأغراض التدقيق، كما أن البيانات المالية المجمعة تتضمن جميع المعلومات التي يتطلبها قانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له والنظام الأساسي للشركة الأم وأنه قد أجري الجرد وفقاً للأصول المرعية. حسبما وصل إليه علمنا واعتقادنا لم تقع خلال السنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 مخالفات لقانون الشركات التجارية لعام 1960 والتعديلات اللاحقة له أو النظام الأساسي على وجه قد يكون له تأثيراً مادياً على نشاط المجموعة أو مركزها المالي.



وليد عبد الله العصيمي

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

16 مارس 2009

الكويت

2007	2008	إيضاحات	
دينار كويتي	دينار كويتي		
1,780,977	1,993,028		إيرادات إيجار
(270,240)	(294,093)		مصروفات تشغيل عقارات
<u>1,510,737</u>	<u>1,698,935</u>		مجمّل الربح
59,835	66,429		إيرادات تشغيل أخرى
1,765,000	(9,259)	3	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
79,607	95,641	6	إيرادات فوائد
(274,186)	(403,381)		مصروفات عمومية وإدارية
			الربح قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة
3,140,993	1,448,365		ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة
(28,269)	(12,855)		حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي
(1,919)	(14,514)		الزكاة
-	(20,000)		مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
<u>3,110,805</u>	<u>1,400,996</u>		ربح السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

2007	2008	إيضاحات	الموجودات
دينار كويتي	دينار كويتي		
			موجودات غير متداولة
38,732	46,715		عقار ومعدات
51,191,962	51,391,000	3	عقارات استثمارية
4,159,360	12,833,540	4	مشروعات قيد الإنشاء
-	47,750		استثمارات متاحة للبيع
<u>55,390,054</u>	<u>64,319,005</u>		إجمالي الموجودات غير المتداولة
			موجودات متداولة
17,745	64,050	5	مدينون ومدفوعات مقدما
391,570	939,944	6	مبلغ مستحق من طرف ذي علاقة
2,551,994	4,932,819	7	نقد وأرصدة لدى البنوك
<u>2,961,309</u>	<u>5,936,813</u>		إجمالي الموجودات المتداولة
<u>58,351,363</u>	<u>70,255,818</u>		مجموع الموجودات
			حقوق الملكية والمطلوبات
			حقوق الملكية
45,000,000	45,000,000	8	رأس المال
364,099	508,936	9	احتياطي قانوني
-	(24,750)		التغيرات المترجمة في القيمة العادلة
7,297,216	8,553,375		أرباح محتفظ بها
<u>52,661,315</u>	<u>54,037,561</u>		إجمالي حقوق الملكية
			المطلوبات غير المتداولة
9,798	32,784		مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
-	1,444,039	10	دائنو مرابحة
-	3,552,090	11	دفعات مقدما من عملاء
<u>9,798</u>	<u>5,028,913</u>		إجمالي المطلوبات غير المتداولة
			المطلوبات المتداولة
373,610	1,038,987	12	دائنون ومصرفات مستحقة
5,306,640	-	6	مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة
-	10,150,357	10	دائنو مرابحة
<u>5,680,250</u>	<u>11,189,344</u>		إجمالي المطلوبات المتداولة
<u>5,690,048</u>	<u>16,218,257</u>		مجموع المطلوبات
<u>58,351,363</u>	<u>70,255,818</u>		مجموع حقوق الملكية والمطلوبات

أحمد السميط
رئيس مجلس الإدارة والعضو المنتدب

2007	2008	إيضاحات	أنشطة العمليات
دينار كويتي	دينار كويتي		
3,110,805	1,400,996		ربح السنة
			تعديلات لـ:
9,798	22,986		مخصص مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
3,154	10,417		الاستهلاك
(1,765,000)	9,259	3	التغير في القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
(79,607)	(95,641)		إيرادات الفوائد
<u>1,279,150</u>	<u>1,348,017</u>		
			التغيرات في رأس المال العامل:
5,000,000	(548,374)		مبالغ مستحقة من طرف ذي علاقة
(11,577)	(46,305)		مدينون ومدفوعات مقما
83,333	4,217,467		دائنون ومصفوفات مستحقة
943,730	(5,306,640)		مبلغ مستحق إلى طرف ذي علاقة
<u>7,294,636</u>	<u>(335,835)</u>		صافي النقد (المستخدم في) الناتج من أنشطة العمليات
			أنشطة الاستثمار
(41,886)	(18,400)		شراء آلات ومعدات
-	(208,297)		الإضافات إلى العقارات الاستثمارية
(4,780,363)	(8,674,180)		الإضافات إلى مشروع قيد الإنشاء
-	(72,500)		شراء استثمارات متاحة للبيع
79,607	95,641	6	فائدة مستلمة
			صافي الحركة في الودائع ذات فترات استحقاق أصلية تزيد عن
(2,448,426)	(1,910,767)	7	ثلاثة أشهر
<u>(7,191,068)</u>	<u>(10,788,503)</u>		صافي النقد المستخدم في أنشطة الاستثمار
			أنشطة التمويل
-	11,594,396	11	دائنو مريحة مستلمة
<u>-</u>	<u>11,594,396</u>		صافي النقد الناتج من أنشطة التمويل
103,568	470,058		الزيادة في النقد والنقد المعادل
-	103,568		النقد والنقد المعادل في بداية السنة
<u>103,568</u>	<u>573,626</u>	7	النقد والنقد المعادل في نهاية السنة

إن الإيضاحات المرفقة من 1 إلى 14 تشكل جزءاً من هذه البيانات المالية المجمعة.

1- التأسيس والأنشطة

إن شركة أبراج المتحدة القابضة ش.م.ك. ("الشركة الأم") وشركتها التابعة ("المجموعة") هي شركة مساهمة تأسست في دولة الكويت في 7 مايو 2006، وعنوان الشركة المسجل هو ص.ب. 2232 الصفاة، 13023 - دولة الكويت.

إن النشاط الرئيسي للشركة الأم هو نشاط شركة استثمار قابضة وتطوير العقارات. كما أن النشاط الرئيسي لشركتها التابعة هو إدارة العقارات.

تم التصريح بإصدار البيانات المالية المجمعة للمجموعة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008 وفقاً لقرار مجلس إدارة الشركة الأم في 16 مارس 2009. إن الجمعية العمومية للمساهمين لديها صلاحية تعديل البيانات المالية المجمعة بعد إصدارها.

2- السياسات المحاسبية الهامة

أساس الإعداد

يتم إعداد البيانات المالية المجمعة وفقاً لمبدأ التكلفة التاريخية المعدلة لتضمن قياس الاستثمارات المتاحة للبيع والعقارات الاستثمارية وفقاً للقيمة العادلة.

لقد تم عرض البيانات المالية المجمعة بالدينار الكويتي وهي العملة الرئيسية للشركة الأم.

بيان الالتزام

أعدت البيانات المالية المجمعة وفقاً للمعايير الدولية للتقارير المالية، ووفقاً لمتطلبات القرار الوزاري رقم 18 لعام 1990 ذات الصلة.

إن السياسات المحاسبية المطبقة مماثلة لتلك السياسات المحاسبية للسنة المالية السابقة.

معايير وتفسيرات صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تطبيقها

تم إصدار المعايير والتفسيرات التالية من قبل مجلس معايير المحاسبة الدولية ذات الصلة بالمجموعة إلا أنها ليست إلزامية ولم تطبق بعد من قبل المجموعة:

معييار المحاسبة الدولي 1 المعدل - عرض البيانات المالية (يتعين تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

ينتج عن المعيار المعدل إجراء تغييرات على طريقة عرض البيانات المالية وليس له تأثيراً على التحقق أو القياس أو الإفصاح للمعاملات المحددة. لن يؤثر المعيار على المركز المالي أو النتائج للمجموعة ولكن سوف ينتج عنه بعض التغييرات في طريقة عرض المركز المالي والتغييرات في حقوق الملكية والنتائج المالية للمجموعة. وليس من المتوقع أن تكون هذه التغييرات جوهرية بالنسبة للمستوى الحالي للإفصاح في البيانات المالية المجمعة.

المعييار الدولي للتقارير المالية 3 المعدل - دمج الأعمال والتعديلات اللاحقة لمعييار المحاسبة الدولي 27 - البيانات المالية المجمعة والمنفصلة (يتعين تطبيقه على عمليات دمج الأعمال التي يكون تاريخ حيازتها في أو بعد الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يوليو 2009).

إن التغييرات الرئيسية على المعيار التي تؤثر على السياسات الحالية للمجموعة هي إدراج التكاليف المتعلقة بالحيازة كمصروفات في بيان الدخل للفترات التي يتم تكبد التكاليف أو استلام الخدمات فيها، باستثناء التكاليف المتعلقة بإصدار دين (المسجلة كجزء من معدل الفائدة الفعلية) وتكلفة إصدار أسهم (المسجلة مباشرة في حقوق الملكية). تسجل المجموعة حالياً تكاليف الحيازة كجزء من مقابل الشراء. كما يتم المحاسبة عن التغييرات في حصة الملكية في شركة تابعة والتي تؤدي إلى خسارة السيطرة في حقوق الملكية ولن يكون لها تأثير على الشهرة تؤدي إلى ربح أو خسارة في بيان الدخل المجموع.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

معايير وتفسيرات صادرة عن مجلس معايير المحاسبة الدولية ولكن لم يتم تطبيقها (تتمة)

معييار المحاسبة الدولي 23 المعدل - تكاليف الاقتراض (يتعين تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

سوف يتطلب هذا المعيار من الشركة أن تقوم برسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة بمعاملات حيازة أو إنشاء أو إنتاج أصل مؤهل كجزء من تكاليف الأصل واستبعاد خيار تحميل تكاليف الاقتراض كمصروفات ضمن بيان الدخل المجموع. إن تطبيق معيار المحاسبة الدولي 23 المعدل لن يؤثر على البيانات المالية للمجموعة حيث إن المجموعة تقوم حالياً برسملة تكاليف الاقتراض.

معييار المحاسبة الدولي 40 - العقارات الاستثمارية (يتعين تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

وفقاً لتعديل نطاق المعيار، فإن العقار الذي هو قيد الإنشاء أو التطوير للاستخدام المستقبلي كعقار استثماري يصنف كعقار استثماري. وفي حال تعذر قياس القيمة العادلة بصورة موثوق فيها، فإنه يتم قياس العقار قيد الإنشاء بالتكلفة حتى التاريخ الذي تصبح فيه القيمة العادلة قابلة للقياس بشكل موثوق فيه أو حتى تاريخ انجاز الإنشاء.

تفسير لجنة تفسيرات المعايير الدولية للتقارير المالية 15 - ترتيبات إنشاء العقارات (يتعين تطبيقه على الفترات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير 2009).

تم إصدار تفسير لجنة التفسيرات الدولية للتقارير المالية رقم 15 في يوليو 2008 وأصبح سارياً على السنوات المالية التي تبدأ في أو بعد 1 يناير. سيتم تطبيق التفسير باثر رجعي. كما يوضح التفسير متى وكيف يجب تحقق الإيرادات والمصروفات المتعلقة بها الناتجة من بيع وحدة عقارية في حال ما إذا تم التوصل الى اتفاقية بين المطور والمشتري قبل انجاز إنشاء العقار. وفضلاً عن ذلك، يقدم التفسير توجيهات حول كيفية تحديد فيما إذا كانت الاتفاقية ضمن معيار المحاسبة الدولي رقم 11 أو معيار المحاسبة الدولي رقم 18.

أسس التجميع

تتضمن البيانات المالية المجمعة البيانات المالية للشركة الأم وشركتها التابعة المدرجة انحاء:

اسم الشركة	بلد التسجيل	حصة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر 2008	حصة الملكية الفعلية كما في 31 ديسمبر 2007	الأنشطة الرئيسية
الشركة الثانية والعشرين لإدارة المشاريع ذ.م.م	الكويت	100%	100%	تطوير العقارات

إن الشركات التابعة هي تلك الشركات التي تسيطر عليها الشركة الأم. وتوجد السيطرة عندما يكون لدى الشركة الأم القدرة على التحكم بشكل مباشر أو غير مباشر في السياسات المالية والتشغيلية للشركة التابعة لتستفيد من أنشطتها. يتم إدراج البيانات المالية للشركات التابعة في البيانات المالية المجمعة من تاريخ بدء السيطرة الفعلية وحتى تاريخ توقف هذه السيطرة فعلياً.

يتم تجميع البيانات المالية للشركات التابعة على أساس كل بند بإضافة بنود مماثلة من الموجودات والمطلوبات، والإيرادات والمصروفات. تستبعد كافة الأرصدة والمعاملات والإيرادات والمصروفات والأرباح والخسائر الناتجة من التعاملات فيما بين المجموعة والمدرجة في الموجودات. يتم إعداد البيانات المالية المجمعة باستخدام سياسات محاسبية موحدة للمعاملات المماثلة والأحداث الأخرى في الظروف المشابهة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

تحقق الإيرادات

تتحقق الإيرادات إلى مدى احتمال تحقق منافع اقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات بصورة موثوق منها. يتم قياس الإيرادات بالقيمة العادلة للمقابل المستلم، يجب الوفاء بمعايير التحقق التالية قبل تحقق الإيرادات:

- أ. تتحقق إيرادات الإيجارات على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.
- ب. تتحقق أرباح أو خسائر بيع العقارات والاستثمارات في الأوراق المالية عند إتمام عملية البيع.

مخصصات

تسجل المخصصات عندما يكون على المجموعة التزام حالي قانوني أو استدلالي ناتج من حدث وقع في الماضي ويكون من المحتمل الحاجة إلى التدفقات النقدية الخارجية التي تمثل المنافع الاقتصادية لتسوية الالتزام ويتم عمل تقدير بصورة موثوق منها لمبلغ الالتزام. ويتم مراجعة المخصصات في تاريخ كل ميزانية عمومية وتعديلها لإظهار أفضل تقدير حالي. وعندما يكون تأثير القيمة الزمنية للنقد جوهرية، يجب أن يكون المبلغ المقيد كمخصص هو القيمة الحالية للمصروفات المتوقعة المطلوبة لتسوية الالتزام.

الضرائب**حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي**

تحتسب الشركة الأم حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي بنسبة 1% وفقاً لطريقة الاحتساب المعدلة وفقاً لقرار مجلس إدارة المؤسسة 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.

الزكاة

قامت المجموعة باتخاذ مخصص للزكاة طبقاً لمتطلبات القانون رقم 46 لسنة 2006. إن مصروفات الزكاة المحسوبة وفقاً لهذه المتطلبات يتم تحميلها إلى بيان الدخل المجمع.

عقار ومعدات

يسجل العقار والمعدات بالتكلفة، ناقصاً الاستهلاك المتراكم وأي انخفاض في القيمة.

يحتسب الاستهلاك بطريقة القسط الثابت على مدى الأعمار الإنتاجية المقدره للموجودات الأخرى كما يلي:

3 إلى 5 سنوات	* آلات ومعدات
3 سنوات	* أثاث وتركيبات
6 سنوات	* سيارات

يتم مراجعة القيم الدفترية للعقار والمعدات لغرض تحديد انخفاض القيمة عندما تشير الأحداث أو التغيرات في الظروف إلى أن القيمة الدفترية قد لا يمكن استردادها. فإذا ما ظهرت تلك المؤشرات، وإذا كانت هذه المبالغ مسجلة بأكثر من مبالغها الممكن استردادها، تخفض الموجودات إلى قيمتها الممكن استردادها.

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

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقارات استثمارية

تسجل العقارات الاستثمارية مبدئياً بالتكلفة متضمنة تكاليف المعاملة المتعلقة بها. بعد التسجيل المبدئي بالتكلفة، تدرج العقارات الاستثمارية بالقيمة العادلة استناداً إلى تقييم من قبل مقيمين مستقلين في نهاية كل فترة محاسبية باستخدام طرق تقييم منسقة مع طبيعة واستخدام العقارات الاستثمارية. إن الأرباح أو الخسائر الناتجة عن التغير في القيمة العادلة يتم إدراجها في بيان الدخل المجموع.

مشروعات قيد الإنشاء

أن العقارات التي يتم إنشاؤها أو تطويرها للاستخدام المستقبلي كعقارات استثمارية يتم تصنيفها كمشروعات قيد التنفيذ وتدرج بالتكلفة حتى يكتمل الإنشاء أو التطوير ويتم حينئذ إعادة تصنيفها ويتم المحاسبة عنها لاحقاً كعقارات استثمارية. في تاريخ التحويل يتم إدراج الفرق بين القيمة العادلة والتكلفة في بيان الدخل المجموع.

يتم رسملة جميع التكاليف التي تتعلق مباشرة بشراء وإنشاء عقار وكذلك جميع النفقات الرأسمالية للتطوير التي تتحول إلى تكاليف حيارة .

النقد والتقد المعادل

يتكون النقد والنقد المعادل لأغراض بيان التدفقات النقدية المجموع، من النقد في الصنوق والارصدة لدى البنوك والودائع قصيرة الأجل ذات فترة استحقاق أصلية لثلاثة أشهر أو أقل.

مكافأة نهاية الخدمة للموظفين

تقوم المجموعة باتخاذ مخصص لمكافأة نهاية الخدمة لموظفيها الوافدين. يتم احتساب مخصصاً للمبالغ المستحقة للموظفين وفقاً لقانون العمل الكويتي وعقود التوظيف وقوانين العمل المطبقة. إن التكاليف المتوقعة لهذه المزايا تستحق على مدى فترة الخدمة.

دائنون ومصروفات مستحقة

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

دائنو مرابحة

يمثل دائنو المرابحة المبلغ المستحق على أساس السداد المؤجل للموجودات المشتراة وفقاً لترتيبات المرابحة. تدرج المرابحة الدائنة على أساس إجمالي المبلغ المستحق، بالصافي بعد الربح المؤجل المستحق. يتم تحميل الربح المستحق كمصروف على أساس توزيع نسبي زمني أخذاً في الاعتبار نسبة الربح ذات الصلة والرصيد القائم.

الموجودات والمطلوبات المالية

تصنف المجموعة الموجودات والمطلوبات المالية على أنها "استثمارات متاحة للبيع" و"مدينين" و"دائنين".

يتم تحقق الموجودات والمطلوبات المالية عندما تصبح المجموعة طرفاً في الأحكام التعاقدية للأدوات المالية. تتحقق مبيعات أو مشتريات الطريقة المعتادة للموجودات المالية باستخدام محاسبة تواريخ السداد.

يتم قياس الموجودات والمطلوبات المالية مبدئياً بالقيمة العادلة (سعر المعاملة) بالإضافة إلى تكاليف المعاملة التي لا تتعلق مباشرة بالحيارة أو إصدار موجودات أو مطلوبات مالية في حالة عدم تصنيف الأصل أو الالتزام المالي كمحتفظ به للمتاجرة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

الموجودات والمطلوبات المالية (تتمة)

استثمارات متاحة للبيع

تسجل جميع الاستثمارات مبدئياً بالتكلفة التي تمثل القيمة العادلة للمقابل المدفوع بما في ذلك مصروفات الحيازة الخاصة بالاستثمار. بعد التسجيل المبدئي، يعاد قياس الاستثمارات وفقاً للقيمة العادلة ما لم يتعذر قياسها بشكل موثوق منه، وفي هذه الحالة تدرج تلك الاستثمارات بالتكلفة ناقصاً أي خسارة انخفاض القيمة. تؤخذ أرباح وخسائر التقييم الناتجة من إعادة القياس الخاصة بالقيمة العادلة إلى بند منفصل في حقوق الملكية حتى يتم استبعاد الاستثمار أو تحديد تعرضه للانخفاض في القيمة. عند الاستبعاد أو الانخفاض في القيمة، تتحقق الأرباح أو الخسائر المدرجة سابقاً في حقوق الملكية ضمن بيان الدخل المجمع للسنة.

مدينون

يدرج المدينون بالقيمة الاسمية ناقصاً مخصص المبالغ المشكوك في تحصيلها.

المطلوبات المالية

تدرج المطلوبات المالية بالتكلفة المطفأة.

الموجودات المالية

لا يتحقق الأصل المالي (أو جزء من الأصل المالي أو جزء من مجموعة أصول مالية مماثلة متى كان ذلك مناسباً) عندما:

- ينتهي الحق في التدفقات النقدية من الأصل؛ أو
- تقوم المجموعة بتحويل الحق في التدفقات النقدية من الأصل أو تلتزم بدفع التدفقات المستلمة بالكامل دون تأخير إلى طرف ذي علاقة بموجب ترتيب "القبض والدفع"؛ و
- إما (أ) أن تقوم المجموعة بتحويل كافة مخاطر ومزايا الأصل أو (ب) لم تقم بتحويل أو الاحتفاظ بكافة مخاطر ومزايا الأصل ولكن حولت السيطرة على هذا الأصل.

المطلوبات المالية

يتم عدم تحقق التزام مالي عند الإعفاء من الالتزام المحدد 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، ويبرج الفرق في القيمة الدفترية ذات الصلة في بيان الدخل.

انخفاض قيمة الموجودات المالية وعدم إمكانية تحصيلها

يتم بتاريخ كل ميزانية عمومية التقدير فيما إذا كان هناك دليلاً موضوعياً على أن أصل مالي محدد قد تنخفض قيمته. فإذا ما توفر مثل ذلك الدليل تسجل خسارة الانخفاض في القيمة في بيان الدخل.

يستند اختبار انخفاض القيمة إلى موجودات مالية محددة أو بشكل مجمع لمحفظه موجودات مالية متشابهة ومتجانسة. يتم تحديد انخفاض القيمة كما يلي:

- بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة المطفأة، يستند انخفاض القيمة إلى التدفقات النقدية المقدره مخصومة بمعدل الفائدة الفعلي الأصلي.
- بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالقيمة العادلة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة والقيمة العادلة.
- بالنسبة للموجودات المالية المدرجة بالتكلفة، فإن انخفاض القيمة هو الفرق بين التكلفة الفعلية والقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المقدره مخصومة بمعدل السوق الحالي لعائد على أصل مالي مماثل.

وبالنسبة للاستثمارات المتاحة للبيع في أسهم، يتم تسجيل عكس خسائر انخفاض القيمة كزيادة في التغيرات المتركمة في احتياطي القيمة العادلة.

2- السياسات المحاسبية الهامة (تتمة)

عقود التأجير

إن تحديد ما إذا كان العقد يشتمل على تأجير يعتمد على جوهر العقد ويتطلب تقدير ما إذا كان إنجاز العقد يعتمد على استخدام أصل معين أو مجموعة أصول معينة ونقل العقد للحق في استخدام تلك الأصول.

المجموعة كمؤجر

إن عقود التأجير حيث تحتفظ المجموعة بكافة مخاطر ومزايا ملكية 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 الإيجار كعقود تأجير تشغيلي عند احتفاظ المجموعة بكافة مخاطر ومزايا الموجودات المؤجرة. يتم تسجيل مدفوعات عقود التأجير التشغيلي كمصروفات في بيان الدخل المجمع على أساس القسط الثابت على مدى فترة التأجير.

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

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 التقرير. ومع ذلك فإن عدم التأكد من الافتراضات والتقديرات يمكن أن ينتج عنه تعديل مادي على القيمة الدفترية للأصل أو الالتزام المتأثر في المستقبل.

الأحكام المحاسبية

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

التزامات تأجير تشغيلي - المجموعة كمؤجر

دخلت المجموعة في عقود تأجير عقارات تجارية على محفظتها العقارية الاستثمارية. بناءً على شروط وبنود الترتيبات، قامت المجموعة باتخاذ قرار بأنها تحتفظ بجميع المخاطر والمزايا الجوهرية لهذه العقارات ومن ثم تقوم بالمحاسبة عن هذه العقود كعقود تأجير تشغيلي.

التقديرات والافتراضات

فيما يلي الافتراضات الرئيسية التي تتعلق بالأسباب المستقبلية والمصادر الرئيسية الأخرى لعدم التأكد من التقديرات بتاريخ الميزانية العمومية والتي لها أثر كبير يؤدي إلى تعديل مادي على القيمة الدفترية للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية اللاحقة:

تقييم العقارات الاستثمارية

تم تقييم القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية من قبل مقيم عقارات مستقل. تم استخدام طريقة الصيغة التي تستند إلى التدفقات النقدية المخصومة في تحديد القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية.

إن صيغة التدفقات النقدية المخصومة تستند إلى سلسلة من التدفقات النقدية الحرة المتوقعة والمؤيدة بأحكام أي عقود تأجير قائمة وعقود أخرى ومخصومة بمعدل يعكس مخاطر الأصل.

3- عقارات استثمارية

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
45,148,000	45,868,000	أراضي ومباني :
6,043,962	5,523,000	أراضي ومباني في الكويت
		مباني مشيدة على أرض مستأجرة من الحكومة
<u>51,191,962</u>	<u>51,391,000</u>	

تتضمن الأراضي والمباني في الكويت عقار قيد التطوير بقيمة دفترية بمبلغ 19,408,000 دينار كويتي كما في 31 ديسمبر 2008 (2007: 19,408,000 دينار كويتي).

تم إجراء تقييم العقارات الاستثمارية كما في 31 ديسمبر 2008 من قبل مقيمين مستقلين. وقد تم استخدام طريقة التدفقات النقدية المستقبلية المخصومة أو طريقة تقييم السوق العقاري حسبما رآه المقيم مناسباً بالنظر لطبيعة واستخدام العقارات.

إن الحركة في العقارات الاستثمارية خلال السنة كانت كما يلي:

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
43,383,000	51,191,962	في 1 يناير
1,765,000	(9,259)	(خسائر) أرباح من القيمة العادلة للعقارات الاستثمارية
6,043,962	-	المحول من مشروعات قيد الإنشاء (إيضاح 4)
-	208,297	الإضافات
<u>51,191,962</u>	<u>51,391,000</u>	في 31 ديسمبر

إن مدة إيجار قطعة الأرض المستأجرة من حكومة الكويت تبلغ 20 عاماً.

4- مشروعات قيد الإنشاء

تمثل المشروعات قيد الإنشاء مشروع إداري و سكني وتجاري في الكويت. فيما يلي الحركة في المشروعات قيد الإنشاء خلال السنة هي كما يلي:

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,422,959	4,159,360	في 1 يناير
4,780,363	8,674,180	الإضافات
(6,043,962)	-	المحول إلى عقارات استثمارية (إيضاح 3)
<u>4,159,360</u>	<u>12,833,540</u>	في 31 ديسمبر

5- مدينون ومدفوعات مقدماً

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
5,962	3,235	إيجارات مستحقة
5,707	7,701	مدفوعات مقدماً
-	45,334	قرض لموظفين
6,076	7,780	أرصدة مبينة أخرى
<u>17,745</u>	<u>64,050</u>	

وحيث أن سياسة المجموعة هي تحصيل جميع الإيرادات الإيجارية مقدماً فليس هناك أرصدة مبينة متأخرة.

6- معاملات مع أطراف ذات علاقة

تمثل تلك المعاملات التي تمت مع أطراف ذات علاقة أي مع المساهمين وأعضاء مجلس الإدارة والإدارة العليا للمجموعة وشركات يسيطرون عليها أو يمارسون عليها تأثيراً ملموساً. تتم الموافقة على سياسات تسعير وشروط هذه المعاملات من قبل إدارة الشركة الأم. إن الأرصدة والمعاملات مع أطراف ذات علاقة هي كما يلي:

2007	2008	أطراف أخرى ذات علاقة	مساهمون رئيسيون	
دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	دينار كويتي	
391,570	939,944	-	939,944	الميزانية العمومية
5,306,640	-	-	-	المستحق من طرف ذي علاقة
				المستحق إلى طرف ذي علاقة
57,788	20,000	-	20,000	بيان الدخل
79,607	95,641	95,641	-	مصروفات أنعاب إدارة
				إيرادات فوائد
2007	2008			مدفوعات لموظفي الإدارة العليا
دينار كويتي	دينار كويتي			
120,816	201,870			مزايا قصيرة الأجل
9,293	32,784			مكافأة نهاية الخدمة للموظفين
<u>130,109</u>	<u>234,654</u>			الإجمالي

7- نقد وأرصدة لدى البنوك

إن النقد والنقد المعادل في بيان التدفقات النقدية المجمع يشتمل على مبالغ الميزانية العمومية التالية :

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
103,568	573,626	النقد والنقد المعادل
2,448,426	4,359,193	زائداً: ودائع محددة الأجل ذات فترات استحقاق أصلية لأكثر من 3 أشهر
<u>2,551,994</u>	<u>4,932,819</u>	

إن النقد والنقد المعادل يمثل أرصدة في حسابات جارية لا تحمل فائدة لدى مؤسسات مالية.

الودائع محددة الأجل مودعة لدى بنوك محلية وتر معدل فائدة فعلية بنسبة 2.98% (2007: 4.25%) سنوياً.

8- رأس المال

كما في 31 ديسمبر 2008، يتكون رأسمال الشركة الأم المصرح به والمصدر والمدفوع بالكامل من 450,000,000 سهماً (2007: 1,000,000 سهماً) قيمة كل منها 100 فلس.

9- الاحتياطي القانوني

وفقاً لقانون الشركات التجارية، يتم تحويل 10% من ربح السنة قبل حصة مؤسسة الكويت للتقدم العلمي والزكاة ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة إلى الاحتياطي القانوني. يجوز للشركة الأم أن تقرر وقف هذا التحويل السنوي عندما يصل رصيد الاحتياطي القانوني إلى 50% من رأس المال.

إن توزيع الاحتياطي القانوني محدد بالمبلغ المطلوب لتوزيع أرباح لا تزيد عن 5% من رأس المال المدفوع في السنوات التي لا تسمح فيها الأرباح المتراكمة بتأمين هذا الحد.

10- دائن مرابحة

يمثل دائنة المرابحة بمبلغ 11,594,396 دينار كويتي تمويل مرابحة قصيرة وطويلة الأجل بدون ضمان مستلم من بيت التمويل الكويتي ويستحق على فترة 22 شهراً وبحمل معدل ربح بنسبة 8.0% سنوياً (2007: لا شيء).

11- دفعات مقدماً من العملاء

تمثل الدفعات مقدماً من العملاء المدفوعات مقدماً المستلمة من العملاء مقابل شراء طوابق في مشروع الأبراج المتحدة.

12- دائنون ومصروفات مستحقة

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
130,798	141,916	إيجار مدفوع مقدماً
242,812	897,071	مصروفات مستحقة
<u>373,610</u>	<u>1,038,987</u>	

13- إدارة المخاطر

مقدمة

تمثل المخاطر جزءاً رئيسياً في أنشطة المجموعة لكن هذه المخاطر تُدار عن طريق عملية التحديد والقياس والمراقبة المستمرة وفقاً لقيود 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 مزاولتها 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 المسؤول الرئيسي عن المنهج العام لإدارة المخاطر والموافقة على إستراتيجيات ومبادئ إدارة المخاطر.

13.1 مخاطر الائتمان

إن مخاطر الائتمان هي مخاطر احتمال عدم قدرة أحد أطراف الأداة المالية على الوفاء بالتزاماته 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.

تتعامل المجموعة مع الأطراف ذات علاقة المعروفين وذوي الجدارة الائتمانية فقط. كما يتم مراقبة أرصدة المدينين بصورة مستمرة وبالتالي يصبح تعرض المجموعة لمخاطر الديون المعبومة غير مادياً.

فيما يتعلق بمخاطر الائتمان الناتجة عن الموجودات المالية للمجموعة والتي تتكون من النقد والأرصدة لدى البنوك ومبني أطراف ذات علاقة ، تتعرض المجموعة لمخاطر الائتمان بحيث يكون الحد الأقصى للتعرض للمخاطر معادلاً للقيمة الدفترية لهذه الأرصدة.

13.1.1 مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان

يوضح الجدول التالي مجمل الحد الأقصى للتعرض لمخاطر الائتمان على الموجودات المالية للمجموعة وقيل تخفيف حدة مخاطر الائتمان.

2007	2008	
دينار كويتي	دينار كويتي	
2,551,994	4,932,819	أرصدة لدى البنوك
12,038	15,097	مصرفات مستحقة وأرصدة مدينة أخرى
391,570	939,944	مبنيو أطراف ذات علاقة
<u>2,955,602</u>	<u>5,887,860</u>	

تتركز مخاطر المجموعة في قطاعات العقارات والإنشاءات، ونظراً لطبيعة الأعمال التي تقوم بها المجموعة، لا تحتفظ المجموعة بملكية الضمانات. لا يوجد تركيز لمخاطر الائتمان فيما يتعلق بمبني العقارات حيث إن المجموعة لديها عدد كبير من المستأجرين. وحيث أن سياسة المجموعة هي تحصيل إيرادات الإيجار مقدماً ، ليس هناك أرصدة مدينة قائمة.

13- إدارة المخاطر (تتمة)

13.2 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.

تستحق جميع مطلوبات المجموعة خلال فترة 12 شهراً. لهذا الغرض فإن دفعات السداد بموجب إشعارات تعامل كما لو أن الإشعارات قد تم تقديمها فوراً وترج في أقل من 12 شهراً.

إن إجمالي المطلوبات المالية المستحقة خلال 12 شهراً، بالنسبة للسنة المنتهية في 31 ديسمبر 2008، قد بلغ 11,189,344 دينار كويتي (2007: 5,680,250 دينار كويتي).

13.3 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 باستثمارات خاصة أو الجهة المصدرة له أو عوامل تؤثر على جميع الاستثمارات المتداولة في السوق.

لا تتعرض المجموعة لمخاطر أسعار السوق حيث أن موجوداتها لا تخضع للتغيرات نتيجة التعرض لأسعار الفائدة أو أسعار صرف العملات الأجنبية أو أسعار الأسهم.

14- 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 يحصل عليها المساهم.

تقوم المجموعة بإدارة هيكل رأس المال وإجراء تعديلات عليه في ضوء تغيرات 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 تغيرات في الأهداف أو السياسات أو العمليات خلال السنتين المنتهيتين في 31 ديسمبر 2008 و31 ديسمبر 2007.

تراقب المجموعة رأس المال باستخدام معدل الإقراض وهو صافي الدين مقسوم على إجمالي رأس المال زائداً صافي الدين. تُدرج المجموعة النظم التجارية الدائنة والأرصدة الدائنة الأخرى والمستحق إلى أطراف ذات علاقة ناقصاً النقد والنقد المعادل ضمن صافي الدين. يتضمن رأس المال إجمالي حقوق ملكية المجموعة.

2007 دينار الكويتي	2008 دينار الكويتي	
-	11,594,396	دائنو مرابحة
373,610	4,449,541	ذمم تجارية دائنة وأرصدة دائنة أخرى
5,306,640	-	المستحق إلى طرف ذي علاقة
(2,551,994)	(4,932,819)	الأرصدة لدى البنوك والنقد
3,128,256	11,111,118	صافي الدين
52,661,315	54,037,561	حقوق الملكية
%6	%21	معدل الإقراض